Gemeente Venray

B&W Adviesnota

Onderwerp	TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide-Noord
Zaaknummer	Z25002669
B&W datum	14 april 2026
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Wim de Schryver

Besproken met portefeuillehouder?
Ja, met Wim de Schryver per mail op 1 april 2026
Openbaarheid
Ja, met uitzondering van Bijlage 4 (zijnde bijlage A behorende bij de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen) en Bijlage 6
Reden: Bescherming van de privacy en economische belangen gemeente
na het informeren van betrokkenen.
Bevoegd orgaan
Raad
Ter advisering aanbieden aan Commissie Werken en Besturen en Raad

---

Advies

De gemeenteraad voor te stellen:

1. de zienswijzen tegen het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide-Noord (NL.IMRO.0984.TAM24010-on01) ontvankelijk, deels ongegrond en deels gegrond te verklaren overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen dat als separate bijlage deel uitmaakt van het TAM-Omgevingsplan;
2. ambtshalve wijzigingen aan te brengen overeenkomstig het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen; en
3. het TAM-Omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide-Noord (NL.IMRO.0984.TAM24010-on01) gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken.
4. De grondexploitatie Smakterheide Noord vast te stellen.

Inleiding

Onderhavig wijzigingsbesluit ziet op de ontwikkeling van bedrijventerrein Smakterheide-Noord. Het bedrijventerrein ligt ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide en bevat 22 hectare uitgeefbare grond ten behoeve van bedrijfskavels en 20 hectare grond ten behoeve van natuurontwikkeling. Met deze ontwikkeling wordt een forse bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van natuurwaarden en ecologische verbindingen richting het Loobeekdal, maar wordt ook een duidelijk signaal afgegeven dat dit bedrijventerrein de uiterste noordgrens vormt van de kern van Venray.



Het plangebied beslaat de percelen kadastraal bekend als Venray, sectie U 91, 92, 93, 94, 103, 104, 107, 155, 157, 158, 159, 160, 161, 225, 226, 242, 243, 244, 246, 253, 289, 291, 292, 300, 322, 333, en deels sectie U 100, 105, 106, 151. Een deel van de gronden dient nog verworven te worden. Op de locatie rust een voorkeursrecht van de gemeente tot 27 juni 2026.

Het wijzigingsgebied kent op dit moment een overwegend agrarisch karakter. Het landschap wordt gekenmerkt door rechte wegen met laanbeplanting, regelmatige blokverkaveling en verspreid gelegen boerderijen met erfbeplanting en kent een grote mate van openheid. Opvallend in het gebied is de overgang van het beekdal van de Loobeek naar de hoger gelegen dekzandruggen. Aan de oostzijde van het wijzigingsgebied is een dassenburcht gelegen (in driehoekje bos net buiten de grens van het wijzigingsgebied). Door het wijzigingsgebied loopt
de TenneT hoogspanningsverbinding Boxmeer - Venray. TenneT heeft het voornemen om naast dit tracé een ondergrondse hoogspanningsleiding door het gebied aan te leggen. Hiervoor loopt een procedure tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan 150 kV-hoogspanningsverbinding Boxmeer-Venray.

Met onderhavig planvoornemen worden bedrijfskavels met een grootte van 0,5 tot maximaal 2,0 hectare mogelijk gemaakt (drie kavels beslaan een grotere omvang dan 2,0 hectare), met een ontsluitingslus en 20 ha (natte) natuur. Aanvullend wordt een deel van het zuidelijke deel van het bedrijventerrein een zone *'geluid basis'* opgenomen. Voor een milieuhinderlijke activiteit op het bedrijventerrein geldt de basiswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. Voor het overige deel van het uitgeefbare terrein van bedrijventerrein Smakterheide Noord is een zone *'geluid verruimd'* toegepast.

Voor het gehele wijzigingsgebied is de zone *'geur-basis'* opgenomen en gelden de basiswaarden van 0,5 ouE/m3 als 98 percentiel en 2 ouE/m3 als 99,9 percentiel op 50 meter van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

Het planvoornemen past niet in het Omgevingsplan van rechtswege. Voor dit bedrijventerrein moet het omgevingsplan worden gewijzigd.

Beoogd resultaat

Het wijzigen van het Omgevingsplan gemeente Venray middels het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide-Noord (NL.IMRO.0984.TAM24010-on01) waarmee in Venray nieuwe bedrijfskavels beschikbaar worden gemaakt.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad is het bevoegd orgaan

De gemeenteraad is bevoegd om het TAM-Omgevingsplan, eventueel gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

1.2 In het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt uitgebreid ingegaan op de ontvangen zienswijzen

Het TAM-Omgevingsplan heeft vanaf 29 december 2025 tot en met 9 februari 2026 in ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er zes zienswijzen ingekomen. Bij de beoordeling van deze zienswijzen in het 'Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' (**Bijlage 3**) wordt gemotiveerd aangegeven waarom de zienswijzen gegrond dan wel ongegrond zijn. Drie van de zienswijzen heeft geleid tot een aanpassing van het onderhavig plan. Enkele punten waarop onderhavig plan is aangepast, zijn o.a.:

a. het verleggen van de uitritten ter hoogte van de woningen Spurkt 11 en 11a;
b. het wijzigen van de inbrengwaarde van de gronden binnen het plangebied;
c. de milieuzone *'zone geluid – verruimd'* zal worden uitgebreid op de verbeelding;
d. de vergunningplicht uit artikel 6.10 onder b van de planregeling wordt verwijderd;
e. de opname van een regeling voor lichtmasten en lichtintensiteiten; en
f. de opname van een regeling waaruit volgt dat er slechts één bedrijf per kavel is toegestaan.

Overige wijzigingen staan opgenomen in het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

2.1 Ambtshalve is er aanleiding om het TAM-omgevingsplan te wijzigen

Uit het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen volgt dat in onderhavig plan enkele ambtshalve wijzigingen zijn aangebracht. De wijzigingen betreffen:

a. de verwerking van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 januari 2026 (ECLI:NL:RVS:2026:193) in de passende beoordeling; en
b. de aanpassing van het rapport Indirecte akoestische effecten (wegen) de verbreding van de Spurkt; en
c. Het verwijderen van de term *'Hoogwaardige'* in artikel 6.4 onder a sub 1° van de planregeling om de regels niet onnodig beperkend te laten zijn.

Overige wijzigingen staan opgenomen in het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

3.1 Het TAM-omgevingsplan voldoet aan de eisen van een effectieve toedeling van functies aan locaties (ETvFAL)

Gebaseerd op de huidige inzichten welke voortvloeien uit de bij het ontwerpplan behorende onderzoeken, voldoet voorliggend plan in deze fase aan de wettelijke eisen van de Omgevingswet, waaronder het effectief toedelen van functies aan locaties. Het in procedure brengen is noodzakelijk om uiteindelijk te komen tot de vaststelling van een definitieve wijziging van het Omgevingsplan gemeente Venray. De ter inzagelegging van onderhavig ontwerpplan is een onderdeel van de (wettelijke) procedure. Alle betrokken vakdeskundigen zijn akkoord met het plan.

3.2 Er heeft participatie plaatsgevonden op verschillende momenten

Op 21 oktober 2025 heeft een informatieavond plaatsgevonden. Voor deze avond zijn aanliggende bedrijven, geïnteresseerden in een kavel, omwonenden, grondeigenaren, ondernemersvereniging en andere belangstellenden (n.a.v. publicatie in weekblad Peel en Maas) uitgenodigd. Tijdens deze avond is de eerste verkavelingsopzet alsmede de beoogde voortgang van de procedure gedeeld. Gedurende deze avond zijn vooral veel vragen gesteld over de uitvoeringsfase van deze ontwikkeling. Hierbij kan gedacht worden aan realisatietermijn, zwaarte van de elektriciteitsaansluitingen, uitgifteprotocollen en hoe men in aanmerking kan komen voor kavel. Dit zijn allemaal zaken die nog verder moeten worden uitgewerkt en losstaan van de procedure om dit plan mogelijk te maken. Andere vragen zagen op welk type bedrijven/welke milieucategorieën worden gehanteerd (binnen het plan zijn regels gesteld over de hoeveelheid geur en geluid die bedrijven mogen produceren), de groeninpassing en de mogelijkheid om de verkaveling aan te passen. Meer informatie over het doorlopen participatieproces staat opgenomen in paragraaf 7.2 van de plantoelichting en als bijlage bij de planstukken. Tevens is deze bijlage apart bij deze adviesnota gevoegd.

3.3 Er is afgestemd met de overlegpartners tijdens vooroverleg.

Op grond van artikel 2.2 Omgevingswet is het plan aan verschillende bestuursorganen en ketenpartners toegezonden en is gevraagd om een reactie op het plan kenbaar te maken. Vanuit Provincie Limburg, Rijkswaterstaat, Veiligheidsregio Limburg Noord, Tennet en de RUD Limburg Noord zijn reacties ontvangen. De binnengekomen opmerkingen zijn verwerkt in dit TAM-omgevingsplan. De opmerkingen en de wijze waarop deze zijn verwerkt in onderhavig TAM-omgevingsplan staat opgenomen in paragraaf 7.2 van de plantoelichting.

4.1 *Smakterheide Noord wordt onder regie van de gemeente zelf gevoerd.*

Dat betekent dat de gemeente de voor de realisatie benodigde gronden aankoopt, de gehele locatie bouwrijp en gebruiksgereed maakt en de kavels verkoopt aan de toekomstige gebruikers. Hier hoort een gemeentelijke grondexploitatie bij; samenvatting ervan is bijgevoegd als niet openbare **bijlage 6**. De gemeenteraad is bevoegd deze grondexploitatie vast te stellen.

Kanttekeningen of risico's

3.1 Nog niet alle gronden zijn in eigendom van de gemeente

De gemeente heeft nog niet met alle grondeigenaren overeenstemming weten te bereiken over de aankoop van de gronden. Dan is het wettelijk verplicht om in de wijziging van het Omgevingsplan regels op te nemen over kostenverhaal. Meer hierover onder het kopje '*Financiële gevolgen*'.

Communicatie

1. Na vaststelling wordt het ontwerpbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en via de Landelijke voorziening beschikbaar stellen en bekendmaken (LVBB) in het Omgevingsloket, onderdeel van het Digitaal stelsel Omgevingswet (DSO). Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie, waterschap en de Inspectie voor Leefomgeving en Transport.
2. Betrokkenen, waaronder de indieners van zienswijzen, worden persoonlijk omtrent de besluitvorming door uw raad geïnformeerd.

Financiële gevolgen

In onderhavig ontwerpplan zijn kostenverhaalsregels opgenomen. Dit is verplicht omdat de gemeente nog niet met alle grondeigenaren in het plangebied overeenstemming heeft bereikt over de aankoop van de gronden. Door de opname van deze regels is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.
Smakterheide Noord wordt door de gemeente zelf ontwikkeld. Dat betekent dat de gemeente de benodigde gronden aankoopt, deze bouwrijp maakt en gebruiksgereed en de bedrijfskavels verkoopt aan de toekomstige gebruikers. Daar hoort een gemeentelijke grondexploitatie bij. De grondexploitatie gaat uit van een looptijd van 10 jaar. Op eindwaarde (2036) sluit deze grondexploitatie positief op € 3.319.384,--; contant gemaakt naar nu, betekent dit een positief saldo van € 2.848.656,--.

Op hoofdlijnen zien de kosten en opbrengsten er als volgt uit:

Totale kosten	46,4 mln
Totale opbrengsten	49,7 mln
Netto winst	3,3 mln

Aan uw raad wordt gevraagd de grondexploitatie vast te stellen. De grondexploitatie (samenvatting) ligt voor u vertrouwelijk ter inzage.

Vervolgtraject besluitvorming

Na vaststelling door de raad wordt het gewijzigde TAM-Omgevingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd en bestaat de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het TAM-Omgevingsplan treedt volgens artikel 16.78 van de Omgevingswet vier weken na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit in werking.

Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend en wordt toegekend, kan het zijn dat het besluit niet in werking. Bij geen beroep of voorlopige voorziening is het plan daags na de

beroepstermijn onherroepelijk. Zodra het TAM-Omgevingsplan onherroepelijk is geworden, is het plan juridisch-planologisch bindend.

Over de voortgang van de ontwikkeling en realisatie wordt twee maal per jaar gerapporteerd in de paragraaf Grondbeleid, bij de begroting en de jaarrekening. Indien nodig wordt de grondexploitatie bij de Berap bijgesteld.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel
2. Concept-raadsbesluit
3. Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen incl. bijlagen
4. **Niet openbaar**: Bijlage a incl. ingekomen zienswijzen
5. TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide-Noord" (NL.IMRO.0984.TAM24010-va01);
6. **Niet Openbaar**: Samenvatting grondexploitatie Smakterheide Noord

Naslagwerk

N.v.t.

Raadsvoorstel

Gemeente Venray

Onderwerp	TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide-Noord		
Zaaknummer	Z25002669	**Steller**	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
		Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Raad datum	26 mei 2026	**Teammanager**	Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
		Portefeuillehouder	Wim de Schryver

Openbaarheid

Ja, met uitzondering van bijlagen A en 5, per direct.
Reden: bescherming van de privacy/economische belangen gemeente

Ter advisering/kennisneming/bespreking

Ter advisering

Voorstel

1. De zienswijzen tegen het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide-Noord (NL.IMRO.0984.TAM24010-on01) ontvankelijk, deels ongegrond en deels gegrond te verklaren overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen dat als separate bijlage deel uitmaakt van het TAM-Omgevingsplan.
2. Ambtshalve wijzigingen aan te brengen overeenkomstig het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
3. Het TAM-Omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide-Noord (NL.IMRO.0984.TAM24010-on01) gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken.
4. Vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie Smakterheide-Noord.

Raadsvoorstel

Inleiding

Onderhavig wijzigingsbesluit ziet op de ontwikkeling van bedrijventerrein Smakterheide-Noord. Het bedrijventerrein ligt ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide en bevat 22 hectare uitgeefbare grond ten behoeve van bedrijfskavels en 20 hectare grond ten behoeve van natuurontwikkeling. Met deze ontwikkeling wordt een forse bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van natuurwaarden en ecologische verbindingen richting het Loobeekdal, maar wordt ook een duidelijk signaal afgegeven dat dit bedrijventerrein de uiterste noordgrens vormt van de kern van Venray. Het plangebied beslaat de percelen kadastraal bekend als Venray, sectie U 91, 92, 93, 94, 103, 104, 107, 155, 157, 158, 159, 160, 161, 225, 226, 242, 243, 244, 246, 253, 289, 291, 292, 300, 322, 333, en deels sectie U 100, 105, 106, 151. Een deel van de gronden dient nog verworven te worden. Op de locatie rust een voorkeursrecht van de gemeente tot 27 juni 2026.



Het wijzigingsgebied kent op dit moment een overwegend agrarisch karakter. Het landschap wordt gekenmerkt door rechte wegen met laanbeplanting, regelmatige blokverkaveling en verspreid gelegen boerderijen met erfbeplanting en kent een grote mate van openheid. Opvallend in het gebied is de overgang van het beekdal van de Loobeek naar de hoger gelegen dekzandruggen. Aan de oostzijde van het wijzigingsgebied is een dassenburcht gelegen (in driehoekje bos net buiten de grens van het wijzigingsgebied). Door het wijzigingsgebied loopt de TenneT hoogspanningsverbinding Boxmeer - Venray. TenneT heeft het voornemen om naast dit tracé een ondergrondse hoogspanningsleiding door het gebied aan te leggen. Hiervoor loopt een procedure tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan 150 kV-hoogspanningsverbinding Boxmeer-Venray.

Met onderhavig planvoornemen worden bedrijfskavels met een grootte van 0,5 tot maximaal 2,0 hectare mogelijk gemaakt (drie kavels beslaan een grotere omvang dan 2,0 hectare), met een ontsluitingslus en 20 ha (natte) natuur. Aanvullend wordt een deel van het zuidelijke deel van het bedrijventerrein een zone *'geluid basis'* opgenomen. Voor een milieuhinderlijke activiteit op het bedrijventerrein geldt de basiswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. Voor het overige deel van het uitgeefbare terrein van bedrijventerrein Smakterheide Noord is een zone *'geluid verruimd'* toegepast.

Voor het gehele wijzigingsgebied is de zone *'geur-basis'* opgenomen en gelden de basiswaarden van 0,5 ouE/m3 als 98 percentiel en 2 ouE/m3 als 99,9 percentiel op 50 meter van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

Het planvoornemen past niet in het Omgevingsplan van rechtswege. Voor dit bedrijventerrein moet het omgevingsplan worden gewijzigd.

Raadsvoorstel

Beoogd resultaat

Het wijzigen van het Omgevingsplan gemeente Venray middels het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide-Noord (NL.IMRO.0984.TAM24010-on01) waarmee in Venray nieuwe bedrijfskavels beschikbaar worden gemaakt.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad is het bevoegd orgaan

De gemeenteraad is bevoegd om het TAM-Omgevingsplan, eventueel gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

1.2 In het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt uitgebreid ingegaan op de ontvangen zienswijzen

Het TAM-Omgevingsplan heeft vanaf 29 december 2025 tot en met 9 februari 2026 in ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er zes zienswijzen ingekomen. Bij de beoordeling van deze zienswijzen in het 'Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' (**Bijlage 2**) wordt gemotiveerd aangegeven waarom de zienswijzen gegrond dan wel ongegrond zijn. Drie van de zienswijzen heeft geleid tot een aanpassing van het onderhavig plan. Enkele punten waarop onderhavig plan is aangepast, zijn o.a.:

a. het verleggen van de uitritten ter hoogte van de woningen Spurkt 11 en 11a;
b. het wijzigen van de inbrengwaarde van de gronden binnen het plangebied;
c. de milieuzone '*zone geluid – verruimd'* zal worden uitgebreid op de verbeelding;
d. de vergunningplicht uit artikel 6.10 onder b van de planregeling wordt verwijderd;
e. de opname van een regeling voor lichtmasten en lichtintensiteiten; en
f. de opname van een regeling waaruit volgt dat er slechts één bedrijf per kavel is toegestaan.

Overige wijzigingen staan opgenomen in het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

2.1 Ambtshalve is er aanleiding om het TAM-omgevingsplan te wijzigen

Uit het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen volgt dat in onderhavig plan enkele ambtshalve wijzigingen zijn aangebracht. De wijzigingen betreffen:

a. de verwerking van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 januari 2026 (ECLI:NL:RVS:2026:193) in de passende beoordeling; en
b. de aanpassing van het rapport Indirecte akoestische effecten (wegen) de verbreding van de Spurkt; en
c. Het verwijderen van de term '*Hoogwaardige'* in artikel 6.4 onder a sub 1° van de planregeling om de regels niet onnodig beperkend te laten zijn.

Overige wijzigingen staan opgenomen in het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

3.1 Het TAM-omgevingsplan voldoet aan de eisen van een effectieve toedeling van functies aan locaties (ETvFAL)

Gebaseerd op de huidige inzichten welke voortvloeien uit de bij het ontwerpplan behorende onderzoeken, voldoet voorliggend plan in deze fase aan de wettelijke eisen van de Omgevingswet, waaronder het effectief toedelen van functies aan locaties. Het in procedure brengen is noodzakelijk om uiteindelijk te komen tot de vaststelling van een definitieve wijziging van het Omgevingsplan gemeente

Venray. De ter inzagelegging van onderhavig ontwerpplan is een onderdeel van de (wettelijke) procedure. Alle betrokken vakdeskundigen zijn akkoord met het plan.

3.2 Er heeft participatie plaatsgevonden op verschillende momenten

Op 21 oktober 2025 heeft een informatieavond plaatsgevonden. Voor deze avond zijn aanliggende bedrijven, geïnteresseerden in een kavel, omwonenden, grondeigenaren, ondernemersvereniging en andere belangstellenden (n.a.v. publicatie in weekblad Peel en Maas) uitgenodigd. Tijdens deze avond is de eerste verkavelingsopzet alsmede de beoogde voortgang van de procedure gedeeld. Gedurende deze avond zijn vooral veel vragen gesteld over de uitvoeringsfase van deze ontwikkeling. Hierbij kan gedacht worden aan realisatietermijn, zwaarte van de elektriciteitsaansluitingen, uitgifteprotocollen en hoe men in aanmerking kan komen voor kavel. Dit zijn allemaal zaken die nog verder moeten worden uitgewerkt en losstaan van de procedure om dit plan mogelijk te maken. Andere vragen zagen op welk type bedrijven/welke milieucategorieën worden gehanteerd (binnen het plan zijn regels gesteld over de hoeveelheid geur en geluid die bedrijven mogen produceren), de groeninpassing en de mogelijkheid om de verkaveling aan te passen. Meer informatie over het doorlopen participatieproces staat opgenomen in paragraaf 7.2 van de plantoelichting en als bijlage bij de planstukken. Tevens is deze bijlage apart bij deze adviesnota gevoegd.

3.3 Er is afgestemd met de overlegpartners tijdens vooroverleg.

Op grond van artikel 2.2 Omgevingswet is het plan aan verschillende bestuursorganen en ketenpartners toegezonden en is gevraagd om een reactie op het plan kenbaar te maken. Vanuit Provincie Limburg, Rijkswaterstaat, Veiligheidsregio Limburg Noord, Tennet en de RUD Limburg Noord zijn reacties ontvangen. De binnengekomen opmerkingen zijn verwerkt in dit TAM-omgevingsplan. De opmerkingen en de wijze waarop deze zijn verwerkt in onderhavig TAM-omgevingsplan staat opgenomen in paragraaf 7.2 van de plantoelichting.

4.1 Smakterheide Noord wordt onder regie van de gemeente zelf gevoerd.

Dat betekent dat de gemeente de voor de realisatie benodigde gronden aankoopt, de gehele locatie bouwrijp en gebruiksgereed maakt en de kavels verkoopt aan de toekomstige gebruikers.
Hier hoort een gemeentelijke grondexploitatie bij; de samenvatting ervan is bijgevoegd als niet openbare **bijlage 5**. De gemeenteraad is bevoegd deze grondexploitatie vast te stellen.

Kanttekeningen en risico's

3.1 Nog niet alle gronden zijn in eigendom van de gemeente

De gemeente heeft nog niet met alle grondeigenaren overeenstemming weten te bereiken over de aankoop van de gronden. Dan is het wettelijk verplicht om in de wijziging van het Omgevingsplan regels op te nemen over kostenverhaal. Meer hierover onder het kopje '*Financiële gevolgen*'.

Communicatie

1. Na vaststelling wordt het ontwerpbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en via de Landelijke voorziening beschikbaar stellen en bekendmaken (LVBB) in het Omgevingsloket, onderdeel van het Digitaal stelsel Omgevingswet (DSO). Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie, waterschap en de Inspectie voor Leefomgeving en Transport.
2. Betrokkenen, waaronder de indieners van zienswijzen, worden persoonlijk omtrent de besluitvorming door uw raad geïnformeerd.

Raadsvoorstel

Financiële gevolgen
In onderhavig ontwerpplan zijn kostenverhaalsregels opgenomen. Dit is verplicht omdat de gemeente nog niet met alle grondeigenaren in het plangebied overeenstemming heeft bereikt over de aankoop van de gronden. Door de opname van deze regels is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.
Smakterheide Noord wordt door de gemeente zelf ontwikkeld. Dat betekent dat de gemeente de benodigde gronden aankoopt, deze bouwrijp maakt en gebruiksgereed en de bedrijfskavels verkoopt aan de toekomstige gebruikers. Daar hoort een gemeentelijke grondexploitatie bij. De grondexploitatie gaat uit van een looptijd van 10 jaar. Op eindwaarde (2036) sluit deze grondexploitatie positief op € 3.319.384,--; contant gemaakt naar nu, betekent dit een positief saldo van € 2.848.656,--.
Op hoofdlijnen zien de kosten en opbrengsten er als volgt uit:

Totale kosten	46,4 mln
Totale opbrengsten	49,7 mln
Netto winst	3,3 mln

Aan uw raad wordt gevraagd de grondexploitatie vast te stellen. De grondexploitatie (samenvatting) ligt voor u vertrouwelijk ter inzage.

Vervolgtraject besluitvorming
Na vaststelling door de raad wordt het gewijzigde TAM-Omgevingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd en bestaat de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het TAM-Omgevingsplan treedt volgens artikel 16.78 van de Omgevingswet vier weken na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit in werking.

Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend en wordt toegekend, kan het zijn dat het besluit niet in werking. Bij geen beroep of voorlopige voorziening is het plan daags na de beroepstermijn onherroepelijk. Zodra het TAM-Omgevingsplan onherroepelijk is geworden, is het plan juridisch-planologisch bindend.

Over de voortgang van de ontwikkeling en realisatie wordt twee maal per jaar gerapporteerd in de paragraaf Grondbeleid, bij de begroting en de jaarrekening. Indien nodig wordt de grondexploitatie bij de Berap bijgesteld.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlagen

1. Concept-raadsbesluit
2. Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen incl. bijlagen
3. **Niet openbaar**: Bijlage a incl. ingekomen zienswijzen
4. TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide-Noord" (NL.IMRO.0984.TAM24010-va01);
5. **Niet openbaar**: Samenvatting grondexploitatie Smakterheide Noord

Raadsvoorstel

Naslagwerk

n.v.t.

Onderwerp	**Datum**	26 mei 2026
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide-Noord" (NL.IMRO.0984.TAM24010-va01)	**Pagina**	1 van 2

De raad van Venray,

gelezen het advies van B en W van 14 april 2026;

gelezen het advies van de commissie Werken en Besturen van 6 mei 2026,

overwegende, dat

ingevolge artikel 2.4 van de Omgevingswet de gemeenteraad de bevoegdheid heeft om één omgevingsplan vast te stellen, waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETvFAL);

dat het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide-Noord (NL.IMRO.0984.TAM24010-on01) ziet op de ontwikkeling van bedrijventerrein Smakterheide-Noord. Het bedrijventerrein ligt ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide en bevat 22 hectare uitgeefbare grond ten behoeve van bedrijfskavels en 20 hectare grond ten behoeve van natuurontwikkeling;

het ontwerpbesluit '*Wijziging Omgevingsplan 2025-01: opname vergunningplicht gewasbeschermingsmiddelen en overige wijzigingen'* met ingang van 4 september 2025 tot en met 15 oktober 2025 voor eenieder ter inzage heeft gelegen;

gedurende die periode zes zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit naar voren zijn gebracht;

gelezen de door burgemeester en wethouders ingenomen standpunten over de behandeling van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, zoals verwoord in het '*Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen*', waarvan de overwegingen worden overgenomen en als hier ingelast moeten worden beschouwd;

het wijzigingsbesluit naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is gewijzigd en derhalve gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbesluit;

gelet op het bepaalde in artikel 2.4 van de Omgevingswet;

besluit:

1. de zienswijzen tegen het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide-Noord (NL.IMRO.0984.TAM24010-on01) ontvankelijk, deels ongegrond en deels gegrond te verklaren overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen dat als separate bijlage deel uitmaakt van het TAM-Omgevingsplan;
2. ambtshalve wijzigingen aan te brengen overeenkomstig het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen; en

3. het TAM-Omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide-Noord (NL.IMRO.0984.TAM24010-on01) gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken.
4. De grondexploitatie Smakterheide-Noord vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 mei 2026

De griffier,

S.A. Boere

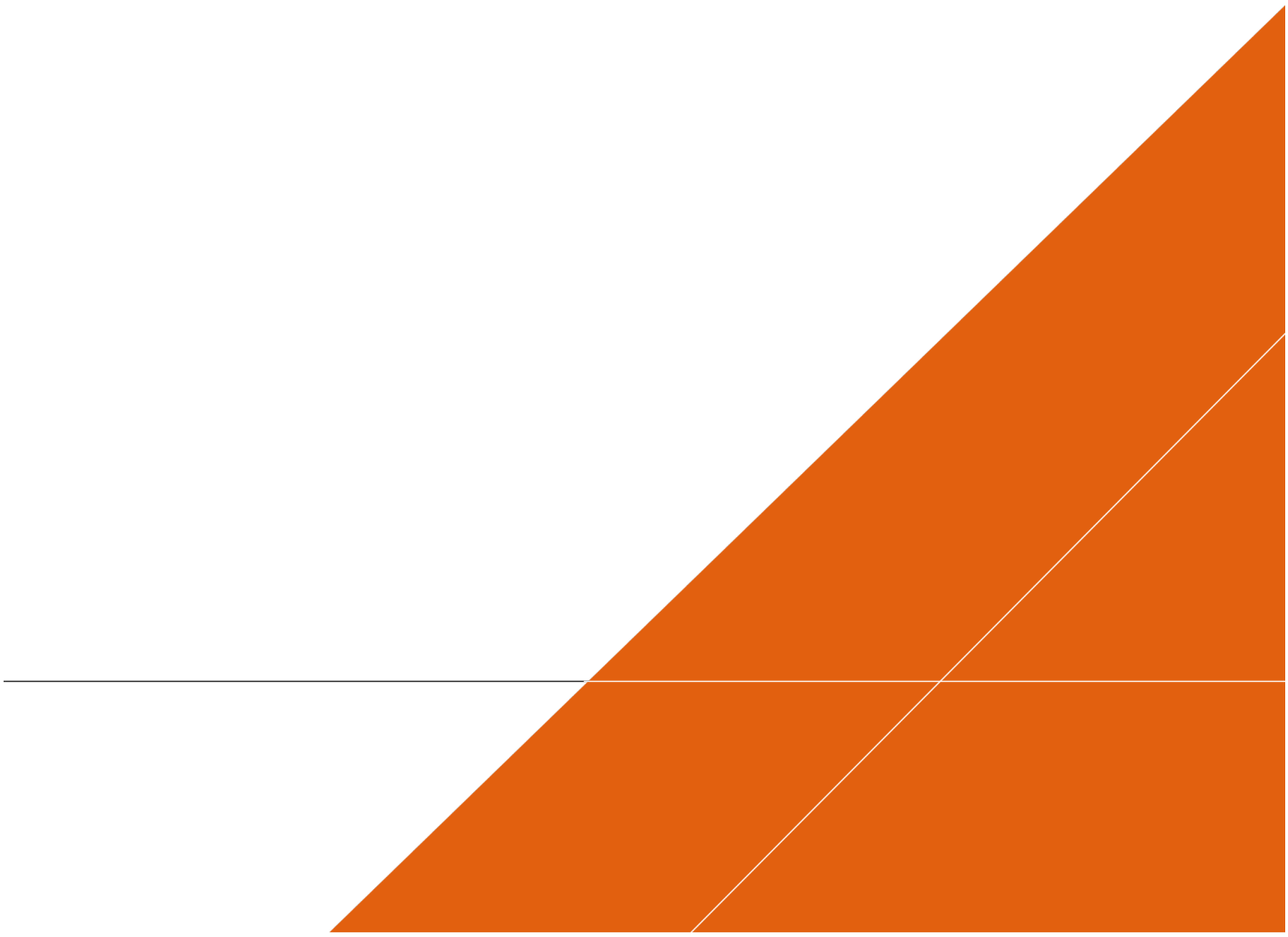
Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord

Gemeente Venray

NL.IMRO.0984.TAM24010-VA01

VASTGESTELD
26 mei 2026



ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Contactpersoon

T
M
E

Arcadis Nederland B.V.
Maastricht

Inhoudsopgave

Regeling **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 6

Artikel 1 Begripsbepalingen 6

Artikel 2 Toepassingsbereikbepaling 11

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 12

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod 13

Artikel 5 Aanvraagvereisten 14

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten 15

Artikel 6 Bedrijventerrein 15

Artikel 7 Groen 22

Artikel 8 Groen - waterberging 24

Artikel 9 Natuur 26

Artikel 10 Natuur - waterberging 28

Artikel 11 Verkeer 30

Artikel 12 Water 31

Artikel 13 Leiding - Bovengrondse hoogspanningsverbinding 32

Artikel 14 Leiding - Ondergrondse hoogspanningsverbinding 34

Artikel 15 Waarde - Archeologie 4 36
Artikel 16 Waarde - Archeologie 5 38
Artikel 17 Waterstaat - Beschermingszone watergang 40

Hoofdstuk 3 Algemene regels 41

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel 41
Artikel 19 Algemene bouwregels 42
Artikel 20 Parkeergelegenheid 43
Artikel 21 Algemene gebruiksregels 44
Artikel 22 werkzaamheden openbare ruimte Omgevingsvergunning aanleg werken, geen bouwwerken zijnde, en bouwrijp maken van de openbare ruimte en gebruiksgereed maken van de 45
Artikel 23 Algemene maatwerkvoorschriften 47
Artikel 24 Algemene aanduidingsregels 48
Artikel 25 Omgevingsplanactiviteiten 52
Artikel 26 Overige regels 53

Hoofdstuk 4 Kostenverhaal 54

Artikel 27 Algemene bepalingen 54
Artikel 28 Kostenverhaalsmethodiek met tijdvak 58

Hoofdstuk 5 Overgangsrecht 65

Artikel 29 Overgangsrecht 65

Regeling

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling in de vorm van een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide en een landschappelijke overgang naar het Loobeekdal ten noorden van de weg Spurkt te Venray en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22h) van het omgevingsplan van de gemeente Venray. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22h van het omgevingsplan van de gemeente Venray. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22h' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage 22h gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het Omgevingsbesluit, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22h.

Aanvullend gelden de volgende begripsbepalingen voor dit hoofdstuk:

1.1 plan

Het TAM-omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord met identificatienummer NL.IMRO.0984.TAM24010-VA01.

1.2 omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Venray.

1.3 aanbestedingskader

Het als Bijlage 1 bij deze regeling opgenomen normenkader van de gemeente Venray voor het aanbesteden van leveringen, werken en diensten betreffende de inrichting van de openbare ruimte door niet-aanbestedende diensten en/of niet-speciale sector bedrijven.

1.4 aanbestedingsprotocol

Beschrijving van de voorgestelde aanbestedingsvorm en voorgestelde wijze waarop een levering, werk of dienst inzake de inrichting van de openbare ruimte door een niet-aanbestedende dienste wordt gegund.

1.5 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik of het bebouwen van de gronden.

1.6 aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een archeologie-certificaat conform paragraaf 5.1, artikel 5.1 tot en met 5.6 van de Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.8 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.9 bebouwing

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bedrijf

Onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, evenals verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.11 belemmeringenstrook

Een strook grond ter plaatse van en ter weerszijden van de hoogspanningsverbinding die dient om de veiligheid, de bereikbaarheid en het ongestoord functioneren van de hoogspanningsverbinding te kunnen garanderen.

1.12 bestek

Een uitwerking van het plan naar:

a. een definitief ontwerp, en

b. een omschrijving van de op basis van het definitief onwerp uit te voeren werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte, met bijbehorende tekeningen, en
c. een directieraming,

dit alles opgesteld op basis van de eisen zoals opgenomen in de Standaard RAW-bepalingen 2025, zoals uitgegeven door CROW, gevestigd te Ede, op 30 september 2025, dan wel een daarvoor in de plaats komende door CROW uitgegeven versie van de Standaard RAW-bepalingen, zoals deze gelden ten tijde van de indiening van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

1.13 bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

1.14 bouwperceel
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.15 bouwperceelsgrens
De grens van een bouwperceel.

1.16 bouwrijp maken van de openbare ruimte
Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden binnen de openbare ruimte, gericht op het geschikt maken van kavels voor de oprichting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals omschreven in de kwaliteitsomschrijving in Bijlage 2.

1.17 bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied
Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen de aanduiding 'overige zone - uitgeefbaar gebied', gericht op het geschikt maken van kavels voor de oprichting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals omschreven in de kwaliteitsomschrijving in Bijlage 2.

1.18 bouwvlak
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.19 bouwweg
een weg, binnen de openbare ruimte, bedoeld voor het tijdelijk ontsluiten van uitgeefbaar gebied.

1.20 brutokostenverhaalsbijdrage
de verschuldigde geldsom voor het kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 13.18, eerste lid van de Omgevingswet.

1.21 bijbehorend bouwwerk
Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.22 deelgebied
Een gedeelte van het kostenverhaalsgebied, onderscheiden naar aanduiding 'overige zone - deelgebied 1' en aanduiding 'overige zone - deelgebied 2'.

1.23 diervriendelijke verlichting
Verlichting waarbij de kleurstelling en/of hoogte en/of schijnrichting zodanig is uitgevoerd dat deze geen wezenlijk negatieve invloed heeft op de aanwezigheid en het gedrag van (nacht)dieren.

1.24 duurzame energie-infrastructuur
De fysieke en organisatorische structuren die nodig zijn om energie uit hernieuwbare bronnen op te wekken, te distribueren en op te slaan.

1.25 duurzame energievoorzieningen
Voorzieningen voor opwekking en transport van duurzame energie, waaronder in ieder geval zonne- en windenergie worden begrepen.

1.26 eigendom
a. een kadastraal perceel, voor zover er geen sprake is van aangrenzende kadastrale percelen in handen van eenzelfde kadastrale eigenaar, of
b. een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen in handen van eenzelfde kadastrale eigenaar.

1.27 eindafrekening
besluit zoals bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder e sub 2 Omgevingswet, waarmee afrekening van een op grond van een kostenverhaalsbeschikking betaalde nettokostenverhaalsbijdrage plaatsvindt.

1.28 gebruiksgereed maken van de openbare ruimte
Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen de openbare ruimte, gericht op het in definitieve vorm aanleggen en afwerken van de bouwrijp gemaakte openbare ruimte, zoals omschreven in de kwaliteitsomschrijving in Bijlage 2.

1.29 hoofdgebouw
Één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkst is.

1.30 inbrengwaarde
het samenstel van de volgende kostensoorten:
a. de waarde van gronden, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, gelegen binnen de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied (kostensoort A2 en B1 kostensoortenlijst);
b. de kosten van het vrijmaken van de gronden bedoeld onder a, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten (kostensoort A3 en B2 kostensoortenlijst;
c. de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden bedoeld onder a (kostensoort A5 en B3 kostensoortenlijst);
d. de kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de grond van het uitgeefbaar gebied (kostensoort B4 kostensoortenlijst);
e. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de werken en werkzaamheden zoals bedoeld onder B2 tot en met B4 van de kostensoortenlijst, voor zover deze betrekking hebben op uitgeefbaar gebied (kostensoort B5 kostensoortenlijst).

1.31 inrichting van de openbare ruimte
Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen de openbare ruimte, bestaande uit:
a. het bouwrijp maken van de openbare ruimte, en
b. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

1.32 kavel
Een, ingevolge de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel met kavelletter (A t/m O), zelfstandig gesitueerd en vormgegeven bouwperceel, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied.

1.33 kavelgrens
De grens van een kavel.

1.34 kostensoortenlijst
het geheel van kostensoorten voor de toepassing van kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 8.15 juncto bijlage IV Omgevingsbesluit.

1.35 kostenverhaalsbeschikking
beschikking als bedoeld in artikel 13.18 Omgevingswet.

1.36 kostenverhaalsgebied
Gebied zoals bedoeld in artikel 13.14, eerste lid onder a Omgevingswet, en zoals op de verbeelding aangeduid als 'overige zone - kostenverhaalsgebied'.

1.37 kostenverhaalsplichtige activiteiten
de activiteiten zoals bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit.

1.38 kwaliteitsomschrijving
Het als Bijlage 2 bij deze regeling opgenomen normenkader van de gemeente Venray, waarin de eisen voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte zijn opgenomen.

1.39 maaiveld
De bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkant wordt aangehouden.

1.40 macroaftopping
de wettelijke begrenzing van de maximering van de binnen het kostenverhaalsgebied te verhalen kosten, zoals bedoeld in artikel 13.14, tweede lid Omgevingswet.

1.41 nettokostenverhaalsbijdrage
de brutokostenverhaalsbijdrage, verminderd met de aftrekposten genoemd in artikel 13.18, tweede lid, onder a en b Omgevingswet.

1.42 (gewoon) onderhoud, gebruik en beheer
Het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt en de detaillering, profilering en vormgeving gelijk blijft.

1.43 openbare ruimte
Gedeelte van het kostenverhaalsgebied waarbinnen het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte wordt uitgevoerd, en dat wordt aangelegd en ingericht als voorzieningen van openbaar nut en zoals op de verbeelding aangeduid als 'overige zone - openbare ruimte'.

1.44 overig bouwwerk
Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.45 perceel
Een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en openbare register, de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt.

1.46 posterieure overeenkomst
een overeenkomst over kostenverhaal zoals bedoeld in artikel 13.13 Omgevingswet, gesloten na de vaststelling van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord.

1.47 shared service center
Een (semi-)autonome inrichting waarin één of meerdere gezamenlijke functies zijn ondergebracht die ten dienste staan aan meerdere op het bedrijventerrein Smakterheide Noord gelegen bedrijven, zoals bedrijvenrestaurant, repro-, fitness-, sport-, verpoos- en vergaderfaciliteiten en dergelijke. Aanvullend kan gedacht worden aan een mobiliteitshub met functies als parkeren, laadinfrastructuur en deelmobiliteit.

1.48 transportverdeelstation
Een transportverdeelstation (of schakelstation) versterkt het elektriciteitsnet en zorgt ervoor dat elektriciteit over lange afstanden wordt verdeeld.

1.49 uitgeefbaar gebied
Gedeelte van het kostenverhaalsgebied, waarbinnen het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied wordt uitgevoerd alsmede de bouw van kostenverhaalsplichtige activiteiten mogelijk is en zoals op de verbeelding aangeduid als 'overige zone - uitgeefbaar gebied'.

1.50 voorgevelrooilijn
a. De denkbeeldige lijn die strak loopt langs de grens van het bouwvlak, die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd, tot aan de perceelsgrenzen;
b. De denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw, die naar de weg of het openbare groen is gekeerd, tot aan de perceelsgrenzen.

1.51 voorzieningen van openbaar nut
De werken die onderdeel vormen van de openbare ruimte, zoals omschreven in de kwaliteitsomschrijving in Bijlage 2.

1.52 wandelpad
Een onverhard of halfverhard pad dat uitsluitend bestemd is voor langzaam verkeer te voet, bedoeld voor recreatief gebruik. Onder halfverhard wordt verstaan: een waterdoorlatende, niet-asfaltgebonden verharding bestaande uit materialen zoals grind, steenslag, schelpen, boomschors of vergelijkbare natuurstoffen.

1.53 zonnepark
Een ruimtelijk samenhangende grondgebonden of drijvende installatie voor het opwekken van zonne-energie, groter dan 200 m^2.

Artikel 2 Toepassingsbereikbepaling

2.1 Verhouding met ruimtelijke regels omgevingsplan tijdelijk deel

De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in lid 2.3.

2.2 Verhouding met regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan van rechtswege (bruidsschat)

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk 22h.

2.3 Geometrische afbakening TAM-omgevingsplan Hoofdstuk22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Bedrijventerrein Smakterheide Noord, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0984.TAM24010-VA01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling op respectievelijk in afwijking van artikel 22.24 van dit omgevingsplan, gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:

3.1 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

3.2 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

3.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

3.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

3.5 de hoogte van een bouwlaag

de afstand tussen de scheidende vloerdelen, gemeten van bovenkant afgewerkte vloer tot bovenkant afgewerkte vloer.

3.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

3.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

3.8 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 meter.

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies en activiteiten.
b. Ondere strijdig gebruik als bedoeld onder a wordt in ieder geval verstaan:
    1. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
    2. het gebruik van gronden of bouwwerken als seksinrichting.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk 22h.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Bedrijventerrein.

6.2 Oogmerken

Voor deze functie worden de volgende doelen nagestreefd:

a. Het bevorderen van economische groei door het creëren van ruimte voor bedrijven om zich te vestigen en te groeien.
b. Het waarborgen van een goede bereikbaarheid.
c. Het minimaliseren van de milieueffecten van bedrijfsactiviteiten door duurzame praktijken te bevorderen, zoals natuurinclusief- circulair- en klimaatadaptief bouwen, inrichten en beheren, duurzaam watergebruik, energie-efficiëntie, afvalbeheer gericht op lokale of regionale reststroomuitwisseling en afvalreductie alsmede het gebruik van hernieuwbare bronnen;
d. Het bevorderen van een aangename werkomgeving door het integreren van groenvoorzieningen en voorzieningen voor werknemers.

6.3 Specifieke zorgplicht

Degene die een milieubelastende activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen, bedoeld in artikel 6.2, is verplicht:

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

6.4 Toedeling

Op en in de gronden die zijn aangewezen als Bedrijventerrein zijn de volgende functies toegestaan:

a. kennisintensieve bedrijven en instellingen, hieronder worden begrepen:
    1. bedrijven, instellingen en instituten, die uitsluitend of in hoofdzaak hoogwaardig onderzoek verrichten en of technologische producten, productiewijzen en/of processen ontwikkelen, onderzoeken, vervaardigen, testen, evalueren of anderszins bewerken of verwerken, met inbegrip van met deze activiteiten samenhangende advieswerkzaamheden;
    2. bijbehorende voorzieningen zoals bijvoorbeeld technische installaties, proefopstellingen en pilot plants.
b. bedrijven in de regionaal ondersteunende logistiek, hieronder wordt begrepen:
    1. bedrijfsactiviteiten die in overwegende mate gericht zijn op de aanvoer-, opslag, verwerking en afvoer van reststromen, materialen, halffabricaten en eindproducten en ondersteunend zijn aan de regionale maakindustrie;
    2. bedrijfsactiviteiten die bijdragen aan de circulaire economie, zoals materiaal- en verwerkingshubs of circulaire ambachtscentra;
c. kantooractiviteiten ten dienste van de onder a en b genoemde bedrijvigheid, met dien verstande dat per bedrijf maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak ten behoeve van de kantooractiviteiten mag worden aangewend;
d. een shared service center;
e. een transportverdeelstation;
f. een tijdelijk gronddepot ten behoeve van de realisatie van het bedrijventerrein Smakterheide Noord, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot'.

met de daarbij behorende, niet van de openbare ruimte deel uitmakende:

g. interne ontsluitingsstructuren;
h. (voorzieningen ten behoeve van) laden en lossen;
i. voet- en rijwielpaden;
j. groenvoorzieningen;
k. ondergrondse en/of bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. duurzame energie-infrastructuur, waaronder mede begrepen verzamelpunten van duurzame energievoorzieningen;
m. parkeervoorzieningen waarbij voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 20;
n. overige bijbehorende voorzieningen.

6.5 Verbod

a. Meer dan 1 bedrijf per kavel is niet toegestaan.
b. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.
c. Bedrijven met activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken zijn niet toegestaan.
d. Milieubelastende activiteiten met een externe veiligheidsrisico zoals bedoeld in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn niet toestaan. Dit verbod geldt niet voor een risicovolle activiteit als bedoeld in bijlage VII, onderdeel A, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, mits:
    1. de aandachtsgebieden voor deze activiteit zich niet uitstrekken buiten de grenzen van de locatie waar de activiteit wordt verricht;
    2. het geen LPG-tankstation betreft.
e. Nieuwe bedrijfsactiviteiten of veranderingen van bestaande bedrijfsactiviteiten waarop het bepaalde in bijlage V van het Omgevingsbesluit van toepassing is, zijn niet toegestaan.
f. Bedrijfsmatige gebruik van gronden en bebouwing, daaronder begrepen de interne voertuigbewegingen, is niet toegestaan indien dit gebruik leidt tot stikstofemissie. Onder het genoemde strijdige gebruik wordt niet verstaan de uitstoot van stikstof veroorzaakt door de externe voertuigbewegingen van en naar de gronden en bebouwing.
g. Detailhandel is niet toegestaan, behoudens ondergeschikte detailhandel in ter plaatse gefabriceerde goederen.
h. Buitenopslag is niet toegestaan.
i. Het niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden op eigen terrein ten behoeve van de ter plaatse gevestigde functie(s) is niet toegestaan.
j. Het gebruik van uitlogende materialen in of aan gebouwen (en bijbehorende installatie) is niet toegestaan.
k. Bedrijven mogen niet aansluiten op het gastransportnet zoals bedoeld in de Gaswet.
l. De op de verbeelding aangeduide kavels 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel B', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel F', "specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel G en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel L' mogen niet ontsluiten op de weg Spurkt.
m. Zonneparken zijn niet toegestaan.
n. Buitenverlichting mag niet rechtstreeks zijn gericht op de functies 'Natuur' en 'Natuur - waterberging', en moet zodanig zijn afgesteld dat lichthinder wordt voorkomen. De lichtsterkte van lichtmasten die zijn gelegen binnen 50 meter van de grens met de functies 'Natuur' en 'Natuur - waterberging', mag niet meer bedragen dan 3 lux, gemeten op 1,5 meter hoogte op de perceelsgrens richting de functies 'Natuur' en 'Natuur - waterberging'. Voor overige lichtmasten en overige vormen van buitenverlichting geldt een maximale lichtsterkte van 10 lux, gemeten op 1,5 meter hoogte op de perceelsgrens.

6.6 Beoordelingsregels bouwen

Op en in de gronden die zijn aangewezen als Bedrijventerrein mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht waarvoor de volgende regels gelden:

6.6.1 Algemeen

a. De kavelindeling zoals opgenomen met de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel A', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel B', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel C', specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel D', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel E', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel F', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel G', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel H', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel I', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel J', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel K', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel L', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel M', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel N' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel O, dient in acht te worden genomen.

6.6.2 Gebouwen

Ten aanzien van van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht;
b. onverminderd het bepaalde in artikel 6.6.1, bedraagt de grootte van een kavel minimaal 5.000 m^2 en maximaal 20.000 m^2, met dien verstande dat in afwijking hiervan:
    1. voor kavel A een kavelgrootte is toegestaan van maximaal 26.510 m^2;
    2. voor kavel N een kavelgrootte is toegestaan van maximaal 27.291 m^2;
    3. voor kavel O een kavelgrootte is toegestaan van maximaal 26.430 m^2.
c. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 70% per kavel;
d. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan dan op de verbeelding aangegeven;
e. de afstand van gebouwen tot de kavelgrenzen bedraagt:
    1. voor de percelen met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel H', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel I', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel J' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel K' minimaal 5 m;
    2. voor de percelen met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel B', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel F', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel G' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel L' minimaal 7,5 m;
    3. voor de percelen met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel A', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel C', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel D', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel E', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel M', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel N' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel O' minimaal 10 m;
f. het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte van de gronden binnen de functies 'Natuur' en de functie 'Natuur - waterberging overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, dient te zijn voltooid;
g. voor zover de aanvraag betrekking heeft op een kavel die gelegen is binnen de aanduiding 'overige zone - deelgebied 1':
    1. dient het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, te zijn voltooid, en
    2. dient de kavel te beschikken over een aansluitmogelijkheid op, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en overeenkomstige de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, de aangelegde vuilwaterriolering, welke riolering verbonden is met het bestaande openbare rioleringsstelsel, en
    3. dient de kavel te beschikken over een aansluit- of afvoermogelijkheid voor hemelwaterafvoer naar, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, aangelegde afvoervoorzieningen, welke voorzieningen verbonden zijn/afwateren op de gronden binnen respectievelijk de functie 'Groen - waterberging' en/of de functie 'Natuur - waterberging', en
    4. voor zover de kavel grenst aan de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluitingslus' dient het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluitingslus' overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, te zijn voltooid;

h. voor zover de aanvraag betrekking heeft op een kavel die gelegen is binnen de aanduiding 'overige zone - deelgebied 2':
   1. dient het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte van de gronden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - zone water' overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, te zijn voltooid, en
   2. dient het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' en 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2' overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, te zijn voltooid, en
   3. dient de kavel te beschikken over een aansluitmogelijkheid op, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, de aangelegde vuilwaterriolering, welke riolering verbonden is met het bestaande openbare rioleringsstelsel, en
   4. dient de kavel te beschikken over een aansluit- of afvoermogelijkheid voor hemelwaterafvoer naar, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, aangelegde afvoervoorzieningen, welke voorzieningen verbonden zijn/afwateren op de gronden binnen respectievelijk de functie 'Groen - waterberging' en/of de functie 'Natuur - waterberging'.

6.6.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de situering en maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2,5 m, en deze bouwwerken dienen passeerbaar te blijven voor kleine zoogdieren zoals marterachtigen, eekhoorn en muis;
b. de hoogte van bouwwerken zoals luifels, transportbanden, silo's en kranen bedraagt maximaal 15 m;
c. de hoogte van onverlichte reclamezuilen en andere onverlichte reclame-uitingen (ten dienste van het op het bouwperceel aanwezige bedrijf) bedraagt maximaal 5 m;
d. containers zijn uitsluitend onder de volgende voorwaarden toegestaan:
   1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 m,
   2. ze worden gesitueerd achter de voorgevelrooilijn;
   3. ze zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg;
e. de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6,5 m;
f. voor lichtmasten gelden voorts nog de volgende voorwaarde:
   1. ze dienen zodanig te worden geplaatst en afgesteld dat lichtbundels altijd van de functies 'Natuur' en 'Natuur - waterberging' af en naar het perceel toe zijn gekeerd (inwaarts gericht);
g. de hoogte van armaturen aan gevels bedraagt ten hoogste 6 m;
h. voor armaturen gelden voorts nog de volgende voorwaarden:
   1. ze mogen uitsluitend het bedrijfsgebouw zelf verlichten
   2. ze dienen een naar beneden gerichte uitstraling te hebben;
   3. ze dienen met diervriendelijk verlichting te worden uitgevoerd;
   4. alle verlichting die aan of op gebouwen is aangebracht (waaronder gevelverlichting, terreinverlichting of functionele verlichting) dient te zijn uitgerust met een bewegingssensor. Deze verlichting mag uitsluitend inschakelen wanneer beweging wordt gedetecteerd en dient binnen maximaal 2 minuten na het laatste gedetecteerde signaal automatisch uit te schakelen.
i. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10 m.

6.7 Maatwerkvoorschrift

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van de op grond van dit artikel toegelaten situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken met een maximum afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredig nadelige gevolgen voor:

a. het straat en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;

d. de externe veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken
f. de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem en waterhuishoudkundige alsmede milieuhygiënische waarden.

6.8 Omgevingsplanactiviteit bouwen

6.8.1 Bouwactiviteit(en)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

a. artikel 6.6.2, sub d voor het oprichten van gebouwen tot een bouwhoogte van maximaal 15 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijken bouwhoogte';
b. artikel 6.6.2, sub e voor het oprichten van een zijgevel op een afstand kleiner dan 5 m van de zijdelingse bouwperceelgrens, niet liggend aan de functie 'Groen' of de functie 'Natuur'.

6.8.2 Beoordelingsregels bouwactiviteit(en)

a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.8.1, sub a wordt alleen verleend als aan de volgende regels wordt voldaan:
    1. er wordt geen afbreuk gedaan aan het ter plaatse heersende of gewenste stedenbouwkundig beeld;
    2. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de met naburige gronden en de daarop aanwezige opstallen verbonden belangen;
    3. er zijn geen nadelige gevolgen voor de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem en waterhuishoudkundige alsmede milieuhygiënische waarden.
b. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.8.1, sub b wordt alleen verleend als aan de volgende regels wordt voldaan:
    1. de brandveiligheidsvoorschriften en toegankelijkheid van blusvoertuigen;
    2. er wordt geen afbreuk gedaan aan het ter plaatse heersende of gewenste stedenbouwkundig beeld;
    3. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de met naburige gronden en de daarop aanwezige opstallen verbonden belangen;
    4. het gebouw/de gebouwen worden niet zodanig gerealiseerd dat zij de grens van een bouwperceel overschrijden of dat zij verbonden worden met een gebouw/gebouwen op een ander bouwperceel;
    5. er zijn geen nadelige gevolgen voor de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem en waterhuishoudkundige alsmede milieuhygiënische waarden.

6.9 Omgevingsvergunning aanleg werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied

6.9.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden op of in de gronden binnen de aanduiding 'overige zone - uitgeefbaar gebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
b. het opsporen en verwijderen van niet-gesprongen explosieven;
c. het uitvoeren van (nader) onderzoek c.q. het treffen van uit archeologisch oogpunt noodzakelijke maatregelen;
d. voor zover noodzakelijk het saneren van bodem- en/of grondwaterverontreiniging afgestemd op de bodemfunctie;
e. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
f. het aanbrengen van een (tijdelijk) gronddepot;
g. het dempen van bestaande watergangen;
h. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
i. het aanbrengen van de aansluiting vanuit een kavel op de openbare DWA-riolering;

j. het aanbrengen van de aansluiting voor de afvoer van hemelwater vanuit een kavel naar waterbergingsvoorzieningen in de openbare ruimte.

6.9.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.9.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud of beheer betreffen.

6.9.3 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dienen de volgende gegevens en bescheiden te worden verstrekt:

a. de locatieaanduding van de kavel waarop de aanvraag betrekking heeft;
b. het bestek dat ziet op de in de aanvraag betrokken werken, geen bouwwerken zijnde, zoals bedoeld in artikel 6.9.1.
   Een bestek dient het schaalniveau te hebben van het totale uitgeefbare gebied gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - deelgebied 1' respectievelijk de aanduiding 'overige zone - deelgebied 2'.

6.9.4 Beoordelingsregels

De in artikel 6.9.1 bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien de aanvraag in overeenstemming is met de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.

6.9.5 Aan omgevingsvergunning te verbinden voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden over het door het bevoegd gezag te nemen besluit omtrent het verlenen van een voltooiingsverklaring, waaruit blijkt of de uitvoering van de in de omgevingsvergunning betrokken werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden overeenkomstig de eisen zoals opgenonen in de kwaliteitsomschrijving , is voltooid.

6.10 Meldingplicht

a. Het is verboden om een aan een locatie toegedeelde activiteit te starten of te wijzigen, die hinder door geluid, geur, trillingen, stof of licht kan veroorzaken, zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.
b. Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:
   1. de aanduiding van de activiteit;
   2. het adres waarop de activiteit wordt verricht;
   3. de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht;
   4. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
   5. een onderbouwing dat kan worden voldaan aan de regels in deze titel over geluid en geur; en
   6. de dagtekening.
c. Het bevoegd gezag kan bij maatwerkvoorschrift bepalen dat de gegevens en bescheiden worden verstrekt die nodig zijn om te beoordelen of kan worden voldaan aan de regels in het omgevingsplan over aan een locatie toegedeelde activiteiten.
d. Het bevoegd gezag kan bij maatwerkvoorschrift bepalen dat het overleggen van een akoestisch onderzoek niet is vereist, als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels in het omgevingsplan.

6.11 Voorwaardelijke verplichtingen

6.11.1 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Het uitvoeren van de activiteiten en functies zoals toegelaten ter plaatse van de functie 'Bedrijventerrein' is uitsluitend toegestaan indien invulling gegeven wordt aan de kaders uit het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 4 bij deze regeling.

6.11.2 Voorwaardelijke verplichting realisatie groen

Op de gronden met de functie Bedrijventerrein is het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 6.4 sub a, b, c en d slechts toegestaan indien vaststaat dat het bouwperceel groen wordt ingericht met een omvang van minimaal 20% van de grootte van het niet bebouwde deel van dat betreffende bouwperceel en dat deze groenvoorziening in stand wordt gehouden. Hiertoe dient een beheer- en beplantingsplan te worden overgelegd.

6.11.3 Voorwaardelijke verplichting duurzaam gebruik van het dak

Op de gronden met de functie Bedrijventerrein is het bouwen van een gebouw slechts toegestaan indien minimaal 80% van de totale oppervlakte van het dak van het gebouw wordt gebruikt om op duurzame wijze energie/warmte/koude op te wekken (waarbij de technieken met het hoogste rendement moeten worden toegepast), tenzij een andere duurzame maatregel dit onmogelijk maakt of als het bedrijfsproces duurzaam dakgebruik verhindert - in die gevallen dient de constructie van het gebouw wel dusdanig te worden vormgegeven dat het dak wel geschikt is voor het dragen van voorzieningen om op duurzame wijze energie/warmte/koude op te wekken.

6.11.4 Voorwaardelijke verplichting klimaatadaptief bouwen

Op de gronden met de functie Bedrijventerrein is het bouwen van een gebouw slechts toegestaan als er vanaf het gebouw, bij de hoogste zonnestand op 21 maart, niet meer dan 20% weerkaatsing van zonlicht richting de openbare ruimte plaatsvindt.

6.11.5 Voorwaardelijke verplichting raamslachtoffers

Op de gronden met de functie Bedrijventerrein is met het oog op het beschermen van vogels het bouwen van een gebouw slechts toegestaan als ramen en glazen gevels zijn voorzien van markeringen of materialen die de kans op botsingen door vogels zoveel mogelijk beperken.

Artikel 7 Groen

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Groen.

7.2 Oogmerken

Voor dit gebied worden de volgende doelen nagestreefd:

a. Het behouden en versterken van een groene uitstraling van het gebied.
b. Behoud en versterking van de hoogwaardige inrichting door de soortenkeuze van beplanting.
c. Het realiseren van een klimaatbestendige, duurzame, gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
d. De omgeving een groenere uitstraling geven en meer in te richten op het bewegen en ontmoeten van en door bezoekers.

7.3 Specifieke zorgplicht

Degene die een milieubelastende activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen, bedoeld in artikel 7.2, is verplicht:

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

7.4 Toedeling

Op en in de gronden die zijn aangewezen als Groen zijn de volgende functies toegestaan:

a. groenvoorzieningen;
b. voet- en fietspaden;
c. sport- en spelvoorzieningen.

7.5 Beoordelingsregels bouwen

Op en in de gronden die zijn aangewezen als Groen mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht waarvoor de volgende regels gelden:

a. de bouwwerken passen qua aard en afmetingen bij deze functie;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4,5 m.

7.6 Maatwerkvoorschrift

Burgemeester en wethouders kunnen maatvoeringsvoorschriften stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.7 Verbod

Het gebruik van gronden en opstallen is verboden, voor zover het betreft:

a. het gebruik van de gronden voor agrarische doeleinden, anders dan ter ondersteuning en het beheer van de in het gebied voorkomende en/of te ontwikkelen waarden;
b. het storten, aanbrengen of toepassen van (mest)stoffen die niet noodzakelijk zijn ter verbetering of instandhouding van de kenmerkende vegetatie en flora;
c. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een escortbedrijf en (straat)prostitutie;
d. lawaaisporten;
e. het aanbrengen van verhardingen;
f. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit

de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);

g. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren).

Artikel 8 Groen - waterberging

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Groen - waterberging.

8.2 Oogmerken

Voor dit gebied worden de volgende doelen nagestreefd:

a. Het behouden en versterken van een groene uitstraling van het gebied.
b. Behoud en versterking van de hoogwaardige inrichting door de soortenkeuze van beplanting.
c. Het realiseren van een klimaatbestendige, duurzame, gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
d. De omgeving een groenere uitstraling geven en meer in te richten op het bewegen en ontmoeten van en door bezoekers.
e. Waterpartijen en watergangen voor het vasthouden van water toevoegen voorzover dat nodig dan wel wenselijk is.

8.3 Specifieke zorgplicht

Degene die een milieubelastende activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen, bedoeld in artikel 8.2, is verplicht:

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

8.4 Toedeling

Op en in de gronden die zijn aangewezen als Groen - waterberging zijn de volgende functies toegestaan:

a. groenvoorzieningen;
b. voet- en fietspaden;
c. sport- en spelvoorzieningen;
d. ondergrondse en/of bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen.

8.5 Beoordelingsregels bouwen

Op en in de gronden die zijn aangewezen als Groen - waterberging mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht waarvoor de volgende regels gelden:

a. de bouwwerken passen qua aard en afmetingen bij deze functie;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4,5 m.

8.6 Maatwerkvoorschrift

Burgemeester en wethouders kunnen maatvoeringsvoorschriften stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.7 Verbod

Het gebruik van gronden en opstallen is verboden, voor zover het betreft:

a. het gebruik van de gronden voor agrarische doeleinden, anders dan ter ondersteuning en het beheer van de in het gebied voorkomende en/of te ontwikkelen waarden;
b. het storten, aanbrengen of toepassen van (mest)stoffen die niet noodzakelijk zijn ter verbetering of instandhouding van de kenmerkende vegetatie en flora;

c. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een escortbedrijf en (straat)prostitutie;
d. lawaaisporten;
e. het aanbrengen van verhardingen van meer dan 200 m^2 in totaal binnen de gronden met de functie Groen - waterberging;
f. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
g. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren).

8.8 Omgevingsplanactiviteit bouwen

8.8.1 Bouwactiviteit(en)

Met een omgevingsvergunning mag in afwijking van artikel 8.5 een nutsvoorziening worden gebouwd.

8.8.2 Beoordelingsregels bouwactiviteit

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.8.1 wordt alleen verleend als aan de volgende regels wordt voldaan:

a. de inhoud bedraagt maximaal 350 m^3;
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,50 m;
c. de oppervlakte bedraagt maximaal 100 m^2;
d. er geen onevenredige nadelige gevolgen optreden voor de in de omgeving aanwezig landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem en waterhuishoudkundige alsmede milieuhygiënische waarden.

Artikel 9 Natuur

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Natuur.

9.2 Oogmerken

Voor dit gebied worden de volgende doelen nagestreefd:

a. Het behouden en versterken van een groene uitstraling van het gebied.
b. Behoud en versterking van de hoogwaardige inrichting door de soortenkeuze van beplanting.
c. Bevorderen van biodiversiteit.
d. Het realiseren van een klimaatbestendige, duurzame, gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
e. De omgeving een groenere uitstraling geven en meer in te richten op het bewegen door bezoekers.

9.3 Specifieke zorgplicht

Degene die een milieubelastende activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen, bedoeld in artikel 9.2, is verplicht:

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

9.4 Toedeling

Op en in de gronden die zijn aangewezen als Natuur zijn de volgende functies toegestaan:

a. bos- en natuurgebieden;
b. instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden en met daaraan nevengeschikt bosbouwkundige waarde;
c. ecologische voorzieningen voor de vleermuis en nestkasten en opstal voor dieren;
d. recreatief medegebruik;
e. wandelpaden;
f. diervriendelijke verlichting.

9.5 Beoordelingsregels bouwen

Op en in de gronden die zijn aangewezen als Natuur mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht waarvoor de volgende regels gelden:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze ondergeschikt zijn, zoals afrasteringen en eenvoudig recreatief ondersteunende voorzieningen, zoals wegwijzers, informatieborden en zitbanken;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m;
c. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van ecologische voorzieningen, waarbij de bouwhoogte ten hoogste 4,5 m bedraagt.

9.6 Verbod

Het gebruik van gronden en opstallen is verboden, voor zover het betreft:

a. het gebruik van de gronden voor agrarische doeleinden, anders dan ter ondersteuning en het beheer van de in het gebied voorkomende en/of te ontwikkelen waarden;
b. het storten, aanbrengen of toepassen van (mest)stoffen die niet noodzakelijk zijn ter verbetering of instandhouding van de kenmerkende vegetatie en flora;
c. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten

behoeve van een escortbedrijf en (straat)prostitutie;
d. lawaaisporten;
e. het aanbrengen van verhardingen;
f. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
g. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren).

9.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.7.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
b. het opbrengen van grond van elders op de bestaande toplaag (ophogen);
c. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren);
d. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
e. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders;
f. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
g. het dempen van sloten of greppels;
h. het verwijderen van bomen en/of struiken (solitairen of in de vorm van bos, houtsingels, houtwallen);
i. het planten van bomen en/of struiken.

9.7.2 Uitzonderingen

Het in artikel 9.7.1 van de planregels vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

9.7.3 Beoordelingsregels

Een in artikel 9.7.1 van de planregels genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de natuurwaarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

9.8 Meldingsplicht

a. Het is verboden te bouwen op of in deze gronden zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.
b. Bij de melding worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
    1. kleurenfoto's van de bestaande situatie;
    2. opgave van de hoogte, breedte en diepte van het bouwwerk;
    3. voor zover het een gebouw betreft tekeningen van alle gevels van het gebouw;
    4. opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.
    5. een onderbouwing dat de natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Natuur - waterberging

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Natuur - waterberging.

10.2 Oogmerken

Voor dit gebied worden de volgende doelen nagestreefd:

a. Het behouden en versterken van een groene uitstraling van het gebied.
b. Behoud en versterking van de hoogwaardige inrichting door de soortenkeuze van beplanting.
c. Bevorderen van biodiversiteit.
d. Het realiseren van een klimaatbestendige, duurzame, gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
e. De omgeving een groenere uitstraling geven en meer in te richten op het bewegen door bezoekers.
f. Het realiseren en behouden van waterpartijen en watergangen voor het vasthouden van water.

10.3 Specifieke zorgplicht

Degene die een milieubelastende activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen, bedoeld in artikel 10.2, is verplicht:

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

10.4 Toedeling

Op en in de gronden die zijn aangewezen als Natuur - waterberging zijn de volgende functies toegestaan:

a. bos- en natuurgebieden;
b. instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden en met daaraan nevengeschikt bosbouwkundige waarde;
c. ecologische voorzieningen voor de vleermuis en nestkasten en opstal voor dieren;
d. recreatief medegebruik;
e. wandelpaden;
f. diervriendelijke verlichting.

10.5 Beoordelingsregels bouwen

Op en in de gronden die zijn aangewezen als Natuur - waterberging mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht waarvoor de volgende regels gelden:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze ondergeschikt zijn, zoals afrasteringen en eenvoudig recreatief ondersteunende voorzieningen, zoals wegwijzers, informatieborden en zitbanken;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m;
c. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van ecologische voorzieningen, waarbij de bouwhoogte ten hoogste 4,5 m bedraagt.

10.6 Verbod

Het gebruik van gronden en opstallen is verboden, voor zover het betreft:

a. het gebruik van de gronden voor agrarische doeleinden, anders dan ter ondersteuning en het beheer van de in het gebied voorkomende en/of te ontwikkelen waarden;
b. het storten, aanbrengen of toepassen van (mest)stoffen die niet noodzakelijk zijn ter verbetering of

instandhouding van de kenmerkende vegetatie en flora;
c. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een escortbedrijf en (straat)prostitutie;
d. lawaaisporten;
e. het aanbrengen van verhardingen van meer dan 200 m^2 in totaal binnen de gronden met de functie Natuur - waterberging;
f. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
g. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren).

10.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.7.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
b. het opbrengen van grond van elders op de bestaande toplaag (ophogen);
c. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren);
d. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
e. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders;
f. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
g. het dempen van sloten of greppels;
h. het verwijderen van bomen en/of struiken (solitairen of in de vorm van bos, houtsingels, houtwallen);
i. het planten van bomen en/of struiken.

10.7.2 Uitzonderingen

Het in artikel 10.7.1 van de planregels vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

10.7.3 Beoordelingsregels

Een in artikel 10.7.1 van de planregels genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de natuurwaarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

10.8 Meldingsplicht

a. Het is verboden te bouwen op of in deze gronden zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.
b. Bij de melding worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
    1. kleurenfoto's van de bestaande situatie;
    2. opgave van de hoogte, breedte en diepte van het bouwwerk;
    3. voor zover het een gebouw betreft tekeningen van alle gevels van het gebouw;
    4. opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.
    5. een onderbouwing dat de natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Verkeer.

11.2 Oogmerken

Voor deze functie worden de volgende doelen nagestreefd:

a. Het realiseren en instandhouden van een goede en verkeersveilige interne ontsluitingsstructuur voor het bedrijventerrein;
b. het bevorderen van duurzame mobiliteit voor alle weggebruikers.

11.3 Specifieke zorgplicht

Degene die een milieubelastende activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen, bedoeld in artikel 11.2, is verplicht:

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

11.4 Toedeling

Op en in de gronden die zijn aangewezen als Verkeer zijn de volgende functies toegestaan:

a. wegen;
b. voet- en rijwielpaden;
c. groenvoorzieningen;
d. kunstwerken;
e. voorzieningen van algemeen/openbaar nut;
f. water;
g. ondergrondse en/of bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. overige bijbehorende voorzieningen.
i. in-/uitritten ten behoeve het ontsluiten van de binnen de functie 'Bedrijventerrein' gelegen kavels, met dien verstande dat de kavels met de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel N' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel O' niet mogen ontsluiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - zone inritten niet toegestaan'.

11.5 Beoordelingsregels bouwen

Op en in de gronden die zijn aangewezen als Verkeer mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht waarvoor de volgende regels gelden:

a. de bouwwerken passen qua aard en afmetingen bij deze functie;
b. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 12 m;
c. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 12 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

11.6 Verbod

Het gebruik van de gronden of opstallen voor motorbrandstofverkooppunten is verboden.

Artikel 12 Water

12.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Water.

12.2 Oogmerken

Voor deze functie worden het volgende doel nagestreefd:

a. de bescherming van de waterhuishoudkundige functie.

12.3 Specifieke zorgplicht

Degene die een milieubelastende activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen, bedoeld in artikel 12.2, is verplicht:

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

12.4 Toedeling

Op en in de gronden die zijn aangewezen als Water zijn de volgende functies toegestaan:

a. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, wateraanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
b. groenvoorzieningen;
c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
d. voet- en rijwielpaden, onderhoudspaden en calamiteitenontsluitingen;
e. (openbare) nutsvoorzieningen.

12.5 Beoordelingsregels bouwen

Op en in de gronden die zijn aangewezen als Water mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht waarvoor de volgende regels gelden :

a. de bouwwerken passen qua aard en afmetingen bij deze functie;
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m.

Artikel 13 Leiding - Bovengrondse hoogspanningsverbinding

13.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Leiding - Bovengrondse hoogspanningsverbinding.

13.2 Oogmerk

Voor deze functie worden de volgende doelen nagestreefd:

a. het behoud en het creëren van ruimte voor en in de nabijheid van het elektriciteitstransportnet voor de bestaande en toekomstige activiteiten van de landelijk netbeheerder;
b. bescherming van het elektriciteitstransportnet tegen activiteiten in de nabijheid van het transportnet;
c. waarborgen van de omgevingskwaliteit in de nabijheid van het elektriciteitstransportnet.

13.3 Functieomschrijving

Een als 'Leiding - Bovengrondse hoogspanningsverbinding' aangewezen locatie heeft als functie:

a. de realisatie, instandhouding en bescherming van een ondergrondse hoogspanningsverbinding met een maximum spanning van 150 kV en de bijbehorende belemmeringenstrook;
b. toegangswegen en andere (tijdelijke) voorzieningen ten behoeve van de functie en andere bouwwerken.

waarbij artikel 26.2 in acht dient te worden genomen.

13.4 Beoordelingsregels omgevingsactiviteit bouwen

Voor het bouwen op en in de als 'Leiding - Bovengrondse hoogspanningsverbinding' aangeduide gronden gelden de volgende regels:

a. op of in de in dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de bovengrondse hoogspanningsverbinding worden gebouwd;
b. op of in de in dit artikel bedoelde gronden zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen;
c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 50 meter;
d. vervanging, vernieuwing van bestaande bouwwerken is toegestaan, mits de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

13.5 Omgevingsplanactiviteit - bouwen

13.5.1 Bouwactiviteiten

Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 13.4 voor het toestaan van een bouwactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

13.5.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.5.1 wordt alleen verleend als:

a. het bouwwerk, geen gebouw zijnde, mogelijk is op grond van de overige op deze locatie aanwezige functies;
b. de activiteit geen negatieve gevolgen heeft voor het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de bovengrondse hoogspanningsverbinding, waarbij burgemeester en wethouders het schriftelijk advies van de beheerder van de bovengrondse hoogspanningsverbinding betrekken.

13.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.6.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplanting en bomen;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen en egaliseren;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dampen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het aanleggen van een zonnepark;
h. het permanent opslaan van goederen of materialen;
i. het tijdelijk opslaan van brandbare stoffen en/of materialen.

13.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 13.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en beheer ten aanzien van de hoogspanningsverbinding en belemmeringenstrook betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. betrekking hebben op de aanleg en het beheer van de bovengrondse hoogspanningsverbinding.

13.6.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 13.6.1 wordt alleen verleend als de activiteit geen negatieve gevolgen heeft voor het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de bovengrondse hoogspanningsverbinding, waarbij burgemeester en wethouders het schriftelijk advies van de beheerder van de bovengrondse hoogspanningsverbinding betrekken.

Artikel 14 Leiding - Ondergrondse hoogspanningsverbinding

14.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Leiding - Ondergrondse hoogspanningsverbinding'.

14.2 Oogmerk

Voor deze functie worden de volgende doelen nagestreefd:

a. het behoud en het creëren van ruimte voor en in de nabijheid van het elektriciteitstransportnet voor de bestaande en toekomstige activiteiten van de landelijk netbeheerder;
b. bescherming van het elektriciteitstransportnet tegen activiteiten in de nabijheid van het transportnet;
c. waarborgen van de omgevingskwaliteit in de nabijheid van het elektriciteitstransportnet

14.3 Functieomschrijving

Een als 'Leiding - Ondergrondse hoogspanningsverbinding' aangewezen locatie heeft als functie:

a. de realisatie, instandhouding en bescherming van een ondergrondse hoogspanningsverbinding met een maximum spanning van 150 kV en de bijbehorende belemmeringenstrook;
b. toegangswegen en andere (tijdelijke) voorzieningen ten behoeve van de functie en andere bouwwerken.

waarbij artikel 26.2 in acht dient te worden genomen.

14.4 Beoordelingsregels omgevingsactiviteit bouwen

Voor het bouwen op en in de als 'Leiding - Bovengrondse hoogspanningsverbinding' aangeduide gronden gelden de volgende regels:

a. op of in de in dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de ondergrondse hoogspanningsverbinding worden gebouwd;
b. op of in de in dit artikel bedoelde gronden zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen;
c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
d. vervanging, vernieuwing van bestaande bouwwerken is toegestaan, mits de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

14.5 Omgevingsplanactiviteit - bouwen

14.5.1 Bouwactiviteiten

Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 14.4 voor het toestaan van een bouwactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

14.5.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.5.1 wordt alleen verleend als:

a. het bouwwerk, geen gebouw zijnde, mogelijk is op grond van de overige op deze locatie aanwezige functies;
b. de activiteit geen negatieve gevolgen heeft voor het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de bovengrondse hoogspanningsverbinding, waarbij burgemeester en wethouders het schriftelijk advies van de beheerder van de bovengrondse hoogspanningsverbinding betrekken.

14.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.6.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen, dieper dan 0,80 meter onder peil;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, dieper dan 0,80 meter onder peil;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen dieper dan 0,80 meter onder peil;
e. het aanbrengen van andere kabels en leidingen anders dan in de functieomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
g. het aanleggen van drainage dieper dan 1,0 meter onder peil;
h. het aanbrengen van verhardingen, wegen en paden;
i. het opslaan van goederen.

14.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 14.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en beheer ten aanzien van de hoogspanningsverbinding en belemmeringenstrook betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. betrekking hebben op de aanleg en het beheer van de ondergrondse hoogspanningsverbinding.

14.6.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 14.6.1 wordt alleen verleend als de activiteit geen negatieve gevolgen heeft voor het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de bovengrondse hoogspanningsverbinding, waarbij burgemeester en wethouders het schriftelijk advies van de beheerder van de bovengrondse hoogspanningsverbinding betrekken.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 4

15.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 4.

15.2 Oogmerk

Voor deze functie wordt het volgende doel nagestreefd:

a. het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed.

15.3 Functieomschrijving

Een als 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen locatie heeft als functie de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen, waarbij artikel 26.2 in acht dient te worden genomen.

15.4 Beoordelingsregels omgevingsactiviteit bouwen

Voor het bouwen op en in de als 'Waarde - Archeologie 4' aangeduide gronden gelden de volgende regels:

a. er mag op basis van de overige op deze locatie aanwezige functies worden gebouwd, waarbij de grond voor maximaal 500 m² per kavel gemeten op maaiveldniveau) wordt verstoord;
b. Indien de verstoring meer dan 500 m² per kavel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 centimeter dient de aanvrager een rapport (bureauonderzoek, inventariserend (verkennend, karterend of waarderend) veldonderzoek d.m.v. proefsleuven of boringen, opgraving, archeologische begeleiding) te overleggen, waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
c. Uitsluitend indien archeologische waarde is vastgesteld worden aan de omgevingsvergunning daartoe de volgende voorwaarden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden. Hierbij kan gedacht worden aan het niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, het gebruiken van alternatieven voor het funderen van bouwwerken zoals heien, of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
    3. de verplichting de uitvoering van de (bouw)activiteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

15.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.5.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren die de archeologische waarden verstoren, indien bij het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de verstoring van gronden meer dan 500 m² per kavel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm:

a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
b. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
c. het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 50 centimeter (gemeten vanaf het oorspronkelijke maaiveld) ten behoeve van agrarisch gebruik (diepploegen- en woelen);
d. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren);
e. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;

f. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag of grond van elders;
g. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;
h. het bemalen van een of meerdere percelen (aanbrengen onderbemaling);
i. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
j. het aanplanten van gewassen of jonge bomen (ten behoeve van boomkwekerij of sierteelt).

15.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 15.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. blijkens een rapport van een door van gemeentewege erkende archeologisch deskundige (voortoets) de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
c. het aanbrengen van leidingen in wegbermen binnen de functie 'Verkeer' betreft.

15.5.3 Beoordelingsregels

Een in artikel 15.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 5

16.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 5.

16.2 Oogmerk

Voor deze functie wordt het volgende doel nagestreefd:

a. het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed.

16.3 Functieomschrijving

Een als 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen locatie heeft als functie de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen, waarbij artikel 26.2 in acht dient te worden genomen.

16.4 Beoordelingsregels omgevingsactiviteit bouwen

Voor het bouwen op en in de als 'Waarde - Archeologie 5' aangeduide gronden gelden de volgende regels:

a. er mag op basis van de overige op deze locatie aanwezige functies worden gebouwd, waarbij de grond voor maximaal 2.500 m² per kavel gemeten op maaiveldniveau) wordt verstoord;
b. Indien de verstoring meer dan 2.500 m² per kavel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 centimeter dient de aanvrager een rapport (bureauonderzoek, inventariserend (verkennend, karterend of waarderend) veldonderzoek d.m.v. proefsleuven of boringen, opgraving, archeologische begeleiding) te overleggen, waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
c. Uitsluitend indien archeologische waarde is vastgesteld worden aan de omgevingsvergunning daartoe de volgende voorwaarden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden. Hierbij kan gedacht worden aan het niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, het gebruiken van alternatieven voor het funderen van bouwwerken zoals heien, of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
    3. de verplichting de uitvoering van de (bouw)activiteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

16.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.5.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren die de archeologische waarden verstoren, indien bij het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de verstoring van gronden meer dan 2.500 m² per kavel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm:

a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
b. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
c. het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 50 centimeter (gemeten vanaf het oorspronkelijke maaiveld) ten behoeve van agrarisch gebruik (diepploegen- en woelen);
d. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren);

e. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
f. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag of grond van elders;
g. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;
h. het bemalen van een of meerdere percelen (aanbrengen onderbemaling);
i. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
j. het aanplanten van gewassen of jonge bomen (ten behoeve van boomkwekerij of sierteelt).

16.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 16.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. blijkens een rapport van een door van gemeentewege erkende archeologisch deskundige (voortoets) de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
c. het aanbrengen van leidingen in wegbermen binnen de functie 'Verkeer' betreft.

16.5.3 Beoordelingsregels

Een in artikel 16.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Artikel 17 Waterstaat - Beschermingszone watergang

17.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waterstaat - Beschermingszone watergang.

17.2 Oogmerk

Voor deze functie wordt het volgende doel nagestreefd:

a. de instandhouding van de nabijgelegen waterloop.

17.3 Functieomschrijving

Een als 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen locatie heeft als functie de bescherming van de nabij gelegen waterloop, waarbij artikel 26.2 in acht dient te worden genomen

17.4 Beoordelingsregels omgevingsactiviteit bouwen

Op of in de deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten dienste van de watergang.

17.5 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen omgevingsplanactiviteit bouwen

17.5.1 Bouwactiviteiten

Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 17.4 voor het toestaan van een bouwactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

17.5.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.5.1 wordt alleen verleend als:

a. de bebouwing mogelijk is op grond van de overige op deze locatie aanwezige functies;
b. het belang van de waterloop niet onevenredig wordt aangetast;

Burgemeester en wethouders winnen, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, advies in bij de waterbeheerder zijnde het waterschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 19 Algemene bouwregels

19.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen beperkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan bij bestaande hoofd- en bijgebouwen met dien verstande dat ondergrondse bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan binnen de gevelgrenzen van de bestaande hoofd- en bijgebouwen;
b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
d. de ondergrondse ruimte(n) mogen uitsluitend van binnenuit bereikbaar zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben.

19.2 Maximale bouwhoogte in verband met funnel militaire luchtmachtbasis de Peel

In verband met de ligging van het gebied in de funnel van luchtmachtbasis de Peel bedraagt de bouwhoogte van die gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, waarvoor in hoofdstuk 2 van deze regeling geen specifieke maximale bouwhoogtes zijn opgenomen of conform hoofdstuk 2 van de regeling geen maximale bouwhoogtes gelden, maximaal 179,6 m boven NAP.

Artikel 20 Parkeergelegenheid

20.1 Parkeernorm

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de uitbreiding van een bestaand gebouw of een nieuw gebouw met een vergroting van meer dan 10% van de bestaande oppervlakte van gebouwen op een perceel ten opzichte van de situatie op het moment van vaststelling van het plan, wordt uitsluitend verleend indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Voldoende parkeergelegenheid betekent dat wordt voldaan aan de normen die voor de betreffende functie zijn opgenomen in “Beleidsnota parkeernormen, Gemeente Venray”. Indien deze nota niet toereikend is wordt getoetst aan de CROW publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Indien de beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

20.2 Omgevingsplanactiviteit

Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 20.1. De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien de initiatiefnemer aantoonbaar maakt dat er gegronde redenen zijn om van de parkeernorm af te wijken, dan wel niet of niet geheel in de parkeerbehoefte kan worden voorzien op eigen terrein.

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

21.1 Tijdelijk gronddepot

Het is verboden om de gronden binnen de functies 'Groen', 'Groen - waterberging', 'Natuur', 'Natuur - waterberging', 'Verkeer' en 'Water' te gebruiken of te laten gebruiken als (tijdelijk) gronddepot.

21.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden ten behoeve van de functies genoemd in artikel 6.4 sub a tot en met f is alleen dan toegestaan indien een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen kwaliteitsomschrijving is gerealiseerd binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van dit TAM-omgevingsplan en deze goede landschappelijke inpassing vervolgens wordt beheerd en als zodanig in stand wordt gehouden.

21.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

De gronden met de functie 'Bedrijventerrein' en daarbij behorende opstallen mogen alleen in gebruik worden genomen en gehouden als een waterberging is gerealiseerd en in stand wordt gehouden met een minimale bergingscapaciteit van 22.000 m^3 voor het gehele wijzigingsgebied of als in overeenstemming met Waterschap Limburg op een andere wijze wordt voorzien in voldoende waterberging ten einde te komen tot een goed hemelwaterafvoersysteem.

Artikel 22 Omgevingsvergunning aanleg werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden bouwrijp maken van de openbare ruimte en gebruiksgereed maken van de openbare ruimte

22.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden op of in de gronden binnen de openbare ruimte, voor zover deze gelegen zijn binnen de functies 'Groen', Groen - waterberging, Natuur, Natuur - waterberging, Verkeer en Water, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. behorende tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte:
   1. het verwijderen van struiken, bomen, gewassen, en boomstronken;
   2. het opsporen en verwijderen van niet-gesprongen explosieven;
   3. het uitvoeren van (nader) onderzoek c.q. het treffen van uit archeologisch oogpunt noodzakelijke maatregelen;
   4. voor zover noodzakelijk het saneren van bodem- en/of grondwaterverontreiniging afgestemd op de bodemfunctie;
   5. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
   6. het dempen van bestaande en de aanleg van nieuwe watergangen;
   7. de aanleg c.q aanpassing van de A-watergang binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - zone water';
   8. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
   9. de aanpassing van de weg Spurkt binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' in definitieve vorm;
   10. de aanleg van de ontsluitingslus binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluitingslus' als bouwweg;
   11. de aanpassing van de weg Spurkt binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2' in definitieve vorm;
   12. de aanleg respectievelijk aanpassing van openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA)) van het aansluitpunt van de riolering nabij de kavel naar openbaar water (hemelwaterafvoer) respectievelijk het aansluitpunt op de bestaande respectievelijk alsdan aangelegde openbare riolering (droogweerafvoer), met inbegrip van bijbehorende werken;
   13. de aanleg van de waterbergingswerken en natuur- en groenvoorzieningen binnen de functies Groen - waterberging, Natuur en Natuur - waterberging, met inbegrip van de bijbehorende werken.

b. behorende tot het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte:
   1. de afwerking en definitieve voltooiing van de eerder als bouwweg aangelegde binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluitingslus', met inbegrip van bijbehorende werken;
   2. de aanleg c.q aanpassing van openbare fietspaden en openbare voetpaden (uitgezonderd binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' en 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2';
   3. het aanbrengen van bebording, bewegwijzering, bebakening en belijning (uitgezonderd binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' en 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2');
   4. het aanbrengen en aanleggen openbare verlichting, straaatmeubilair en voorzieningen voor openbaar (uitgezonderd binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' en 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2');
   5. het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen (uitgezonderd binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' en 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2');
   6. de afwerking van de aanleg van de waterbergingswerken en natuur- en groenvoorzieningen binnen de functies Groen - waterberging, Natuur en Natuur - waterberging, en de aanleg van groenvoorzieningen binnen de functie Groen, met inbegrip van bijbehorende werken.

22.2 Uitzonderingen

Het in artikel 22.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud of beheer betreffen.

22.3 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dienen de volgende gegevens en bescheiden te worden verstrekt:

a. de locatieaanduiding van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
b. het bestek dat ziet op de in de aanvraag betrokken werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in artikel 22.1.
   Een bestek dient het schaalniveau te hebben van de openbare ruimte gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - deelgebied 1' respectievelijk de aanduiding 'overige zone - deelgebied 2'.
c. Voor zover de aanvrager niet geldt als een aanbestedende dienst of een speciale-sectorbedrijf, een aanbestedingsprotocol voor de wijze van aanbesteding van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die begrepen zijn in het bestek onder b.

22.4 Beoordelingsregels

De in artikel 22.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. de aanvraag in overeenstemming is met de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, en
b. voor zover de aanvrager niet geldt als een aanbestedende dienst of een speciale-sectorbedrijf, de aanvraag in overeenstemming is met de eisen zoals opgenomen in het aanbestedingskader.

22.5 Aan de omgevingsvergunning te verbinden voorschriften

a. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden over het door het bevoegd gezag te nemen besluit omtrent het verlenen van een voltooiingsverklaring, waaruit blijkt of de uitvoering van de in de omgevingsvergunning betrokken werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, is voltooid.
b. Voor zover de aanvrager niet geldt als een aanbestedende dienst of een speciale-sectorbedrijf, kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden met betrekking tot:
   1. uitvoeringregels voor de te volgen aanbesteding(sprocedure) die voortvloeien uit de toepassing van het aanbestedingskader;
   2. een door de aanvrager, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, aan het bevoegd gezag ter goedkeuring voor te leggen aanbestedingsverslag inclusief de daarin opgenomen voorgenomen beslissing tot gunning;
   3. indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder 2, de vastlegging dat de goedkeuring als bedoeld onder 2 alleen wordt verleend indien uit het aanbestedingsverslag blijkt dat de doorlopen aanbestedingsprocedure en de voorgenomen beslissing tot gunning niet in strijd zijn met de verleende omgevingsvergunning.

Artikel 23 Algemene maatwerkvoorschriften

23.1 Maatwerkvoorschrift 1

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van de op grond dit omgevingsplan toegelaten situering van:

a. een kavel;
b. de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluitingslus';
c. de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1';
d. de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2';
e. de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - zone water';

voor het, indien de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad en voor zover dit noodzakelijk is bij de inmeting ten behoeve van de feitelijke planuitvoering, in geringe mate afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing, met dien verstande dat:

1. de voorgenomen afwijking ten hoogste 1 meter verschilt ten opzichte van de begrenzing zoals opgenomen op de verbeelding;
2. de begrenzing van het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte niet worden aangepast.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 Geluidzone - industrie

De locatie 'Geluidzone - industrie' is aangewezen als geluidzone bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte van het bestaande geluidgezoneerde industrieterrein Smakterheide.

24.2 Geluidzone - geluid basis en geluidzone - geluid verruimd

24.2.1 Normadressaat

Aan artikel 24.2 wordt voldaan door de degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

24.2.2 Samenhangende activiteiten

De regels over geluid in artikel 24.2 en geur in artikel 24.3 worden als één activiteit beschouwd:

a. activiteiten als bedoeld in de afdelingen 3.3 tot en met 3.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of
b. als het gaat om andere activiteiten dan bedoeld onder a, meerder activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die:
    1. rechtstreeks met elkaar samenhangen en met elkaar in technisch verband staan; of
    2. elkaar functioneel ondersteunen.

24.2.3 Waar waarden gelden

a. De waarden in artikel 24.2 gelden, tenzij anders bepaald:
    1. op een geluidgevoelig gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten, anders dan een woonschip of woonwagen:
        - op de gevel, als het gaat om een bestaand geluidgevoelig gebouw; en
        - op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw; en
    2. op een woonschip of woonwagen: op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van dat woonschip of die woonwagen.
b. De waarden in artikel 24.2 zijn niet van toepassing op:
    1. het geluid op een niet-geluidgevoelige gevel;
    2. het geluid van een activiteit op ‘geluidgevoelige gebouwen met een functionele binding of voormalige functionele binding’ met die activiteit; en
    3. onversterkt menselijk stemgeluid, tenzij het muziekgeluid is of daarmee vermengd is
c. Voor zover er binnen 10 meter vanaf de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht geen geluidgevoelig gebouw is gelegen of toegelaten, gelden de waarden in artikel 24.2 voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op een afstand van 10 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.
d. De onder c bedoelde afstand wordt verruimd tot maximaal 30 meter, voor zover de locatie grenst aan openbaar gebied en tot zover er geen geluidgevoelige gebouwen zijn gelegen of toegelaten.
e. De c en d bedoelde afstanden gelden niet als de activiteit binnen een zone voor geluid is gelegen als bedoeld in artikel 24.2.6.

24.2.4 Geluidwaarden op een geluidgevoelig gebouw

a. Bij het verrichten van een activiteit is het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet meer dan de waarden in de navolgende tabel:

	07.00-19.00 uur	**19.00-23.00 uur**	**23.00-07.00 uur**
Langtijdgemiddelde beoordelingesniveau LAr,LT	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	–	70 dB(A)	70 dB(A)

Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door andere piekgeluiden	–	65 dB(A)	65 dB(A)

b. Bij het verrichten van een activiteit is het geluid op een geluidgevoelig gebouw, gelegen binnen de locatie 'rustig woongebied' niet meer dan de waarden in de navolgende tabel:

	07.00-19.00uur	**19.00-23.00 uur**	**23.00-07.00uur**
Langtijdgemiddelde beoordelingesniveau LAr,LT	45 dB(A)	45 dB(A)	35 dB(A)
Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	–	65 dB(A)	65 dB(A)
Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door andere piekgeluiden	–	60 dB(A)	60 dB(A)

c. Bij het verrichten van een activiteit op een bedrijventerrein is het geluid op een geluidgevoeligg gebouw, gelegen op een bedrfijventerrein, niet meer dan de waarden in de navolgende tabel:

	07.00-19.00uur	**19.00-23.00 uur**	**23.00-07.00uur**
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT	55 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)
Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	–	75 dB(A)	75 dB(A)
Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door andere piekgeluiden	–	70 dB(A)	70 dB(A)

24.2.5 Maatwerkvoorschriften

Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over:

a. activiteiten waarbij, anders dan door laden en lossen, regelmatig maximale geluidniveaus LAmax van meer dan 70 dB(A) in de dagperiode optreden, die tot hinder leiden; en
b. activiteiten waarbij door het laden en lossen regelmatig maximale geluidniveaus LAmax van meer dan 75 dB(A) in de dagperiode optreden, die tot hinder leiden.

24.2.6 Geluidruimte

a. Bij het verrichten van een activiteit ter plaatse van de zone 'geluidzone - geluid basis' en 'geluidzone - geluid verruimd is het geluid niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT, in de volgende tabel, tenzij in dit artikel anders is bepaald. De waarden gelden op de in de tabel aangegeven afstand van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht, tenzij in dit artikel anders is bepaald.

Ligging activiteit	**Afstand**	**07.00-19.00uur**	**19.00-23.00uur**	**23.00-07.00uur**
Binnen de zone 'geluidzone - geluid basis' en 'geluidzone - geluid verruimd'	50 meter	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

b. Voor een activiteit die geheel of gedeeltelijk binnen de zone ‘geluidzone - geluid verruimd’ is gelegen wordt afgeweken van lid a, voor zover dat volgt uit de toepassing van de volgende tabel. Voor de in de volgende tabel gegeven situaties gelden daarvoor de in de tabel aangegeven afstanden en waarden.

	Situatie	Afstand	07.00-19.00uur	19.00-23.00uur	23.00-07.00uur
1	Voor zover de in lid a bedoelde afstand binnen de zone 'geluidzone - geluid verruimd' ligt	100 meter	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
2	Voor zover de afstand van 100 meter als aangegeven in de vorige rij tot buiten de zone 'geluidzone - geluid verruimd' komt, geldt de afstand tot de grens van de 'geluidzone - geluid verruimd' of, als die afstand minder is dan 50 meter, geldt een afstand van 50 meter	Tot de grens van de zone 'geluidzone - geluid verruimd' of 50 meter	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

c. Bij de toepassing van dit artikel wordt geen rekening gehouden met het effect van bebouwing die aanwezig is in het gebied buiten de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.
d. De in dit artikel gegeven geluidwaarden gelden op een hoogte van 5, 10 en 30 meter boven het plaatselijk maaiveld. Als voor een activiteit op een andere hoogte een hogere geluidbelasting optreedt, gelden de waarden ook op de voor de activiteit maatgevende rekenhoogte.
e. De in dit artikel gegeven geluidwaarden gelden niet voor situaties die niet representatief zijn voor de activiteit.

24.3 Milieuzone - geur basis

24.3.1 Normadressaat

Aan artikel 24.3 wordt voldaan door de degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

24.3.2 Samenhangende activiteiten

De regels over geur in artikel 24.3 en geluid in artikel 24.2 worden als één activiteit beschouwd:

a. activiteiten als bedoeld in de afdelingen 3.3 tot en met 3.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of
b. als het gaat om andere activiteiten dan bedoeld onder a, meerdere activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die:
    1. rechtstreeks met elkaar samenhangen en met elkaar in technisch verband staan; of
    2. elkaar functioneel ondersteunen.

24.3.3 NTA 9065

Op het bepalen van geur door activiteiten is de Nederlandse technische afspraak NTA9065 van juni 2023 van toepassing.

24.3.4 Geurruimte

Bij het verrichten van een activiteit binnen een zone voor geur is de geur niet meer dan de waarden zoals opgenomen in de onderstaande tabel. Deze waarden gelden op de in de tabel aangegeven afstand van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

Zone	Afstand in meters	Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
'milieuzone - geur basis'	50	0,5 ouE/m^3	2 ouE/m^3

24.4 Veiligheidszone - 10-6 contour

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - 10-6 contour' zijn beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties en bijbehorende functies niet toegestaan.

24.5 Veiligheidszone - brandaandachtsgebied

a. Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - brandaandachtsgebied' zijn kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en bijbehorende functies niet toegestaan.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - brandaandachtsgebied' zijn beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties uitsluitend toegestaan wanneer wordt voldaan aan de aanvullende bouweisen als bedoeld in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

24.6 Veiligheidszone - explosieaandachtsgebied

a. Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - explosieaandachtsgebied' zijn kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en bijbehorende functies niet toegestaan.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - explosieaandachtsgebied' zijn beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties uitsluitend toegestaan wanneer wordt voldaan aan de aanvullende bouweisen als bedoeld in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
c. Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - explosieaandachtsgebied' is het niet toegestaan om nieuwe gebouwen of locaties te realiseren waarin zich meer dan 40 personen per hectare gelijktijdig bevinden, tenzij wordt voldaan aan het bepaalde onder e.
d. Voor locaties in de buitenlucht binnen het explosie-aandachtsgebied geldt een maximale personendichtheid van 20 personen per hectare, tenzij deze locaties zijn voorzien van fysieke bescherming tegen explosiedruk en hittestraling.
e. Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder d teneinde een gebouw of locatie met een hogere personendichtheid toe te staan. Deze omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend mits:
    1. Aangetoond wordt dat door het treffen van aanvullende omgevingsveiligheidsmaatregelen de gevolgen van een explosie voor aanwezige personen significant worden beperkt;
    2. De maatregelen omvatten ten minste:
        - Drukbestendige gevels en constructieonderdelen;
        - Vluchtroutes die voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving;
        - Een evacuatieplan afgestemd met de veiligheidsregio;
    3. De locatie niet wordt gebruikt door groepen zeer kwetsbare personen zoals bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 25 Omgevingsplanactiviteiten

25.1 10%-regeling

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van de in deze regels voorgeschreven minimale of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% en maximaal 1 meter van die maten en percentages.
b. Het bepaalde onder a geldt niet:
    1. wanneer reeds op grond van deze regels een andere omgevingsvergunning/ontheffing is of kan worden verleend
    2. voor de op de verbeelding aangegeven begrenzingen.

25.2 Meetverschillen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van de aangeduide bouwgrenzen. Deze omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft en mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

25.3 Geringe overschrijdingen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit plan voor:

a. het in geringe mate, doch niet meer dan 1 meter, afwijken (ten behoeve van bebouwing of gebruik) van een bestemmingsgrens of van de ligging van de voorgevellijn, voor zover dit noodzakelijk is om het plan (en de daaraan ten grondslag liggende intenties) in te passen in de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
b. de situering van een ondergeschikt bouwdeel buiten het bouwvlak;
c. het ten aanzien van een ondergeschikt bouwdeel afwijken van de ter plaatse toegestane maximale bouwhoogte.

25.4 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke.

25.5 Beoordelingsregels

a. De omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 25.1, 25.2, 25.3 kan alleen worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en geen nadelige gevolgen heeft voor de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem en waterhuishoudkundige alsmede milieuhygiënische waarden.
b. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 25.4 kan alleen worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende regels:
    1. de inhoud maximaal 50 m^3 mag bedragen;
    2. de hoogte maximaal 3,00 m mag bedragen;
    3. er treden geen nadelige gevolgen op voor de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem en waterhuishoudkundige alsmede milieuhygiënische waarden.

Artikel 26 Overige regels

26.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luidden op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan.

26.2 Voorrangsregel

26.2.1 Voorrang tussen functies

Voor zover de locaties van de artikelen 6 tot en met 12 samenvallen met de locaties van artikel 13 tot en met 17, gelden primair de regels van artikel 13 tot en met 17 .

26.2.2 Onderlinge relatie functies

Ten aanzien van de relatie tussen de functies onderling geldt dat functies gericht op het voorkomen van bebouwing voorgaan boven functies met bebouwing. Concreet wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de functie:

- Artikel 15 Waarde - Archeologie 4;
- Artikel 16 Waarde - Archeologie 5;
- Artikel 13 Leiding - Bovengrondse hoogspanningsverbinding en Artikel 14 Leiding - Ondergrondse hoogspanningsverbinding
- Artikel 17 Waterstaat - Beschermingszone watergang

Hoofdstuk 4 Kostenverhaal

Artikel 27 Algemene bepalingen

27.1 Toepassingsbereik

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de gronden die zijn gelegen binnen het kostenverhaalsgebied.

27.2 Kostenverhaalsplicht

a. Op degene die binnen het uitgeefbaar gebied een kostenverhaalsplichtige activiteit verricht, worden ingevolge afdeling 13.6 Omgevingswet de te verhalen kosten ingevolge de kostensoortenlijst verhaald.
b. het kostenverhaal onder a vindt plaats via een door burgemeester en wethouders te geven kostenverhaalsbeschikking, tenzij het verhalen van kosten is verzekerd vanwege:
    1. een overeenkomst over kostenverhaal zoals bedoeld in artikel 13.13 Omgevingswet;
    2. een overeenkomst over verkoop van gronden binnen het uitgeefbaar gebied door de gemeente.

27.3 Omslag van de te verhalen kosten over de gronden waarop de kostenverhaalsplichtige activiteiten zijn voorzien

a. De brutokostenverhaalsbijdrage per eigendom wordt berekend door de te verhalen kosten over de kostenverhaalsplichtige activiteiten te verdelen naar rato van de opbrengsten van de gronden binnen het uitgeefbaar gebied van de eigendommen waarop die activiteiten kunnen worden verricht.
b. Voor het verdelen van de te verhalen kosten wordt het uitgeefbaar gebied onderverdeeld in uitgiftecategorieën.
c. Bij de indeling naar uitgiftecategorieën wordt uitgegaan van:
    1. een basiseenheid, zijnde een m^2 grondoppervlakte uitgeefbaar gebied binnen een uitgiftecategorie;
    2. een gewichtsfactor per uitgiftecategorie, waarin de verhouding van de gronduitgifteprijzen tussen de uitgiftecategorieën per basiseenheid wordt weergegeven;
    3. gewogen eenheden, zijnde de uitkomst van de vermenigvuldiging van het aantal basiseenheden met de gewichtsfactor binnen een uitgiftecategorie.
d. Voor de berekening van het totale aantal gewogen eenheden van het uitgeefbaar gebied worden de uitkomsten van de gewogen eenheden van de verschillende uitgiftecategorieën bij elkaar opgeteld.
e. De te verhalen bijdrage per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, voortvloeiend uit de macroaftopping zoals uitgewerkt in artikel 28.9, gedeeld door het totale aantal gewogen eenheden zoals bedoeld onder d.
f. De brutokostenverhaalsbijdrage op de peildatum voor een binnen het uitgeefbaar gebied gelegen (gedeelte van een) eigendom wordt bepaald door vermenigvuldiging van aan dat (gedeelte van dat) eigendom toegekende aantal gewogen eenheden met de te verhalen bijdrage per gewogen eenheid.

27.4 Methode raming inbrengwaarde

Bij de raming van de te verhalen kosten wordt voor de inbrengwaarde toepassing gegeven aan de waarderingsgrondslag zoals bedoeld in artikel 8.17, eerste lid, onder a Omgevingsbesluit.

27.5 Aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking

Bij de aanvraag van een kostenverhaalsbeschikking dienen de volgende gegevens en bescheiden te worden verstrekt:

a. een aanduiding van de gronden, inclusief de grondoppervlakte, waarop de voorgenomen verrichting van kostenverhaalsplichtige activiteiten plaatsvindt;
b. een aanduiding van de met de kostenverhaalsplichtige activiteit te realiseren aantallen en soorten bouwwerken en gebruiksfuncties;

c. een opgave van de door de aanvrager voor eigen rekening voorafgaand aan de indiening van de aanvraag uitgevoerde werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder b Omgevingswet, voorzien van:
   1. een omschrijving van de uitgevoerde werken en werkzaamheden, en
   2. indien er sprake is van uitvoering in opdracht van de aanvrager, de opdrachtverstrekking inzake de uitgevoerde werken en werkzaamheden, en
   3. indien er sprake is van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22 is vereist, een afschrift van de verleende omgevingsvergunningen die zien op het bouwrijp maken van openbare ruimte, en/of het gebruiksgereed maken van openbare ruimte, en
   4. gegevens waaruit blijkt dat de werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels van het omgevingsplan, waaronder de regels omtrent de in acht te nemen (kwaliteits)eisen, alsmede, indien van toepassing, de omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 3, zijn verricht, en
   5. de facturen en betaalbewijzen voor de eigen rekening van de aanvrager uitgevoerde werken, voorzien van een accountantsverklaring.

27.6 Aanvraag voor vergoeding uitvoering van tot de te verhalen kosten behorende werken en werkzaamheden, anders dan bedoeld in artikel 27.5, sub c

a. De gemeente verstrekt aan de houder van een kostenverhaalsbeschikking een financiële vergoeding voor door de houder na indiening van de aanvraag uitgevoerde werken en werkzaamheden waarvan de kosten onderdeel uitmaken van de te verhalen kosten, mits de voor eigen rekening uitgevoerde werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels van het omgevingsplan, waaronder de regels omtrent de in acht te nemen (kwaliteits)eisen, zijn verricht.
b. De hoogte van de financiële vergoeding is gelijk aan de werkelijk gemaakte kosten, voor zover die kosten lager of gelijk zijn aan de raming die voor deze werken en werkzaamheden is opgenomen in de raming van de te verhalen kosten.
c. De uitkering van een financiële vergoeding, zoals bedoeld onder a, wordt op basis van een aanvraag vastgesteld door burgemeester en wethouders bij beschikking.
d. Bij de aanvraag zoals bedoeld onder c, dienen de volgende gegevens en bescheiden te worden verstrekt:
   1. een aanduiding van de gronden, inclusief de grondoppervlakte, waarop de uitgevoerde werken en werkzaamheden hebben plaatsgevonden;
   2. een opgave van de door de aanvrager voor eigen rekening uitgevoerde werken en werkzaamheden, voorzien van:
      - een omschrijving van de uitgevoerde werken en werkzaamheden, en
      - indien er sprake is van uitvoering in opdracht van de aanvrager, de opdrachtverstrekking inzake de uitgevoerde werken en werkzaamheden, en
      - indien er sprake is van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22 is vereist, een afschrift van de verleende omgevingsvergunningen die zien op het bouwrijp maken van openbare ruimte en/of het gebruiksgereed maken van openbare ruimte, en
      - gegevens waaruit blijkt dat werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels van het omgevingsplan, waaronder de regels omtrent de in acht te nemen (kwaliteits)eisen, alsmede, indien van toepassing, de omgevingsvergunning zoals bedoeld onder het vorige opsommingsbolletje, zijn verricht, en
      - de facturen en betaalbewijzen voor de voor eigen rekening van de aanvrager uitgevoerde werken, voorzien van een accountantsverklaring.

27.7 Eindafrekening

a. Binnen drie maanden na de uitvoering van de in het kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal vast.
b. Bij de eindafrekening wordt de nettokostenverhaalsbijdrage die op het moment van de afgifte van een kostenverhaalsbeschikking is verschuldigd en is betaald, herberekend overeenkomstig de omslagmethodiek zoals opgenomen in artikel 27.3 met dien verstande dat:

1. het bedrag van de te verhalen kosten betrekking heeft op de gerealiseerde kosten;
2. de totale opbrengsten worden herberekend op basis van het aantal basiseenheden per uitgiftecategorie die is gerealiseerd respectievelijk nog zal worden gerealiseerd;
3. voor de bepaling van de herberekende te verhalen kosten de macroaftopping zoals bedoeld in artikel 28.9 opnieuw wordt vastgesteld op basis van de herberekende te verhalen kosten en herberekende opbrengsten.
4. de basiseenheden en gewichtsfactoren, zoals bedoeld in artikel 27.3, die zijn toegepast bij een kostenverhaalsbeschikking, ook worden toegepast bij de herberekening.
5. de kosten zoals bedoeld in artikel 13.18, tweede lid Omgevingswet, in mindering worden gebracht op de herberekende brutokostenverhaalsbijdrage.

c. Indien een houder van een kostenverhaalsbeschikking recht heeft op een terugbetaling als bedoeld in artikel 13.20, tweede lid Omgevingswet, wordt rente vergoed over het terug te betalen bedrag vanaf de datum van afgifte van de kostenverhaalsbeschikking, dit op basis van het rentepercentage zoals dat is opgenomen in de eindafrekening.
d. Indien na de vaststelling van de eindafrekening een kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd, wordt voor de vaststelling van de brutokostenverhaalsbijdrage uitgegaan van de te verhalen kosten zoals opgenomen in de eindafrekening.

27.8 Eindrekening op verzoek

a. Op een verzoek tot het doen van een eindafrekening zoals bedoeld in artikel 13.20, vierde lid Omgevingswet, wordt jaarlijks op of zo spoedig mogelijk na 1 december van dat kalenderjaar beslist, als een verzoek uiterlijk op 15 oktober in dat kalenderjaar is ontvangen.
b. Bij een verzoek om een eindafrekening dienen de volgende gegevens en bescheiden te worden verstrekt:
   1. een kopie van de eerder afgegeven kostenverhaalsbeschikking;
   2. als het verzoek wordt ingediend door een andere belanghebbende dan degene op wiens naam de kostenverhaalsbeschikking is gesteld en is betaald, een bewijs dat de verzoeker recht heeft op een eventuele terugbetaling;
   3. naam, adres, telefoonnummer en bankrekeningnummer van de verzoeker.
c. Een eindafrekening op verzoek wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 27.7, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.19 Omgevingsbesluit.

27.9 Peildatum en te hanteren parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten

a. Voor de ramingen van de te verhalen kosten en van de opbrengsten wordt uitgegaan van het prijspeil 1 januari 2026.
b. Waar sprake is van het bepalen van een netto contante waarde van kosten, grondopbrengsten, macroaftopping, eenheden en bijdragen, wordt uitgegaan van een nettocontantewaardedatum van 1 1 januari 2026.
c. Als peildatum geldt 1 januari 2026.
d. Voor de te hanteren percentages voor de rente en de discontering en voor de kosten- en opbrengstenindex wordt uitgegaan van de parameters zoals opgenomen in de hieronder opgenomen tabel 1 (Parameters).

Parameters		
peildatum:	1-1-2026	
startdatum tijdvak:	1-1-2026	
einddatum tijdvak:	31-12-2036	
rente vanaf 1-1-2026 (debet):	1,40%	p/jaar
rente vanaf 1-1-2026 (credit):	1,40%	p/jaar
disconteringsvoet vanaf 1-1-2026:	1,40%	p/jaar
rente (debet) tot 1-1-2026:	1,30%	p/jaar
kostenstijging 2026:	3,00%	p/jaar
kostenstijging 2027 - 2028:	2,00%	p/jaar
kostenstijging vanaf 2028:	2,00%	p/jaar
opbrengstenstijging vanaf 2026 t/m 2028:	2,00%	p/jaar
opbrengstenstijging vanaf 2029:	2,00%	p/jaar
nettocontantewaardedatum:	1-1-2026	
fasering in jaar:	1-jul	

Tabel 1 Parameters

27.10 Bedragen exclusief omzetbelasting

Alle in dit hoofdstuk opgenomen bedragen zijn exclusief eventueel verschuldigde btw, tenzij anders aangegeven.

Artikel 28 Kostenverhaalsmethodiek met tijdvak

28.1 Tijdvak voor kostenverhaal

Voor het kostenverhaalsgebied geldt een tijdvak van 11 jaren, welk tijdvak ingaat op 1 januari 2026 en eindigt op 31 december 2036.

28.2 Kostensoortendie ten dele aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend

De werken, werkzaamheden en maatregelen, waarvan de kosten met toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit ten dele aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend, zijn opgenomen in tabel 2 (Ten dele aan kostenverhaalsgebied toe te rekenen kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen). In deze tabel is het percentage aangegeven van welk gedeelte van de kosten aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend.

Ten dele aan kostenverhaalsgebied toe te rekenen kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen					
Nr.	Omschrijving	Raming kosten in euro's		Proportionaleitsperc	Toe te rekenen kostenaandeel in euro's
1.	Correctie groot onderhoud weggedeelte Spurkt 1	€	3.594.398	47%	€ 1.683.918
2.	Correctie aanleg recreatieve voorzieningen	€	1.544.557	75%	€ 1.157.357
Totaal					€ 2.841.275

Tabel 2 Ten dele aan kostenverhaalsgebied toe te rekenen kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen

28.3 Eigendomsindeling en ruimtegebruik per eigendom

a. Het kostenverhaalsgebied is ingedeeld naar eigendommen. De indeling naar eigendommen op de peildatum is aangegeven op de eigendommenkaart, zoals opgenomen in Bijlage 5.
b. De indeling van het kostenverhaalsgebied naar openbare ruimte en uitgeefbaar gebied is, per eigendom, weergegeven in tabel 3 (Overzicht ruimtegebruik per eigendom).

Overzicht ruimtegebruik per eigendom (in m² grondoppervlakte)					
		uitgeefbaar gebied	openbare ruimte		
Eigendom	Totaal		verharding[1]	groen[2]	water[3]
Eigendom 1.1	154.244	81.897	34.444	1.196	36.708
Eigendom 1.2	5.639	-	4	1.849	3.786
Eigendom 2.1	39.725	10.618	-	1.034	28.073
Eigendom 2.2	93.067	34.530	-	625	57.911
Eigendom 2.3	11.560	9.392	1.995	174	-
Eigendom 2.4	71.990	30.781	-	1.877	39.332
Eigendom 2.5	50.948	-	-	3.615	47.333
Eigendom 3	19.819	15.891	1.009	2.150	769
Eigendom 4	17.112	9.660	980	-	6.472
Eigendom 5 vervallen	-	-	-	-	-
Eigendom 6.1	4.103	1.413	104	-	2.586
Eigendom 6.2	16	-	16	-	-
Eigendom 7	4.950	2.969	669	-	1.312
Eigendom 8	29.599	22.940	2.651	2.742	1.266
Totalen	**502.772**	**220.091**	**41.872**	**15.261**	**225.549**

[1] verharding is het totaal van de oppv van de functie verkeer
[2] groen is het totaal van de oppv van de functie groen en natuur
[3] water is het totaal van de oppv van de functies natuur en waterberging, groen en waterberging, en water

Tabel 3 Overzicht ruimtegebruik per eigendom

28.4 Programma gronduitgifte uitgeefbaar gebied

a. Het uitgeefbaar gebied is onderverdeeld in kavels, overeenkomstig de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel A', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel B', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel C', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel D', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel E', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel F', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel G', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel H', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel I', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel J', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel K', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel L', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel M', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel N' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel O'.
b. Het uitgeefbaar gebied is ingedeeld naar uitgiftecategorieën, waarbij de indeling naar de uitgiftecategorieën is afgestemd op de indeling naar de kavels. De indeling van de kavels naar uitgiftecategorieën is aangegeven op de kaart uitgiftecategorieën, zoals opgenomen in Bijlage 6.
c. Voor de toepassing van kostenverhaal wordt uitgegaan van uitgifteperiode van 2030 tot en met 2036, zoals aangegeven op de kaart fasering gronduitgifte, zoals opgenomen in Bijlage 7.
d. Het programma voor de gronduitgifte van het uitgeefbaar gebied per uitgiftecategorie, uitgedrukt in het aantal m² grondoppervlakte (aantal basiseenheden) uitgeefbaar gebied per jaar, is weergegeven in tabel 4 (Programma gronduitgifte).

Programma gronduitgifte in de tijd in m² grondoppervlakte (basiseenheden)							
uitgiftecategorie	2026	2030	2031	2032	2033	2034	2035
€ 163,-/m² excl. BTW	-	-	-	-	-	-	9.175
€ 184,-/m² excl. BTW	-	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	-
€ 194,-/m² excl. BTW	-	15.851	15.851	15.851	15.851	15.851	-
€ 199,-/m² excl. BTW	-	11.753	11.753	11.753	11.753	11.753	-
€ 204,-/m² excl. BTW	-	-	-	-	-	-	26.861
TOTAAL	-	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	36.036

Programma gronduitgifte in de tijd in m² grondoppervlakte (basiseenheden)							
uitgiftecategorie	2036	2037	2038	2039	2040	2041	TOTAAL
€ 163,-/m² excl. BTW	9.175	-	-	-	-	-	18.350
€ 184,-/m² excl. BTW	-	-	-	-	-	-	10.000
€ 194,-/m² excl. BTW	-	-	-	-	-	-	79.256
€ 199,-/m² excl. BTW	-	-	-	-	-	-	58.763
€ 204,-/m² excl. BTW	26.861	-	-	-	-	-	53.721
TOTAAL	36.036	-	-	-	-	-	220.091

Tabel 4 Programma gronduitgifte

28.5 Inbrengwaarde per eigendom

De inbrengwaarde per eigendom, onderscheiden naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, is weergegeven in Bijlage 9.

28.6 Totale te verhalen kosten (vóór macroaftopping)

a. De netto contante waarde van de totale te verhalen kosten, vóór toepassing van de macroaftopping zoals bedoeld in artikel 28.9, bedraagt op de peildatum € 40.995.111.
b. De indeling van de totale te verhalen kosten naar de kostensoorten genoemd in de kostensoortenlijst, is weergegeven in tabel 5 (Overzicht te verhalen kosten vóór macroaftopping).

Kostensoort	Omschrijving	Kosten nominaal	Kosten ncw
A2 rubr. A	waarde te slopen opstallen met grond	€ 590.587	€ 590.587
A2 rubr. A	waarde ruwe bouwgrond	€ 8.299.019	€ 8.299.019
A3 rubr. A	vrijmaken gronden van persoonlijke rechten etc.	€ -	€ -
art. 8.17 rubr. A	bijkomende schaden in geval van schadeloosstelling	€ 502.699	€ 502.699
A5 rubr. A	kosten van sloop etc.	€ 311.769	€ 311.769
A8, A9 rubr. A	inbrengwaarde totaal gronden werken openbare ruimte	€ *9.704.074*	€ *9.704.074*
B1 rubr. B	waarde te slopen opstallen met grond	€ 2.035.273	€ 2.035.273
B1 rubr. B	waarde ruwe bouwgrond	€ 5.945.930	€ 5.945.930
B2 rubr. B	vrijmaken gronden van persoonlijke rechten etc.	€ -	€ -
art. 8.17 rubr. B	bijkomende schaden in geval van schadeloosstelling	€ 798.369	€ 798.369
B3 rubr. B	kosten van sloop etc.	€ 407.486	€ 407.486
B4 rubr. B	kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppervlaktewater	€ 1.602.670	€ 1.602.670
B5 rubr. B	kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4	€ 517.929	€ 517.929
rubr. B	inbrengwaarde totaal gronden uitgeefbaar gebied	€ *11.307.057*	€ *11.307.057*
A1 a)	onderzoekskosten	€ 289.110	€ 290.797
A6 b)	bodemsanering openbare ruimte	€ -	€ -
A6, A8 c)	grondwerken en voorzieningen openbare ruimte	€ 11.890.617	€ 12.420.364
A7 d)	kosten compensatie verloren gegane natuurwaarde c.a.	€ -	€ -
A9 e)	kosten werken c.a. bereiken en in stand houden fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit	€ 874.867	€ 890.464
A8 f)	voorzieningen gronden buiten kostenverhaalsgebied	€ 161.701	€ 167.069
A10 g)	voorbereiding en toezicht uitvoering werken openbare ruimte	€ 3.230.048	€ 3.207.672
A1 h)	opstellen omgevingsplan of bopa	€ 310.769	€ 308.616
A14 i)	plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	€ 1.717.140	€ 1.705.244
A4 j)	tijdelijk beheer	€ 59.294	€ 61.897
A11 k)	nadeelcompensatie	€ 16.000	€ 17.358
A12 l)	niet-terugvorderbare btw c.a.	€ 844.421	€ 872.454
A13 m)	rentekosten	€ 1.444	€ 1.444
Totaal te verhalen kosten vóór macro-aftopping		**€ 40.407.142**	**€ 40.955.111**

Tabel 5 (Overzicht te verhalen kosten vóór macroaftopping)

28.7 De raming van de grondopbrengsten

a. De grondopbrengsten bestaan uit de opbrengsten door de uitgifte van de gronden binnen het uitgeefbaar gebied.
b. De netto contante waarde van de grondopbrengsten zoals bedoeld onder a, bedraagt op de peildatum € 44.838.871.
c. De netto contante waarde van de grondopbrengsten per eigendom is weergegeven in tabel 6 (Overzicht grondopbrengsten per eigendom).

Eigendomnr.	Grondoppervlakte in m² (basiseenheden)	Gewogen eenh nom per eig	Grondopbrengst nominaal	Grondopbrengst netto contante waarde
Eigendom 1.1	81.897	96.835	15.784.041	16.416.860
Eigendom 1.2	-	-	-	-
Eigendom 2.1	10.618	12.638	2.059.952	2.140.556
Eigendom 2.2	34.530	42.157	6.871.526	7.140.403
Eigendom 2.3	9.392	11.126	1.813.479	1.884.439
Eigendom 2.4	30.781	38.524	6.279.334	6.660.973
Eigendom 2.5	-	-	-	-
Eigendom 3	15.891	18.914	3.082.924	3.203.556
Eigendom 4	9.660	9.660	1.574.523	1.670.218
Eigendom 5 vervallen	-	-	-	-
Eigendom 6.1	1.413	1.413	230.288	244.284
Eigendom 6.2	-	-	-	-
Eigendom 7	2.969	2.969	483.934	513.346
Eigendom 8	22.940	28.711	4.679.813	4.964.238
Totalen	**220.091**	**262.944**	**€ 42.859.814**	**€ 44.838.871**

Tabel 6 Overzicht grondopbrengsten per eigendom

28.8 De raming van de subsidiesen bijdragen van derden

a. De netto contante waarde van de subsidies en bijdragen in de te verhalen kosten (vóór macroaftopping) bedraagt op de peildatum € 479.231.
b. De specificatie van de geraamde subsidies en bijdragen, zoals bedoeld onder a, is weergegeven in tabel 7 (Opbrengsten subsidies en bijdragen van derden).

Opbrengsten subsidies en bijdragen van derden				
Nr	Omschrijving	Opbrengst nominaal	Opbrengst netto contante waarde	
1.	Rijksbijdrage voor ruimen bommenregeling ontplofbare oorlogsresten	€ 477.819	€	479.231
Totaal		**€ 477.819**	**€**	**479.231**

Tabel 7 Opbrengsten subsidies en bijdragen van derden

28.9 Totale te verhalen kosten (ná macroaftopping)

a. De netto contante waarde van de totale te verhalen kosten ná macroaftopping bedraagt op de peildatum € 40.475.881.
b. De uitwerking van de macroaftoppingsregeling zoals opgenomen in artikel 13.14, tweede lid Omgevingswet, waarbij de totale te verhalen kosten vóór toepassing van de macroaftopping verminderd met bijdragen en subsidies van derden worden vergeleken met het totaal van de grondopbrengsten, is weergegeven in tabel 8 (Te verhalen kosten na macroaftopping).

Te verhalen kosten na macroaftopping	Bedrag NCW
Totaal te verhalen kosten voor macroaftopping	€ 40.955.111
Aftrek van opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€ 479.231
Totaal te verhalen kosten voor macroaftopping na aftrek subsidies c.a.	*€ 40.475.881*
Totaal grondopbrengsten	€ 44.838.871
Totaal te verhalen kosten na macroaftopping	**€ 40.475.881**

Tabel 8 Te verhalen kosten na macroaftopping

28.10 De omslag van de totale te verhalen kosten (ná macroaftopping) over de eigendommen waarbinnnen de kostenverhaalsplichtige activiteiten kunnen worden verricht

a. De omslag van de totale te verhalen kosten (ná macroaftopping) over de eigendommen waarbinnen de kostenverhaalsplichtige activiteiten kunnen worden verricht en de daaruit voortvloeiende vaststelling van de brutokostenverhaalsbijdrage per eigendom, vindt plaats overeenkomstig de methodiek als opgenomen in artikel 27.3. De uitwerking van de bepaling van het aantal basiseenheden, de gewichtsfactoren en de gewogen eenheden is opgenomen in het overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied, zoals opgenomen in Bijlage 3, en het overzicht gewogen eenheden per eigendom, zoals opgenomen in Bijlage 8.
b. De netto contante waarde van de brutokostenverhaalsbijdrage per eigendom op de peildatum, berekend overeenkomstig onder a, is opgenomen in tabel 9 (Overzicht brutokostenverhaalsbijdragen).

Macroaftopping		Bedragen op NCW per 1-1-2026
Te verhalen kosten na macroaftopping	€	40.475.881

Totaal aantal gewogen eenheden op NCW	275.085

Brutokostenverhaalsbijdra per gewogen eenheid	€	147,14

Eigendomsnr.	Aantal basiseenheden	Gewogen basis-eenheden ncw		Bruto-kvh-bijdrage ncw
Eigendom 1.1	*81.897 m²*	*100.717*	*€*	*14.819.437*
Eigendom 1.2	*0 m²*	*-*	*€*	*-*
Eigendom 2.1	*10.618 m²*	*13.132*	*€*	*1.932.272*
Eigendom 2.2	*34.530 m²*	*43.806*	*€*	*6.445.615*
Eigendom 2.3	*9.392 m²*	*11.561*	*€*	*1.701.076*
Eigendom 2.4	*30.781 m²*	*40.865*	*€*	*6.012.835*
Eigendom 2.5	*0 m²*	*-*	*€*	*-*
Eigendom 3	*15.891 m²*	*19.654*	*€*	*2.891.838*
Eigendom 4	*9.660 m²*	*10.247*	*€*	*1.507.699*
Eigendom 5 vervallen	*0 m²*	*-*	*€*	*-*
Eigendom 6.1	*1.413 m²*	*1.499*	*€*	*220.514*
Eigendom 6.2	*0 m²*	*-*	*€*	*-*
Eigendom 7	*2.969 m²*	*3.149*	*€*	*463.395*
Eigendom 8	*22.940 m²*	*30.455*	*€*	*4.481.199*
TOTAAL	220.091 m²	275.085	€	40.475.881

Tabel 9 Overzicht brutokostenverhaalsbijdragen

28.11 Bruto- en nettokostenverhaalsbijdrage

a. Voor de bepaling van de netto contante waarde van de nettokostenverhaalsbijdrage per eigendom op de peildatum wordt voor de aftrek van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder a Omgevingswet, uitgegaan van de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied van het betreffende eigendom, zoals opgenomen in artikel 28.5.

b. De brutokostenverhaalsbijdrage zoals bedoeld in artikel 28.10, onder b, alsmede het bedrag van de aftrek van de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied zoals bedoeld onder a, worden verhoogd met daarover verschuldigde rente, overeenkomstig de rentepercentages zoals opgenomen in tabel 1 in artikel 27.9, vanaf de peildatum tot de datum van afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.

c. Indien de kostenverhaalsbeschikking betrekking heeft op een gedeelte van het uitgeefbaar gebied van een eigendom, wordt de brutokostenverhaalsbijdrage voor dat gedeelte van het uitgeefbaar gebied van dat eigendom bepaald met toepassing van artikel 27.3, onder f.
In dat geval ziet de aftrek van de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied, zoals bedoeld onder a, op het gedeelte van het uitgeefbaar gebied van het eigendom waarop de kostenverhaalsbeschikking betrekking heeft. Het bepaalde onder b is van overeenkomstige toepassing.

d. Indien de kostenverhaalsbeschikking betrekking heeft op een samenstel van (delen van) uitgeefbaar gebied van meerdere eigendommen, wordt de brutokostenverhaalsbijdrage voor dat samenstel van meerdere eigendommen bepaald door de optelsom van de brutokostenverhaalsbijdragen per eigendom respectievelijk van de brutokostenverhaalsbijdragen voor de betreffende delen per eigendom.
In dat geval ziet de aftrek van de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied, zoals bedoeld onder a, op (de delen van) het uitgeefbaar gebied van het samenstel van de meerdere eigendommen waarop de kostenverhaalsbeschikking betrekking heeft. Het bepaalde onder b en c is van overeenkomstige

toepassing.

Hoofdstuk 5 Overgangsrecht

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het omgevingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 29.1, onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Lid 29.1, onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

29.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 25.2, onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verklein.

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 25.2, onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Lid 25.2, onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

e. Het overgangsrecht ten aanzien van gebruik is niet van toepassing op de bovengrondse opslagtank die zich bevindt op het adres Spurkt 5c.

Arcadis Nederland B.V.

www.arcadis.com

30234420

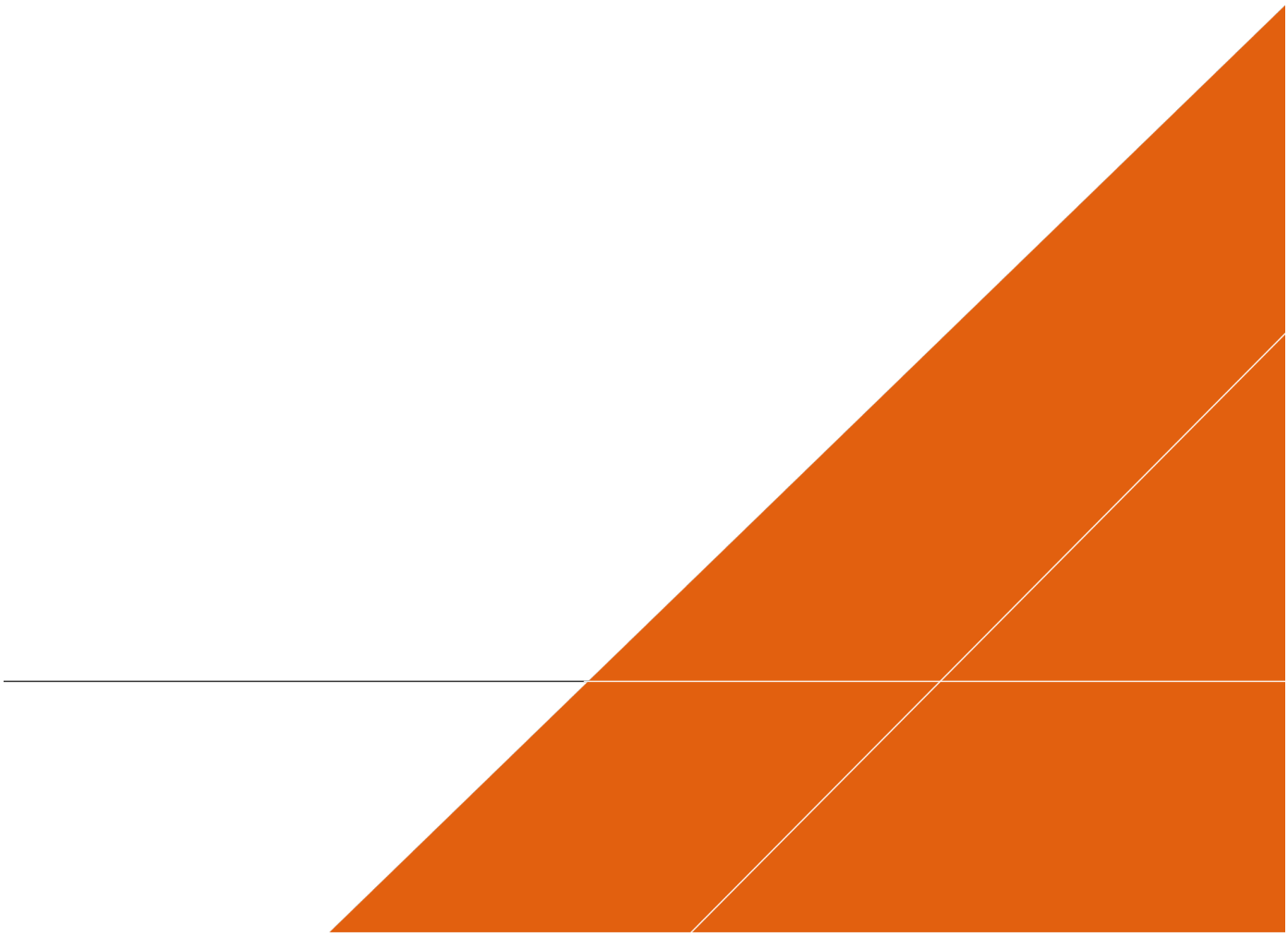
Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord

Gemeente Venray

NL.IMRO.0984.TAM24010-VA01

VASTGESTELD
26 mei 2026



ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Contactpersoon

T
M
E

Arcadis Nederland B.V.
Maastricht

Inhoudsopgave

Motivering 7

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding 7

1.2 Nut en noodzaak 7

1.3 Wijzigingsgebied 10

1.4 Omgevingsplan van rechtswege 11

1.5 Planvorm 12

1.6 Leeswijzer 12

Hoofdstuk 2 Voorgenomen wijziging 13

2.1 Ambitie 13

2.2 Inrichting 15

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving 19

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels 19

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels 24

3.3 Regionaal beleid 28

3.4 Beleid Waterschap 29

3.5 Gemeentelijk beleid 30

Hoofdstuk 4 Beperkingengebieden 33

Hoofdstuk 5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden 34

5.1 Ruimtelijke kwaliteit 34
5.2 Landschap 35
5.3 Cultuurhistorie 39
5.4 Archeologie 43
5.5 Ladder voor duurzame verstedelijking 44

Hoofdstuk 6 Aspecten van de fysieke leefomgeving 47

6.1 Natuur 47
6.2 Water 57
6.3 Klimaatadaptatie 60
6.4 Verkeer en parkeren 63
6.5 Bodem 66
6.6 Geluid 68
6.7 Luchtkwaliteit 71
6.8 Milieuzonering 73
6.9 Omgevingsveiligheid 78
6.10 Ontplofbare oorlogsresten 82
6.11 Gezondheid 83
6.12 Duurzaamheid 84
6.13 Mer-beoordeling 84

Hoofdstuk 7 Kostenverhaal 86

7.1 Inleiding 86
7.2 Kostenverhaal 87

Hoofdstuk 8 Artikelsgewijze toelichting 114

8.1 Uitwerking in de regels 114

8.2 Functies en activiteiten 116

Hoofdstuk 9 Participatie 132

9.1 Participatie 132

9.2 Vaststellingsprocedure 132

Hoofdstuk 10 Belangenafweging en conclusie 133

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Venray heeft het voornemen om het bestaande bedrijventerrein Smakterheide aan de weg Spurkt uit te breiden in noordelijke richting. Met de uitbreiding speelt Venray met name in op het faciliteren van middelgrote bedrijven uit Venray. Het betreft de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein dat ruimte biedt aan kwalitatief hoogwaardige (Venrayse) bedrijven.

Om de realisatie van de beoogde uitbreiding Smakterheide Noord planologisch-juridisch mogelijk te maken, is voorliggende wijziging van het omgevingsplan opgesteld.

1.2 Nut en noodzaak

Afgelopen jaren is hard gewerkt om in de regio Noord-Limburg te komen tot een gezamenlijk bedrijventerreinbeleid. Tevens wordt er samengewerkt in de ontwikkeling van het zogenaamde "Klavertje 4 gebied" en wordt de ontwikkeling van logistieke ruimte en functies in de gehele regio afgestemd. Dit gebeurt om concurrentiestrijd, inefficiency, overaanbod en 'eenheidsworst' aan terreinen terug te dringen.

De gemeente Venray is aandeelhouder van het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, maar heeft als enige aangesloten gemeente nog geen ontwikkeling op grondgebied binnen de eigen gemeente. Dit is wel een nadrukkelijke wens van de gemeente Venray. De ontwikkeling van bedrijventerrein Smakterheide-Noord, met een toename van 22 hectare uitgeefbare kavels, wordt ondersteund door verschillende factoren die de noodzaak hiervan benadrukken:

In Venray is er momenteel een tekort aan kavels, vooral in het segment van 0,5 tot 2,0 hectare. Dit tekort belemmert lokale bedrijven, met name uit de industrie, bouw en handel, die behoefte hebben aan panden tussen 3.000 m² en 10.000 m². De bestaande bedrijventerreinen hebben beperkte beschikbaarheid en de leegstand bevindt zich op een frictieniveau. Dit wijst op een zeer beperkte ruimte om aan de vraag te voldoen.

De lokale maakindustrie laat een sterke "revival" zien, wat gepaard gaat met een toename in werkgelegenheid. Het faciliteren van deze groei vraagt om nieuwe bedrijventerreinen, zoals Smakterheide-Noord, om lokale bedrijven te ondersteunen en de economische ontwikkeling van Venray te waarborgen.

Voor een nieuwe ontwikkeling, zoals Smakterheide Noord, is het essentieel dat de ruimtelijke opzet goed wordt doordacht, met aandacht voor de gevraagde kwaliteit. Dit sluit aan bij de behoefte om bedrijventerreinen aantrekkelijker en moderner te maken, gezien de veroudering van bestaande terreinen. Een uitbreiding met 22 hectare kan bijdragen aan het verbeteren van het aanbod en het inspelen op moderne vereisten.

De gemeenteraad stelde eerder vraagtekens bij de geschiktheid van de locatie en de omvang van het terrein. Het recent uitgevoerde marktonderzoek (zie Bijlage 1) toont echter aan dat de uitbreiding noodzakelijk is om het lokale bedrijfsleven op korte (tot 2025) en middellange termijn (tot 2030) te ondersteunen. Dit versterkt de argumentatie voor de ontwikkeling van 22 hectare aan uitgeefbare kavels.
In conclusie benadrukt de combinatie van een structureel tekort aan kavels, de economische groei in de regio en de behoefte aan kwalitatieve bedrijventerreinen de nut en noodzaak van de ontwikkeling van Smakterheide-Noord. Deze uitbreiding is essentieel om Venray’s bedrijfsleven toekomstbestendig te

faciliteren.

Gelijktijdig wordt 20 hectare natuurgebied toegevoegd (zie Bijlage 2). Deze natuurontwikkeling is nauw verbonden met de realisatie van het bedrijventerrein Smakterheide-Noord. Hiermee wordt een forse bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van natuurwaarden en ecologische verbindingen richting het Loobeekdal, speelt het ook een belangrijke rol in de klimaatadaptatie, maar wordt ook een duidelijk signaal afgegeven dat dit bedrijventerrein de uiterste grens vormt van Venray.

Planvoorbereiding

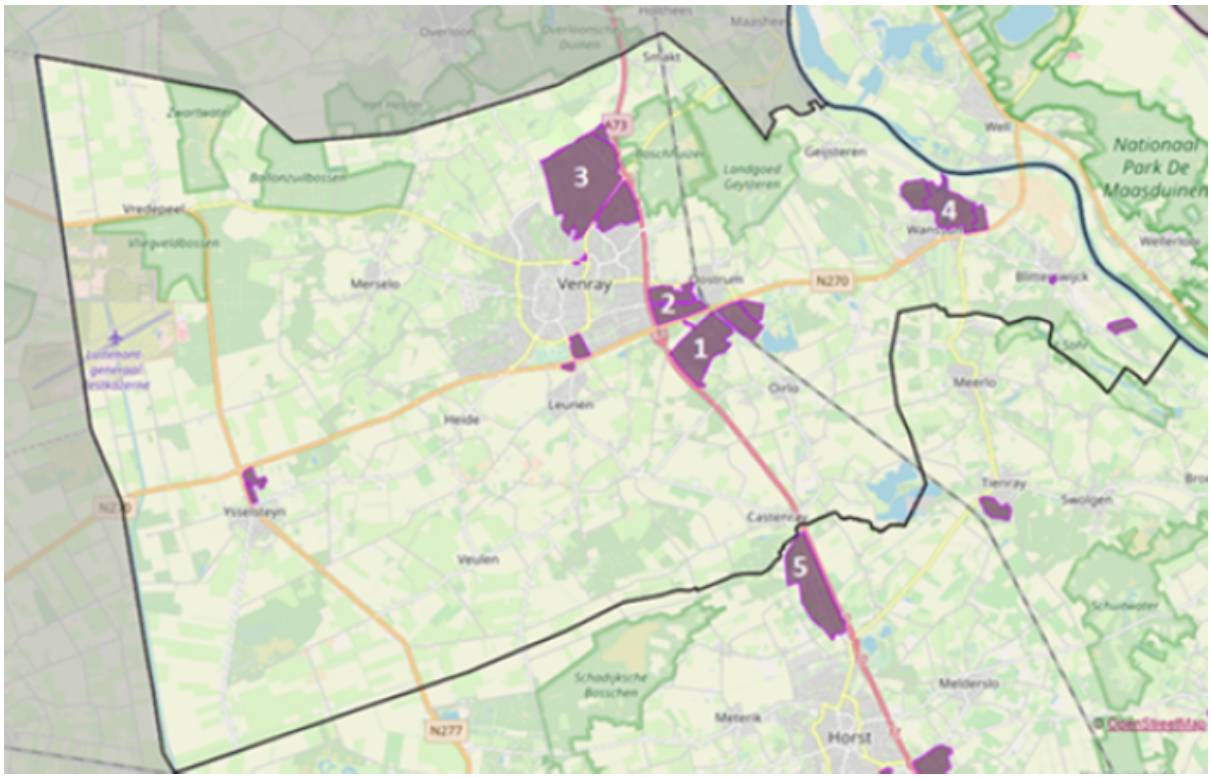
In het kader van de Regionale visie bedrijventerreinen is in 2017 reeds afgesproken maximaal 30 ha netto bedrijventerrein te ontwikkelen in de gemeente Venray. Voor potentiële locaties is vervolgens gezocht binnen de gemeentegrenzen van Venray. Binnen het bestaand stedelijk gebied is een potentiele locatie voor deze omvang niet beschikbaar en is gezocht naar locaties die zoveel mogelijk aansluiten op bestaand stedelijk gebied (bestaande bedrijventerreinen), zodat gebruik kan worden gemaakt van reeds bestaande voorzieningen.

Bestaande bedrijventerreinen kennen al milieueffecten zoals geluidseffecten, landschappelijke effecten en effecten op luchtkwaliteit. Het aansluiten op bestaande bedrijventerreinen zorgt ervoor dat deze bestaande effecten worden gebundeld met de toekomstige effecten van het nieuwe bedrijventerrein. Dit is in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 5.5). Door deze bundeling worden er zo min mogelijk 'nieuwe' omwonenden belast met mogelijke effecten. Daarbij hebben bestaande bedrijventerreinen infrastructuur die erop is gericht de bedrijventerreinen zo goed als mogelijk te bedienen en het bestemmingsverkeer goed af te wikkelen.

Er is in de gemeente Venray gekeken naar locaties in de nabijheid van bedrijventerreinen die qua schaalniveau vergelijkbaar zijn met de ambitie van 30 ha netto bedrijventerrein. Bij bestaande bedrijventerreinen van een kleinere schaal zullen de effecten juist flink worden vergroot als er 30 ha nieuw netto bedrijventerrein bij komt.

Ten tijde van het onderzoek waren er vijf grootschalige (>30 ha) bestaande bedrijventerreinen binnen of grenzend aan de gemeente Venray:

1. De Blakt en Witte Vennen. Deze terreinen liggen tegen elkaar aan, aan de oostkant van het knooppunt van de N270 en de A73.
2. De Hulst II. Dit terrein ligt tussen de kernen van Oostrum en Venray ten noordoosten van het knooppunt N270 en A73.
3. Smakterheide en Keizersveld. Deze terreinen liggen aan de noordkant van Venray, ten westen van de A73.
4. Wanssum. Dit terrein ligt ten oosten van Wanssum, aan de noordkant van de N270.
5. Venrayseweg II in Horst aan de Maas. Dit terrein ligt ten westen van de A73 aan weerszijden van de N553 (Venrayseweg). Het terrein zelf ligt net buiten de gemeentegrenzen van Venray, maar aan de noordzijde zou op grondgebied van Venray kunnen worden aangesloten bij dit bedrijventerrein.



Bedrijventerreinen binnen of grenzend aan de gemeente Venray

Voor deze grootschalige bedrijventerreinen is gekeken of er rond die terreinen ruimte is voor een nieuw bedrijventerrein binnen de gemeente Venray. Hierop zijn vijf locaties bepaald voor een eventueel nieuw bedrijventerrein:

1. Locatie 1 ten zuiden van bedrijventerrein De Blakt.
2. Locatie 2 ten noorden van bedrijventerrein De Hulst.
3. Locatie 3 ten noorden van bedrijventerrein Smakterheide.
4. Locatie 4 ten oosten van bedrijventerrein Wanssum.
5. Locatie 5 ten zuiden van Castenray.

De ambitie van 30 ha netto bedrijventerrein is sterk gekoppeld aan de onderliggende financiële businesscase die voor een dergelijk terrein is opgesteld. Om aan de behoefte voor middelgrote en grootschalige bedrijventerreinen voor de maakindustrie, agrofood en logistiek in Venray te voldoen, is een oppervlakte van 30 ha netto nodig. Dit is nodig om minimaal kostenefficiënt het bedrijventerrein te kunnen uitbaten in een situatie dat het tegen zit.

Voor de vijf genoemde locaties is gekeken of het op voorhand mogelijk is om hier 30 ha netto bedrijventerrein te ontwikkelen. Concreet is er gekeken of er voldoende percelen zijn die op voorhand geen grote planologische en juridische belemmeringen hebben. Belemmeringen komen enerzijds voort uit een gebrek aan fysieke ruimte, in dit geval vanwege de aanwezigheid van woonkernen en/of bestaande bebouwing, en anderzijds door mogelijke grote juridische belemmeringen vanuit huidige weten regelgeving. Tevens is gekeken naar de aanwezigheid en/of nabijheid van wettelijk en provinciaal beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden NNL). Gebieden met een dergelijke status zijn niet realistisch geacht voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein in het geval er locatiealternatieven zijn, die niet in dit type gebieden zijn gelegen. Uit deze analyse kwam naar voren dat de locaties 1 t/m 3 de mogelijkheid bieden om 30 ha netto bedrijventerrein te ontwikkelen. Van deze locaties is op hoofdlijnen beschouwd in hoeverre er kansen en /of risico's zijn voor inpassing en milieueffecten en of de locatiealternatieven daarin verschillen. Aansluitend op de milieuaspecten zijn de locaties beoordeeld op een aantal andere inhoudelijke criteria. Deze criteria zijn: bestaande eigendomsverhoudingen, ontsluiting en bereikbaarheid, risicoinschatting, en tijd.

Locatie 1 is goed te ontsluiten via de Deurnseweg. De mogelijke locatie aan de oostzijde van de A73 ligt relatief dichtbij de woonkern Oirlo, op een afstand van 350 meter. Hiermee ligt deze locatie maar net buiten de richtafstand van 300 meter van een woonkern, zoals deze voor geluid in de richtafstandenlijst van de VNG wordt gehanteerd. Op kortere afstand ligt een aantal individuele woningen. Er blijft daarmee een risico op effecten op het woon- en leefmilieu. De locatie heeft zeer beperkte ruimte, door de verkavelingstructuur (Oostzijde A73) of aanwezige natuurwaarden (westzijde A73) en is daardoor erg krap bemeten voor het uitwerken van klimaatadaptieve maatregelen (zoals water en groenstructuren) en een duurzame landschappelijke inpassing. Ook kent deze locatie door haar vorm en bestaande verkaveling weinig mogelijkheden voor het inpassen en uitgeven van grootschalige bedrijfskavels. Omwille de flexibiliteit in de uitgeefbaarheid van de (grootschalige) kavels is het niet wenselijk om op twee aparte locaties te ontwikkelen.

Locatie 2 kent zorgen als het gaat om de ontsluiting van het bedrijfsverkeer. De bestaande wegenstructuur sluit niet aan op de A73 en de ontsluitingsweg langs woningen brengt een risico op overlast (geluid en verkeer) met zich mee. De locatie ligt relatief dichtbij de woonkern Oostrum, op een afstand van circa 350 meter. Op kortere afstand liggen individuele woningen. Er blijft een risico op effecten op woon- en leefmilieu. De locatie heeft voldoende ruimte voor het inpassen van klimaatadaptieve maatregelen en het duurzaam landschappelijk inpassen van het terrein. Locatie 2 heeft de mogelijkheid voor het ontwikkelen / uitgeven van grootschalige kavels.

Locatie 3 is goed te ontsluiten via de bestaande uitvalswegen voor bedrijventerrein Smakterheide (Spurkt, Metaalweg). De locatie ligt op relatief grotere afstand van woonkernen (>800 meter). Er liggen wel enkele individuele (bedrijfs)woningen op kortere afstand van de locatie. In zijn algemeenheid is er niet of nauwelijks risico op effecten op woon- en leefmilieu, wanneer dit vergeleken wordt met de afstanden bij locatie 1 en locatie 2. De locatie kent voldoende ruimte voor het nemen van klimaatadaptieve maatregelen en het duurzaam landschappelijk inpassen van het terrein. Locatie 3 heeft de mogelijkheid voor het inpassen / uitgeven van grootschalige kavels.

Op basis van voorstaande analyse is locatie 3 ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide de voorkeurslocatie. Voor dit gebied is in 2019-2020 reeds een bestemmingsplan opgesteld. Echter dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad in 2020 niet vastgesteld. In 2024 is de planvoorbereiding voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Smakterheide weer ter hand genomen en is voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld..

1.3 Wijzigingsgebied

De voorgenomen ontwikkeling van Smakterheide Noord ligt ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide en is ca. 50,3 ha groot, waarvan 22 ha uitgeefbaar. Ten oosten van het wijzigingsgebied ligt de Rijksweg A73 en aan de zuidzijde is de weg Spurkt gelegen. Aan de noordzijde grenst het wijzigingsgebied aan het Loobeekdal. Het Loobeekdal is een natuurgebied met bloemrijke vochtige graslanden rond de Loobeek. Aan de westzijde wordt het wijzigingsgebied begrensd door een sloot en agrarisch gebied.

De uitbreiding is voorzien op de percelen kadastraal bekend als Venray, sectie U 91, 92, 93, 94, 103, 104, 107, 155, 157, 158, 159, 160, 161, 225, 226, 242, 243, 244, 246, 253, 289, 291, 292, 300, 322, 333, en deels sectie U 100, 105, 106, 151.
Een deel van de gronden dient nog verworven te worden. Er staan op dit moment nog vier bedrijfswoningen en één reguliere woning in het wijzigingsgebied (Spurkt 5, 5a t/m c en 8). De agrarische bedrijven die in het gebied gelegen zijn, worden niet ingepast in het plan.



Wijzigingsgebied

Huidige situatie

Het wijzigingsgebied kent een overwegend agrarisch karakter. Het landschap wordt gekenmerkt door rechte wegen met laanbeplanting, regelmatige blokverkaveling en verspreid gelegen boerderijen met erfbeplanting en kent een grote mate van openheid. Opvallend in het gebied is de overgang van het beekdal van de Loobeek naar de hoger gelegen dekzandruggen. Aan de oostzijde van het wijzigingsgebied is een dassenburcht gelegen (in driehoekje bos net buiten de grens van het wijzigingsgebied). Door het wijzigingsgebied loopt de TenneT hoogspanningsverbinding Boxmeer - Venray. TenneT heeft het voornemen om naast dit tracé een ondergrondse hoogspanningsleiding door het gebied aan te leggen.

1.4 Omgevingsplan van rechtswege

Het voorliggende plan betreft een wijziging van het omgevingsplan gemeente Venray (/akn/nl/act/gm0984/2020/omgevingsplan, 7 augustus 2024). Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt onder andere de geldende bestemmingsplannen binnen het wijzigingsgebied die vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege.

Het betreft de volgende bestemmingsplannen:

- Buitengebied Venray 2010, vastgesteld op 14 december 2010.
- Buitengebied Venray 2010, herziening regels, vastgesteld op 1 november 2016.
- Buitengebied Venray 2010, herziening regels, vastgesteld op 20 september 2017.
- Buitengebied Venray, Herziening regels Ruimtelijk Kwaliteitskader, vastgesteld op 31 oktober 2023.

De voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein Smakterheide is niet mogelijk op basis van het omgevingsplan.

Tevens is het ontwerp TAM-omgevingsplan 150kV-hoogspanningsverbinding Boxmeer-Venray op 10 april 2025 gepubliceerd. De regeling voor de ondergrondse 150kV-hoogspanningsverbinding is overgenomen in voorliggend TAM-omgevingsplan.

1.5 Planvorm

Deze wijziging van het omgevingsplan bestaat formeel uit twee onderdelen:

1. een plankaart (NL.IMRO.0984.TAM24010-VA01) waarop de functies van het wijzigingsgebied zijn weergegeven. Deze functies zijn gerelateerd aan de regeling.
2. de regeling waarin het gebruik van de binnen het wijzigingsgebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch is geregeld. De regeling is conform de Omgevingswet opgesteld.

Deze twee onderdelen dienen in samenhang te worden bekeken en zijn juridisch bindend. Deze wijziging van het omgevingsplan gaat vergezeld met een motivering waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de verantwoording zijn opgenomen.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van deze wijziging van het omgevingsplan. Hoofdstuk 2 gaat in op de voorgenomen wijziging. Hoofdstuk 3 beschrijft het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 besteed aandacht aan de relevante beperkingengebieden. Hoofdstuk 5 schetst de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in diverse aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van deze wijziging uiteengezet. Hoofdstuk 8 biedt een artikelsgewijze toelichting van de in de wijziging van dit omgevingsplan opgenomen regels.

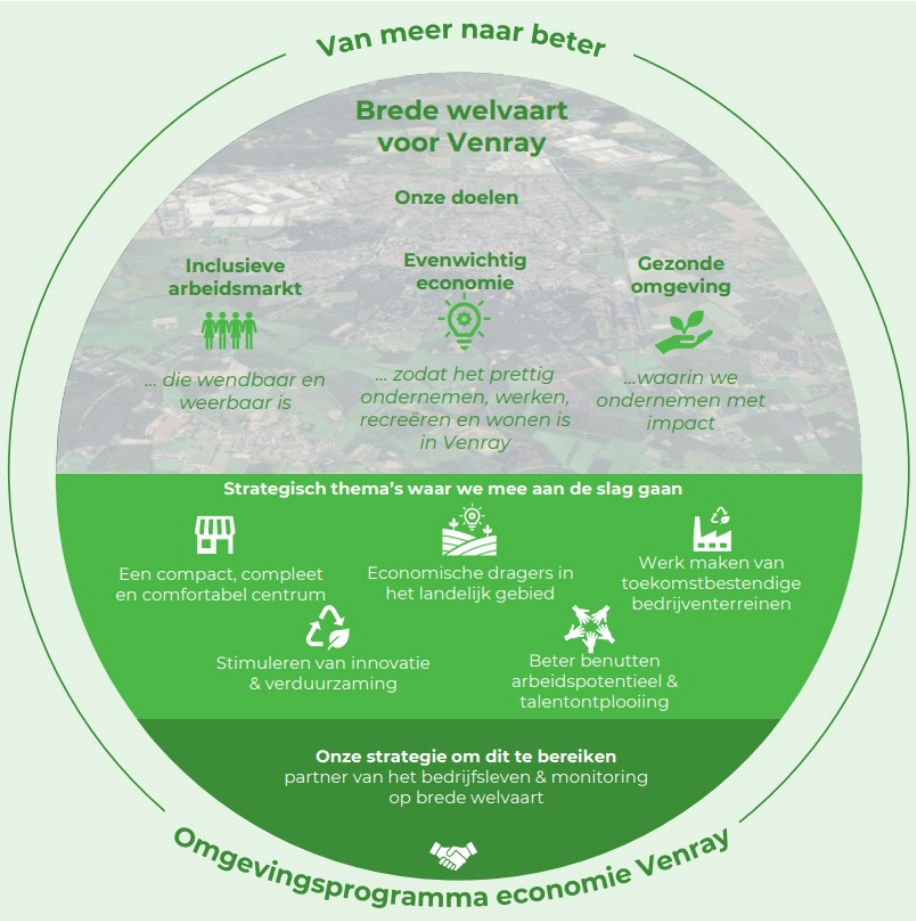
Hoofdstuk 2 Voorgenomen wijziging

2.1 Ambitie

Voor Smakterheide Noord heeft de gemeente de volgende ambitie: "een gezonde werk- en leefomgeving waarin we ondernemen met impact".

Het betreft de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein dat ruimte biedt aan kwalitatief hoogwaardige (Venrayse)bedrijven. Het is hierbij belangrijk om te vermelden dat 'kwalitatief hoogwaardige bedrijvigheid' in eerste instantie betrekking heeft op de verschijningsvorm/uitstraling van het vastgoed, in combinatie met de ambitie om nieuwe natuur te realiseren. De gemeente vindt de uitstraling van de bedrijven belangrijk en wil met Smakterheide Noord een werklandschap voor de toekomst ontwikkelen met representatieve bedrijven en een goede landschappelijke inpassing richting het Loobeekdal.

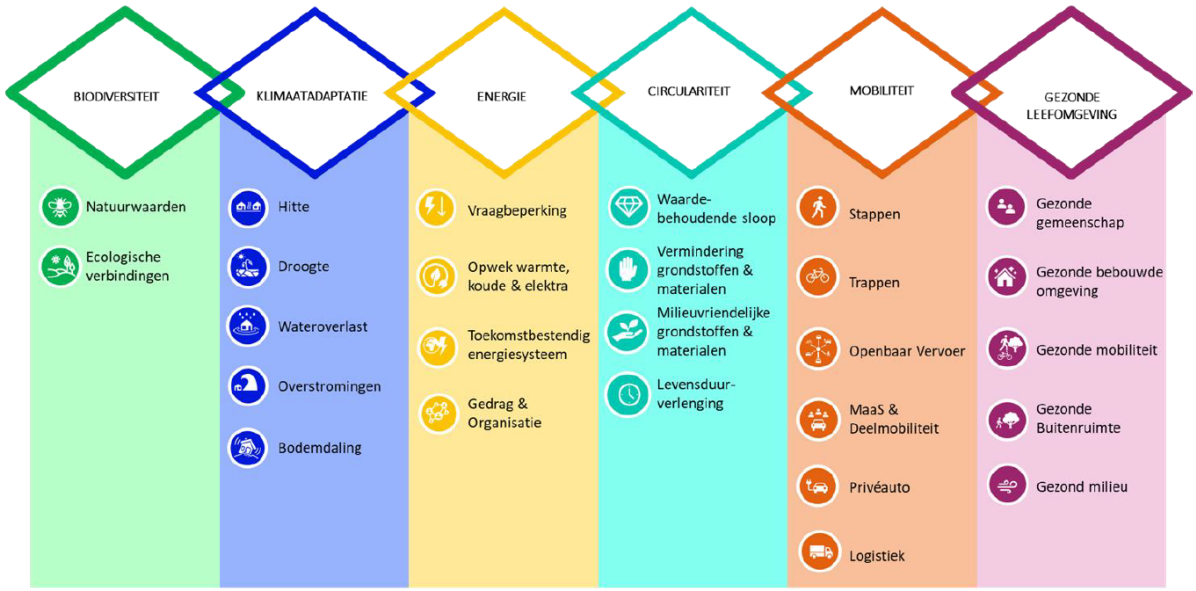
In het omgevingsprogramma economie 2025-2028 heeft de gemeente de doelstelling opgenomen om brede welvaart centraal te stellen bij economische ontwikkelingen in de gemeente. Het programma richt zich op het realiseren van een inclusieve arbeidsmarkt, het ondersteunen van innovatieve ondernemers en het creëren van een gezonde balans tussen bedrijvigheid en leefbaarheid. Het gaat om duurzame economische groei die de kwaliteit van leven verbetert.



Doelstelling omgevingsprogramma economie Venray

Een werklandschap van de toekomst betekent een groen, gezond en klimaatbestendig bedrijventerrein. Het gaat om een werklocatie waar mensen graag werken, die de gezondheid van de gebruikers bevordert en die klimaatbestendig, biodivers en natuurinclusief is. Daarnaast gaat het om het realiseren van een lagere voetafdruk (minder uitstoot CO_2 en uitputting grondstoffen) en duurzaam ruimtegebruik.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn 6 duurzaamheidsthema's benoemd om voorstaande te kunnen realiseren in Smakerheide Noord.



De 6 duurzaamheidsthema's

Biodiversiteit

Met de ontwikkeling van 20 ha natuurgebied wordt een forse bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van natuurwaarden en ecologische verbindingen. De gemeente streeft er tevens naar om voor de percelen en de openbare ruimte van het bedrijventerrein zelf extra in te zetten op biodiversiteit. Door inzet op nest-, verblijfs- en voedselgelegenheden in gebouwen, op groene daken en in een groene inrichting van de openbare ruimte, kan ook het bedrijventerrein zelf een positieve bijdrage leveren aan biodiversiteit. De gemeente zal dit stimuleren bij de uitgifte van bedrijfskavels.

Klimaatadapatie

De inrichting van een bedrijventerrein brengt risico's met zich mee dat droogte en hittestress de leefkwaliteit op straatniveau negatief beïnvloeden. Het is daarom belangrijk om, ondanks de realisatie van een nieuw natuurgebied rondom, ook op het bedrijventerrein zelf in te zetten op voldoende groen én het vasthouden van water.

Energie

Netcongestie zorgt ervoor dat bedrijven niet altijd direct kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Voor kleinverbruikers blijven nieuwe aansluitingen doorgaans mogelijk, terwijl voor grootverbruikers op dit moment beperkingen gelden. De verwachting is echter dat op langere termijn ook voor grootverbruik weer ruimte ontstaat.

Om toekomstige aansluitingen mogelijk te maken streeft de gemeente ernaar om in nauwe samenwerking met de netbeheerder hieraan een nadere uitwerking te gegeven in de vorm van een energieconcept waarin aspecten als groepstransportovereenkomsten, afstemming tussen vraag- en

aanbod van energie, opslag en slimme sturing en een koppeling met slimme laadinfrastructuur aan de orde komen. Samen met de netbeheerder moet worden onderzocht onder welke technische en contractuele randvoorwaarden een collectieve oplossing haalbaar is, waarbij zowel de huidige mogelijkheden voor kleinverbruik als de toekomstige perspectieven voor grootverbruik worden meegenomen.

Circulariteit

Circulair bouwen is kansrijk voor zowel de openbare ruimte als voor de gebouwen zelf. Het gebruik van biobased en hergebruikte materialen kan worden geïntegreerd in het ontwerp van de openbare ruimte en actief worden gestimuleerd bij de uitgifte van kavels.

De gemeente streeft hierbij vooral naar het inzetten op duurzaam ruimte- en materiaalgebruik: door het mogelijk maken van multifunctioneel ruimte- en dakgebruik, het mogelijk maken van het stapelen van functies en het delen van voorzieningen (shared service center).

Een circulaire werkwijze vraagt echter ook om specifieke ruimtelijke voorzieningen. Denk hierbij aan opslaglocaties voor herbruikbare materialen, ruimte voor het sorteren en bewerken van bouwmaterialen en gedeelde faciliteiten voor bijvoorbeeld logistiek en energieopwekking. Deze elementen moeten al in een vroeg stadium worden meegenomen in de planvorming, zodat circulariteit niet alleen een ambitie blijft, maar ook praktisch uitvoerbaar is binnen de beschikbare ruimte.

Mobiliteit

Bedrijventerreinen kenmerken zich over het algemeen door de hoeveelheid verharding en verkeer (auto en logistiek). Lopen en fietsen op bedrijventerreinen is vaak de minder aantrekkelijke optie en vaak zelfs onveilig. De gemeente streeft naar een efficiënter ruimtegebruik dat leidt tot meer ruimte voor langzaam verkeer (lopen en fietsen) en groen waardoor er een aantrekkelijkere werkomgeving ontstaat op het bedrijventerrein. Daarnaast heeft de gemeente aandacht voor eventuele collectieve parkeervoorzieningen, (slimme) laadinfrastructuur en deelmobiliteitsvoorzieningen.

Gezonde leefomgeving

Een toekomstbestendig bedrijventerrein biedt een aantrekkelijke en gezonde werk- en leefomgeving, die innovatie en samenwerking stimuleert en ruimte biedt voor ontspanning en beweging. Het delen van voorzieningen draagt bij aan een interactie- en innovatiemilieu.

Sociale veiligheid is op veel bedrijventerreinen een probleem, doordat deze 's avonds en in het weekend verlaten zijn. Het programmeren van functies zoals sporten en multifunctioneel gebruik van ruimtes en openbare ruimte 's avonds en in het weekend draagt bij aan meer sociale veiligheid gedurende de week.

2.2 Inrichting

Smakterheide Noord voorziet in een ontwikkeling tot een modern, duurzaam en functioneel bedrijventerrein op basis van een goede bereikbaarheid en intensief/meervoudig ruimtegebruik. Het plan gaat voorzien in 22 ha aan uitgeefbare kavels.

Inrichtingsvoorstel

Voor de inrichting van het bedrijventerrein is gezocht naar één integraal inrichtingsvoorstel dat zowel invulling geeft aan de opgave voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein, alsook optimaal rekening houdt met de aanwezige kenmerken en omgevingswaarden in en om het wijzigingsgebied.



Inrichtingsvoorstel

Op basis van een ruimtelijke analyse van de huidige situatie zijn de ontwerpprincipes voor landschap en stedenbouw bepaald die de basis vormen voor de verdere uitwerking van het inrichtingsvoorstel (zie Bijlage 4 bij de regeling). De vier ontwerpprincipes voor landschap zijn:

- Maximaliseren uitwisseling ecologische biotopen.
- Vergroten leesbaarheid beekdallandschap.
- Versterken beleving diversiteit in landschappen.
- Verweving landschap en bedrijventerrein voor optimale overgang.

Ten aanzien van stedenbouw zijn de volgende vier ontwerpprincipes gedefinieerd:

- Optisch balanceren: Korrelgrootte als basis voor een harmonieuze overgang tussen bestaand en nieuw op het bedrijventerrein.
- Dubbele identiteit: Een representatieve zijde voor het bedrijventerrein en een natuurlijke zijde voor aansluiting op het landschap.
- Van variatie naar structuur: Een strakke rooilijn als contrast met de verspringende rooilijn van de bestaande situatie brengt rust in het wegbeeld.
- Gelaagde mobiliteit: Een netwerk van routes met een duidelijke hiërarchie voor auto-, fiets- en wandelverkeer.

Stedenbouwkundig-landschappelijk schetsontwerp

Het inrichtingsvoorstel is nader uitgewerkt in een stedenbouwkundig-landschappelijk schetsontwerp (zie Bijlage 4 bij de regeling). In het schetsontwerp wordt een inrichtingsprincipe gegeven voor de vormgeving van de ontsluitingsstructuur en de aansluiting op de weg Spurkt, wordt het groen- en watersysteem geïntegreerd en wordt een stedenbouwkundige verkaveling voorgesteld. Dit schetsontwerp vormt de basis van voorliggende wijziging van het omgevingsplan.



Stedenbouwkundig-landschappelijk schetsontwerp

Smakterheide Noord gaat uit van een landschappelijke inpassing en krijgt een nadrukkelijke relatie met het omliggende landschap. De groenstructuur is de drager van Smakterheide Noord. De bedrijfsbebouwing wordt daar op zorgvuldige wijze ingepast. Het bieden van de juiste kavelmaten en vooral de flexibiliteit hierin is van groot belang voor de aantrekkelijkheid van Smakterheide Noord.

Smakterheide Noord wordt een inspirerende plek waar duurzame economische groei en natuur elkaar ontmoeten. Op 22 hectare vormen moderne kavels tot maximaal 2 hectare de ideale basis voor lokale ondernemers om te groeien en te innoveren. Met de ontwikkeling van 20 hectare natuurgebied ontstaat een groene, biodiverse buffer die naadloos aansluit op het Loobeekdal.

Dit gebied vormt niet alleen een belangrijke stap richting klimaat- en natuurdoelstellingen, maar ook een aantrekkelijke stadsrand waar inwoners van Venray kunnen genieten van rust, recreatie en natuur. Smakterheide Noord is een toekomstbestendig bedrijventerrein waar bedrijvigheid, duurzaamheid en leefbaarheid samenkomen.

Het nieuwe bedrijventerrein sluit qua verkaveling, en bouwhoogtes aan op het bestaande bedrijventerrein. Zo wordt de Spurkt een centrale groen as die de entree vormt vanaf deze zijde van het gebied. De bedrijfspanden zijn hier representatief, maar stralen ook rust en eenheid uit in positionering, gevelhoogte, materiaalgebruik en reclame. Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door deze aan de zij- of achterkanten te positioneren.

Het bedrijventerrein heeft een groene uitstraling en draagt bij aan de klimaat- en natuurdoelstellingen. Biodiversiteit wordt versterkt, energie wordt zoveel mogelijk zelf opgewekt, regenwater wordt zo lang mogelijk vastgehouden en reststromen worden zo goed mogelijk hergebruikt. De groene zoom biedt verschillende wandelrondjes en ervaringen voor de werknemers van het bedrijventerrein.

De inrichting van de buitenruimte versterkt de beleving van de overgang van het natte beekdal naar de droge dekzandrug. Deze overgang komt tot stand in de vijf landschappelijke inprikkers die de bouwkavels van elkaar scheiden (zie paragraaf 5.2.2).

Bij een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling is een duurzame en toekomstbestendige infrastructuur en ontsluiting een voorwaarde voor een goed vestigingsklimaat. Smakterheide Noord wordt centraal

ontsloten via de weg Spurkt. Voor het nieuwe bedrijventerrein ten westen van de Metaalweg wordt een interne ontsluitingslus gerealiseerd. De wegstructuur en dimensionering voldoen hierbij aan zowel de eisen van veiligheid als de eisen van functionaliteit. Verder wordt er een goede ontsluiting gerealiseerd voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers), waarbij wordt aangehaakt op het reeds bestaande netwerk en de landwegen in het buitengebied.

Op Smakterheide Noord wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Dit geldt ook voor het laden en lossen van goederen.

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het project toegelicht en wordt het project hieraan getoetst.

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie brengt middels een toekomstperspectief op 2050 de langetermijnvisie van het Rijk op de inrichting en ontwikkeling van de Nederlandse leefomgeving in beeld. Met de NOVI kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die er voor Nederland liggen. Steden die groeien en veranderen, het aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en de overgang naar een duurzame en circulaire economie; diverse trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze leefomgeving. Deze trends en ontwikkelingen bieden kansen, maar vragen ook zorgvuldig te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden, want zowel de boven- als ondergrondse ruimte is een schaars goed. De NOVI geeft richting en helpt om deze keuzes te maken.

In Nederland zijn er een aantal dringende maatschappelijke opgaven, die niet apart van elkaar kunnen worden opgelost, maar in samenhang bekeken moeten worden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving van Nederland. De Nationale Omgevingsvisie richt zich daarbij op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

ad 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Het land moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging, wateroverlast, hogere rivierafvoeren en langere perioden van droogte. Om in te spelen op deze gevolgen van klimaatverandering, is er vraag naar maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende ruimte en groen voor wateropslag in onze steden. Door hierop in te zetten, biedt het kansen voor de natuur, maar verbetert het ook tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit. Daarnaast heeft Nederland in 2050 een duurzame energievoorziening. Deze energievoorziening vraagt ruimte, voor onder andere zonnepanelen en windturbines. Het Rijk zet zich ook in voor het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

ad 2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een circulaire, duurzame, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050, waarmee het zijn positie kan handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Hiervoor is een goede verbinding via weg, lucht, spoor, water, digitale netwerken en een nauwe samenwerking met internationale partners nodig. Het Rijk zet in op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life: een leefomgeving die de inwoners volop voorzieningen biedt op het gebied van bewegen, wonen, recreëren, ontspannen en ontmoeten. Hierbij is het belangrijk dat de Nederlandse economie, duurzaam, concurrerend en circulair wordt, oftewel toekomstbestendig. Het Rijk zet daarbij in op het gebruik van duurzame energiebronnen en op de verandering van productieprocessen, zodat Nederland niet langer afhankelijk is van eindige, fossiele bronnen.

ad 3. Onze steden en regio's leefbaarder maken

Nederland versterkt het Stedelijk Netwerk Nederland en is deze verder aan het uitbreiden, waarbij de

richting van verstedelijking wordt gekoppeld aan die van de ontwikkeling van (OV-) infrastructuur. Wonen en werken worden zoveel mogelijk in elkaars nabijheid ontwikkeld in de regio's waar de vraag is. Goede verbindingen tussen de stedelijke regio's zijn nodig om het netwerk als geheel te benutten. Door het Rijk wordt een integrale verstedelijkingsstrategie voor duurzame stedelijke ontwikkeling gehanteerd, waarbij verstedelijking geconcentreerd plaatsvindt in de regio. Bij de invulling van integrale verstedelijkingsstrategieën op regionale schaal wordt ingezet op een voorkeursvolgorde voor de ontwikkeling van nieuwe woon- en werklocaties. Deze volgorde wordt ook gehanteerd als groei in niet stedelijk gebied moet plaatvinden. Het Rijk richt de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert en het aanbod en de kwaliteit van groen in de stad versterkt. Daarbij worden regio's en steden klimaatbestendig ingericht.

ad 4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

Nederland zet in op het verbeteren van de balans tussen de kwaliteit van landschap en landgebruik, water, lucht en bodem. Dit betekent dat ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten en dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen. Het landgebruik dient meer afgestemd te worden op zoetwatergebruik- en beschikbaarheid. Door een voorkeursvolgorde regionaal waterbeheer wordt ingezet op het voorkomen van tekorten en wateroverlast. Het Rijk maakt een vitaal en duurzaam voedsel- en landbouwsysteem mogelijk, dat zich baseert op natuurinclusiviteit en kringlopen. De biodiversiteit wordt versterkt en beschermd en het natuurlijke kapitaal wordt op een duurzame wijze benut. Het Rijk zet hierbij in op het beschermen en versterken van de unieke landschappelijke kwaliteiten. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebieden voegen kwaliteiten toe aan het landschap, waarbij het omgevingsbeleid landschapsinclusief wordt.

Om beleidskeuzes op een voorspelbare en heldere wijze te maken, worden er door de NOVI drie afwegingsprincipes gehanteerd, die helpen bij het prioriteren van de diverse opgaven en belangen:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

De uitvoering van de NOVI vraagt om nieuwe manieren van samenwerken met blijvende, brede, maatschappelijke betrokkenheid en inzet van overheden. Hierbij hanteert het NOVI vier uitgangspunten:

- We werken als één overheid, samen met de samenleving.
- We stellen de opgave(n) centraal.
- We werken gebiedsgericht.
- We werken permanent en adaptief aan de opgaven.

Relatie met het omgevingsplan

Met de voorgenomen uitbreiding wordt ruimte gecreëerd voor lokale en regionaal gebonden bedrijven. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bedrijven niet worden aangesloten op het gasnetwerk en dat de daken van de bedrijven geschikt dienen te zijn voor de plaatsing van zonnepanelen. Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan het duurzaam economisch groeipotentieel van Venray en de omliggende regio. Door te kiezen voor de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein in plaats van het creeëren van nieuwe bedrijfsruimte elders in Venray wordt bovendien aangesloten bij de voorkeursvolgorde voor de ontwikkeling van werklocaties geclusterd in of nabij het stedelijk gebied.

Door voldoende ruimte te bieden aan groen, met de ontwikkeling van 20 ha aan (natte) natuur, draagt dit omgevingsplan ook bij aan de nationale doelstellingen omtrent klimaatadaptatie en bodem en water sturend. Daarnaast brengt het ontwikkeling van groen in combinatie met het beschermen van landschappelijke kwaliteit een positieve toevoegen aan de ambitie bodem en water sturend.

Ook wordt in het plan rekening gehouden met een goed leefklimaat voor de werknemers door de openbare ruimte zo in te richten dat er een prettige werkomgeving ontstaat die klimaatadaptief is. Voor de wijziging van het omgevingsplan kent de Nationale Omgevingsvisie geen relevante bepalingen. Het voorliggend plan past daarmee binnen het beleid uit de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Instructieregels Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) richt zich op bestuursorganen en geeft inhoudelijke normen waaraan zij hun taken en bevoegdheden ontlenen, onder andere bij het opstellen van omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en het vaststellen van omgevingsvergunningen en projectbesluiten. In hoofdstuk 5 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen die de gemeente bij het opstellen van het omgevingsplan in acht moet nemen. Deze instructieregels kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een omgevingsplan in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet voldoen. Deze instructieregels richten zich op de volgende thema's:

- Voldoen aan de Dienstenrichtlijn (paragraaf 5.1.1).
- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2).
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3).
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit.
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) zoals autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden.
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouw categorieën.
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).
- De uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving (paragraaf 5.2).

In de volgende paragrafen zijn de voor deze wijziging van het omgevingsplan van toepassing zijnde instructieregels opgenomen.

3.1.2.1 Omgevingsveiligheid

Op grond van artikel 5.2 van het Bkl moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met het belang van het voorkomen, beperken, bestrijden, vluchten en geneeskundige hulpverlening van of in geval van branden, rampen en crises.

In de instructieregel is voor zover deze branden, rampen en crises samenhangen met de opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen, vuurwerk, explosieven en windturbines een gedetailleerde uitwerking gegeven. Voor de nadelige gevolgen voor de omgevingsveiligheid, die met deze activiteiten binnen het wijzigingsgebied kunnen samenhangen, wordt in de instructieregel een systeem van het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden gehanteerd.

Bij het wijzigen van het omgevingsplan moet een plaatsgebonden risico van 10^{-6} in acht worden genomen (artikelen 5.7 en 5.11 Bkl). Dit houdt in dat met de regels in het omgevingsplan moet worden geborgd dat het risico op het overlijden van een onbeschermd persoon wordt beperkt tot één geval in één miljoen jaar. Daarnaast moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met het overlijden van een groep van tien personen of meer door een ongewenste gebeurtenis binnen een aandachtsgebied (artikel 5.15 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevaren die in de omgeving kunnen optreden. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Aandachtsgebieden maken inzichtelijk in welk gebied zich bij een ongeval bij een activiteit met gevaarlijke stoffen nog levensbedreigende gevolgen voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Binnen de aandachtsgebieden is extra aandacht nodig om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen.

De gemeente beoordeelt of, en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om mensen in aandachtsgebieden voldoende te beschermen. Het beleidsdoel van het 'aandachtsgebied' is dat voorafgaand aan de besluitvorming wordt nagedacht over de risico's en de mogelijke effecten van een incident bij de

(vergunde) activiteit met gevaarlijke stoffen. Onderdeel daarvan is het overwegen van maatregelen die nodig zijn om de veiligheid voldoende te waarborgen en de fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit (milieu en gezondheid) voldoende te beschermen.

Relatie met het omgevingsplan

Voor het aspect omgevingsveiligheid wordt verwezen naar paragraaf 6.9.

3.1.2.2 Water

Op grond van artikel 5.37 Bkl moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij is aangegeven dat daarbij de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen moeten worden betrokken.

Er zijn diverse beleidsdocumenten op verschillende bestuursniveaus die ten grondslag liggen aan de uitgangspunten op het gebied van duurzaam waterbeheer. Op Europees niveau is dit de Kaderrichtlijn Water (KRW), op nationaal niveau het Nationaal Waterplan (NW), het Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Waterwet.

Het beleid van de waterschappen dat de kwaliteit en veiligheid van watersystemen borgt, is opgenomen in de waterschapsverordening.

Relatie met het omgevingsplan

Door de toenemende verstedelijking en klimaatverandering dient steeds meer rekening te worden gehouden met water binnen ruimtelijke plannen. De toename van verhard oppervlak zorgt naast hitte en verdroging ook voor een vergrote kans op wateroverlast. Bij alle ruimtelijke plannen moeten alle waterhuishoudkundige doelstellingen binnen het wijzigingsgebied expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Vroegtijdig overleg en afstemming met de waterbeheerders is daarom van groot belang.

Voor de weging van het waterbelang wordt verwezen naar paragraaf 6.2.

3.1.2.3 Luchtkwaliteit

Het Bkl geeft in hoofdstuk 5 (paragraaf 5.1) instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen. De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) in acht nemen. Behalve als een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De gemeente moet de luchtkwaliteit vooral toetsen binnen aangewezen aandachtsgebieden. De gemeente gaat na of toe te laten activiteiten gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit binnen een aandachtsgebied. De gemeente doet dit voor activiteiten (artikel 5.51 Bkl):

- die gevolgen hebben voor het gebruik van wegen, water en spoor (verkeersaantrekkende werking) of
- waarvoor luchtregels zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Relatie met het omgevingsplan

Voor het onderzoek luchtkwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 6.7.

3.1.2.4 Geluid

Het Bkl beoogt de burger te beschermen tegen hoge geluidbelastingen. In het Bkl zijn instructieregels opgenomen omtrent geluid als gevolg van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Voor geluid op bedrijventerreinen bepaalt de gemeente in haar omgevingsplan zelf het beschermingsniveau, op basis van de instructieregels uit het Bkl. Er is in het Bkl wel een standaardwaarde voor bedrijventerreinen opgenomen (artikel 5.65 Bkl). Als een omgevingsplan een activiteit toelaat op een in het omgevingsplan aangewezen bedrijventerrein, kan het omgevingsplan, voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT van geluid en het maximaal geluidniveau LAmax door die activiteit op geluidgevoelige gebouwen op dat bedrijventerrein als waarden de standaardwaarden verhoogd met 5 dB(A), bevatten.

Relatie met het voorliggend plan

In deze wijziging van het omgevingsplan gaat het om het mogelijk maken van de uitbreiding van een bedrijventerrein. In dit kader is een geluidsonderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie paragraaf 6.6).

Op basis van de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' (oktober 2024) zijn in de regeling regels opgenomen voor de gebruiksruimte geluid op het bedrijventerrein. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf Milieuzonering.

3.1.2.5 Zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand (Ladder voor duurzame verstedelijking)

In het Bkl is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van de nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand (artikel 5.129g). Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Relatie met het omgevingsplan

In paragraaf 5.5 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

3.1.2.6 Toegankelijkheid openbare ruimte

Paragraaf 5.1.8 van dit besluit bepaalt dat voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte in dat plan rekening gehouden wordt met het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

In artikel 5.162 Bkl zijn instructieregels opgenomen over het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Dit artikel brengt tot uitdrukking dat gemeenten met inachtneming van, vaak al bestaand, beleid het belang van toegankelijkheid kan meewegen met het oog op een gelijkwaardige wijze van gebruikmaking van de openbare ruimte door een ieder. Zo kan bij regels in het omgevingsplan over de inrichting expliciet aandacht worden besteed aan de toegankelijkheid voor mensen in een rolstoel en mensen met bijvoorbeeld visuele beperkingen. Als maatregelen nodig zijn kunnen deze geborgd worden in de regels van het omgevingsplan.

Door bij nieuwe ontwikkelingen vroegtijdig, dat wil zeggen bij inrichting en ontwerp, met toegankelijkheid van openbare ruimten rekening te houden, leidt deze instructieregel naar verwachting niet tot hogere kosten en bestuurslasten. De "Integrale toegankelijkheidsstandaard" (ITS) wordt hierbij betrokken voor zover die gaat over de openbare buitenruimte. In de ITS zijn algemene toegankelijkheidsrichtlijnen en normen omgewerkt naar bouwtechnische eisen die kunnen worden toegepast bij ontwerp en realisatie van integraal toegankelijke projecten. Het gaat er in de openbare buitenruimte, die heel divers is, niet om dat de ITS naar de letter wordt toegepast, maar dat deze behulpzaam is bij het maken van een afweging welke onderdelen van de openbare ruimte voor een ieder toegankelijk moeten zijn en tot welke regels dit in het omgevingsplan leidt. Daarnaast heeft bijvoorbeeld ook het kennisplatform CROW-richtlijnen voor integrale toegankelijkheid van de openbare buitenruimte.

Relatie met het omgevingsplan

In de verdere uitwerking van het inrichtingsvoorstel van het bedrijventerrein wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid van de buitenruimte en de bedrijven zelf voor rolstoelgebruikers en slechtzienden.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Provinciale omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Limburg fungeert als de leidraad voor de opgestelde ambities van de provincie Limburg om de kwaliteiten van Limburg in de toekomst te versterken. De provincie streeft ernaar om Limburg zo toekomstbestendig mogelijk te ontwikkelen waarbij steeds de balans gezocht wordt tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie is vastgesteld op 1 oktober 2021 en bevat de belangrijkste ambities voor de periode 2021 tot 2030 en 2050. De Omgevingsvisie is opgedeeld in verschillende thema's, waarbij tevens ingegaan wordt op een gebiedsgericht onderdeel. Centraal binnen de Omgevingsvisie staan een drietal hoofdopgaven.

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving

Ontwikkelingen op het gebied van demografie, klimaat, energie en economie hebben een grote impact op de samenleving. Uit prognosecijfers blijkt dat de samenstelling van de bevolking van Limburg verandert. Voor het jaar 2050 zal er een daling zijn ten opzichte van 2020 van ongeveer 45.000 - 115.000 inwoners. Deze ontwikkelingen hebben hun weerslag op de fysieke leefomgeving, zowel in landelijk als stedelijk gebied. In stedelijke gebieden heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid en de bereikbaarheid en/of toegankelijkheid van voorzieningen.

2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie

Limburg kent een economie waarbij innovatieve bedrijven en MKB goed gerepresenteerd zijn. Tot 2020 groeide het aantal banen in Limburg, waarbij de welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau toenamen. Echter is gebleken dat de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag is. De provincie Limburg wil de arbeidsparticipatiegraad verhogen, waarbij tevens ingezet wordt op het aantrekken van internationale werknemers. Op deze manier kunnen ontwikkelingen zoals digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten tegengaan. Daarnaast kan het harmoniseren van sociaal-economische spelregels, het verbeteren van (grensoverschrijdende) bereikbaarheid en de aansluiting op de (inter)nationale energiehoofdstructuur en/of digitale netwerken veel kansen bieden voor de provincie Limburg. Het is daarom uiterst belangrijk dat er geïnvesteerd wordt in infrastructuur en bereikbaarheid via de weg, het spoor, water, lucht, buis of digitaal.

3. Klimaatadaptatie en energietransitie

Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Ook voor de provincie Limburg zal er in de komende jaren een grote verandering in de energievoorzieningen ontstaan. Energiebesparing en het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie zal een grote impact hebben op de leefomgeving in Limburg.

Limburgse principes

Elke afweging die gemaakt wordt binnen de thema's wordt gedaan op basis van de Limburgse principes:

1. We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving
2. De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal
3. Meer stad, meer land

4. We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden; boven- en ondergronds
5. Procesmatige uitgangspunten zoals gebiedsgericht en adaptief werken.

Algemene zonering

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Ontwikkelingen dienen te passen binnen deze zonering. De algemene zonering van Limburg bestaat uit:

1. Landelijke gebieden: waaronder de groenblauwe mantel, het Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura 2000-gebieden) en het buitengebied.
2. Bebouwde gebieden: waaronder het stedelijk gebied, stedelijk centra, landelijke kernen en werklocaties.
3. Infrastructuren: waaronder (inter)nationale wegen, provinciale wegen, (inter)nationale spoorwegen en waterwegen, (lucht)haven en (inter)nationale leidingstroken.

Economie

In hoofdstuk 8 van de Omgevingsvisie zijn de opgave en ambities van de Provincie op het gebied van economie opgenomen.

Limburg heeft te maken met mondiale opgaven en transities op het gebied van energie, duurzaamheid, voedsel, gezondheid en digitalisering. Deze transities hangen samen en wijzen in de richting van een circulaire economie. Deze opgave biedt kansen voor innovatie en groei van de Limburgse bedrijvigheid, het vraagt echter ook om een sterk adaptief vermogen van ondernemers en ondernemingen. Vooral omdat de Limburgse economie met onder meer haar (maak-)industrie, agrofoodcomplex, logistiek, vrijetijdseconomie en zorg extra gevoelig is voor de grote technologische en digitale veranderingen.

Bij een toekomstbestendige economische structuur hoort ook een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers, werknemers en studenten. Een goede infrastructuur en bereikbaarheid – zowel via weg, spoor, water, lucht en buis als digitaal – is hiervoor essentieel.

Naast de campussen zijn grote economische dragers zoals, Maastricht-Aachen Airport, Chemelot Industrial Park, Greenport Venlo, de centra van de grote steden, maar ook de mogelijke vestiging van de Einstein Telescoop in Zuid-Limburg van belang voor de economische structuur en werkgelegenheid in Limburg.

Ook de vrijetijdseconomie vormt een belangrijke economische pijler in Limburg. Voor een florerende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang.

Voor de economische ontwikkeling van Limburg blijft versterking van de regionale economische structuur binnen een excellent vestigingsklimaat het uitgangspunt. De ruimtelijke mogelijkheden zijn rand voorwaardelijk voor deze ambitie.

Limburg werkt aan een circulaire economie waarin energie, grondstoffen, materialen en componenten zo lang mogelijk en weloverwogen van waarde blijven voor productie en consumptie. Daarbij is het belangrijk om spaarzaam om te gaan met natuurlijke en vaak eindige grondstofbronnen.

Werklocaties

In hoofdstuk 9 van de Omgevingsvisie zijn de opgave en ambities van de Provincie op het gebied van werklocaties opgenomen.

Voor de vestiging of uitbreiding van bedrijven is geschikte huisvesting en ruimte noodzakelijk. Dat kan in Limburg een probleem zijn. Soms is er onvoldoende beschikbare ruimte, of voldoet hij niet aan de eisen van de gebruikers. Die eisen kunnen bovendien in de toekomst veranderen door digitalisering, verduurzaming, globalisering of robotisering van bedrijfsprocessen. In Noord-Limburg ontstaat druk op grootschalige kavels die met name gebruikt worden door logistieke bedrijven. Dit vraagt om het maken van keuzes.

Het is de ambitie om ook in de toekomst te beschikken over genoeg werklocaties en goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven: bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Samen met gemeenten en/of eigenaren werkt de Provincie de komende jaren toe naar

werklocaties die zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht aan de maat zijn. Daarbij dient zo efficiënt mogelijk te worden omgaan met het ruimtebeslag.

Relatie met het omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling heeft voornamelijk een raakvlak met de tweede hoofdopgave, een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ruimte gecreëerd voor lokale en regionaal gebonden bedrijven. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de Limburgse principes. Zo wordt bij de inrichting van het bedrijventerrein rekening gehouden met een inclusieve, gezonde en veilige samenleving, door gezondheidsoverlast op gebied van geluid en luchtkwaliteit zo veel als mogelijk te voorkomen, rekening te houden met omgevingsveiligheid en door de openbare ruimte zo in te richten dat een aantrekkelijk gebied ontstaat. Daarnaast wordt gekozen voor een goede landschappelijke inpassing die recht doet aan de kenmerken en identiteit van het gebied. De ontwikkeling sluit ook aan bij het principe 'meer stad, meer land' omdat de bedrijfslocaties worden ontwikkeld direct grenzend aan het bestaande bedrijventerrein in plaats van op een nieuwe locatie in het buitengebied. Tevens wordt ook rekening gehouden met een openbare ruimte die klimaatadaptief is en bijdraagt aan de verduurzaming en biodiversiteit, door het toevoegen van kwalitatief en divers groen en voorzieningen voor waterberging. De voorgenomen ontwikkeling past ook binnen de ambities op het gebied van economie en werklocaties. Hiermee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan op de Omgevingsvisie van Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Provinciale Staten hebben deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg vastgesteld in de vergadering van 17 december 2021 en gewijzigd op 16 december 2022.

De Omgevingsverordening Limburg bevat twee soorten regels:

- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke bestemmingsplan (Omgevingsplan) en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale instructieregels in het gemeentelijke bestemmingsplan, of in de waterschapsverordening krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven;
- regels voor activiteiten die voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

Met de Omgevingsverordening Limburg wordt beoogd om de doorwerking van het provinciaal beleid naar gemeenten en andere partners te borgen. De instructies die in de omgevingsverordening staan, moeten door de gemeenten in acht worden genomen bij het opstellen (of wijzigen) van het omgevingsplan.

In de volgende paragrafen zijn de van toepassing zijnde instructieregels opgenomen.

3.2.2.1 Instructieregel Klimaatadaptatie

In artikel 3.5 is de Instructieregel Klimaatadaptatie opgenomen. Deze instructieregel bepaalt dat de motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico’s en gevolgen van klimaatverandering en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico’s en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

In de beschrijving worden in ieder geval de risico’s wateroverlast, overstroming en droogte betrokken. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

Relatie met het voorliggend plan

In paragraaf 6.3 van deze motivering is de beschrijving van het aspect klimaatadaptatie opgenomen.

3.2.2.2 Instructieregel Groenblauwe mantel

In artikel 7.6 is de Instructieregel Groenblauwe mantel opgenomen. Deze instructieregel bepaalt dat de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied in de groenblauwe mantel een beschrijving bevat van:

a. de in het wijzigingsgebied aanwezige kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel;
b. de waarde van het wijzigingsgebied als ecologische verbinding tussen gebieden gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg in het bijzonder met het oog op de impact voor de in het aanwijzingsbesluit aangewezen habitattypen en soorten in de Natura 2000-gebieden (inclusief Natura 2000-gebieden ondergrondse kalksteengroeven) en overige bedreigde soorten die er hun leefgebied hebben;
c. de waarde van het wijzigingsgebied met het oog op de instandhouding van de natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg;
d. de waarde van het wijzigingsgebied voor het bieden van ruimte voor water en als waterberging in laagten en beekdalen
e. de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden onder a tot en met d;
f. hoe op gebiedsniveau per saldo geen kwaliteitsverlies plaatsvindt van de waarden onder a t/m d.
g. hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden met de kernkwaliteit “het groene karakter” worden de regels opgenomen in bijlage IX van de omgevingsverordening gevolgd.

Relatie met het voorliggend plan

In paragraaf 5.2 van deze motivering is de beschrijving van het aspect Groenblauwe mantel opgenomen.

3.2.2.3 Instructieregel Bedrijventerreinen

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen de gebiedsaanwijzing 'bedrijventerreinen'. In artikel 12.5 is de Instructieregel Bedrijventerreinen opgenomen. Een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg laat de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad of planvoorraad bedrijventerreinen alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 9 (Werklocaties) van de provinciale omgevingsvisie, de regionale visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg.

Deze instructieregel bepaalt dat een omgevingsplan geen bedrijfskavel toelaat met een oppervlakte van meer dan 5 hectare, dat er ook geen bedrijfskavels mogen worden samengevoegd indien hierdoor bedrijfskavels groter dan 5 hectare ontstaan en dat er geen gebouwen worden gerealiseerd of met elkaar worden verbonden waarbij de grens van een bedrijfskavel wordt overschreden.

Tevens bepaalt de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de ontwikkeling van een bedrijventerrein een verantwoording bevat van de wijze waarop invulling is gegeven aan bovenstaande, en een beschrijving bevat van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Doorwerking met het omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bedrijfskavels tussen de 0,5 en 2,75 hectare. Dit is vastgelegd in artikel 6 van de regeling. Tevens is de verkaveling vastgelegd in het kostenverhaal.

Relatie met het omgevingsplan

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor een bedrijventerrein. Deze ontwikkeling sluit aan bij de Limburgse principes, zoals is toegelicht in paragraaf 3.2.1. De voorgenomen ontwikkeling voldoet ook aan de algemene zonering. Het beoogde bedrijventerrein is grotendeels gelegen binnen de in de Omgevingsverordening opgenomen zonering 'bedrijventerreinen',

met uitzonering van het noordelijke deel dat is gelegen in de zonering 'Groenblauwe mantel'. In dit noordelijke deel worden echter geen bedrijfspercelen voorzien, maar wordt ruimte geboden voor een groene buffer en is daarmee passend binnen de zonering 'Groenblauwe mantel'. De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de regionale economische structuur en is niet strijdig met de ambities die zijn opgenomen in hoofdstuk 8 uit de provinciale omgevingsvisie. De uitbreiding van het bedrijventerrein past ook binnen de ambities uit hoofdstuk 9 om genoeg en kwalitatief goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven te creeëren. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op ruimte voor lokale en regionale bedrijven van maximaal 2 ha, hetgeen aansluit bij de vraag en voorkomt dat er te veel druk op de omgeving komt.

De beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding, is opgenomen in paragraaf 1.2.

3.2.2.4 Instructieregel Zonnepanelen op de daken van bedrijfsgebouwen

In artikel 13.2 is de Instructieregel Zonnepanelen op daken van bedrijfsgebouwen opgenomen. Hierin wordt gesteld dat de motivering bij een omgevingsplan dat voorziet in de mogelijkheid tot realisatie van een bedrijfsgebouw, beschrijft op welke wijze gebruik is gemaakt van de bevoegdheid bedoeld in artikel 2.3 van het Bbl tot het stellen van maatwerkregels gericht op het maximaal benutten van het dakoppervlak van bedrijfsgebouwen voor het plaatsen van zonnepanelen.

Relatie met het voorliggend plan

Het realiseren van zonnepanelen op daken van bedrijfsgebouwen worden in dit TAM-omgevingsplan niet onmogelijk gemaakt.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Noord-Limburg (2020)

In 2012 hebben de besturen van de acht regiogemeenten gezamenlijk de strategische visie ‘Regio in Balans’ vastgesteld. Dit was het eerste regionale visiedocument voor de regio Venlo. De aanleiding destijds om een dergelijk document te maken was de behoefte om als Noord-Limburgse gemeenten gezamenlijk te komen tot een coherent regionaal toekomstperspectief, een afwegingskader, waarbinnen beleidskeuzes en investeringsbeslissingen op Noord-Limburgse schaal voor de middellange termijn konden worden afgewogen. In de periode 2018 - 2020 is deze visie geactualiseerd.

De regionale samenwerking Noord Limburg is het platform voor samenwerking en afstemming tussen gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray. Deze acht gemeenten bundelen hun krachten om een impuls te geven aan de verdere ontwikkeling van de regio en het oplossen van urgente maatschappelijke vraagstukken. Onlangs hebben de acht gemeenten in Noord-Limburg de ambitie uitgesproken de gezondste regio van Nederland te worden.

De gezondheid van de regio wordt gedragen door zes pijlers:

1. Ondernemen en innoveren: Gezond ondernemen
2. Vitaal en gezond: Gezond zijn en gezond blijven
3. Toerisme en Leisure: Gezond leven
4. Landelijk gebied: Gezonde leefomgeving
5. Mobiliteit en logistiek: Gezond verbinden
6. Energie en klimaat: Gezond leefklimaat

Relatie met het omgevingsplan

Met de inrichting van het bedrijventerrein Smakterheide Noord is nadrukkelijk rekening gehouden met een gezonde werkomgeving door een werklandschap van de toekomst te creëren. Een werklandschap van de toekomst betekent een groen, gezond en klimaatbestendig bedrijventerrein. Zo wordt aan de

noordzijde een groene buffer gecreëerd waar ruimte aanwezig is om een ommetje te maken en duurzaam watersysteem te realiseren. Ook wordt er een goede ontsluiting voor fietsers gerealiseerd, zodat werknemers met de fiets naar het bedrijventerrein kunnen komen. Verder wordt ook ruimte gecreëerd voor duurzame vormen van energie-opwekking, zoals daken die geschikt zijn voor zonnepanelen.

3.4 Beleid Waterschap

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Bij het vaststellen van omgevingsplannen moeten gemeenten rekening houden met waterbelangen.

3.4.1 Waterschapsverordening

De waterschapsverordening bevat regels voor waterkeringen, watergangen en grondwater binnen het beheergebied van een waterschap. Samen met het omgevingsplan bevat de waterschapsverordening de regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. In de waterschapsverordening staan regels voor verschillende soorten activiteiten met mogelijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving in samenhang met water.

De regels zijn nodig om het watersysteembeheer en de zuiveringstaak, en eventueel het wegenbeheer, goed te kunnen vervullen. Ze gaan over:

- het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste
- veilig en doelmatig gebruik, in overeenstemming met de functies die volgens de wet aan het watersysteem toegedeeld zijn. Denk aan drinkwatervoorziening, voedselvoorziening, industrie, landbouw, visserij, transport, recreatie, enzovoorts
- de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en de chemische grondwaterkwaliteit.

In de waterschapsverordening staan niet alleen regels voor het waterschap. Er gelden ook verplichtingen voor een initiatiefnemer. Het waterschap kan via de waterschapsverordening bepalen dat een initiatiefnemer voor een activiteit een omgevingsvergunning moet aanvragen of een melding moet doen. Het gaat om de volgende activiteiten:

- lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam
- lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk (rioolwaterzuiveringsinstallatie)
- activiteiten in of nabij het oppervlaktewater
- activiteiten in, op of nabij waterkeringen
- het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem
- activiteiten aan, op of nabij wegen in het beheer van het waterschap.

Bij afvoer en lozing van hemelwater afkomstig van nieuw aangelegd verhard oppervlak wordt het stand-still beginsel (waterneutraal bouwen) gehanteerd. Dit wil zeggen dat er bij een toename van het verhard oppervlak het debiet van de lozing uit een gebied niet toe mag nemen. Een ontwikkeling waar bestaande verharding wordt vervangen voor nieuwe verharding wordt ook gezien als een toename aan verharding. Ook bij kleine ontwikkelingen vangt de initiatiefnemer zijn eigen water op. Waterschap Limburg hanteert geen ondergrens. Dynamische bergings- en infiltratievoorzieningen dienen minimaal gedimensioneerd te worden op met een inhoud van 100 mm in het (noordelijk) beheergebied van Waterschap Limburg.

Als infiltreren aantoonbaar niet of nauwelijks mogelijk is kan een dynamische bergings-/ infiltratievoorziening aangelegd worden met leegloopvoorziening. Om afwenteling naar benedenstrooms te voorkomen mag hiermee in Limburg maximaal 2 l/s/ha geloosd worden. Er dient boven de inhoud van de dynamische berging een waking gehanteerd te worden van minimaal 25 cm. Geadviseerd wordt een waking van 50 cm te hanteren.

Relatie met het voorliggend plan

In paragraaf 6.2 van deze motivering wordt ingegaan op de weging van het waterbelang.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Venray 2023

De Omgevingsvisie Venray 2023 is op 21 december 2023 vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt getoond voor welke uitdagingen de Gemeente Venray staat en waar de gemeente naar toe wil in de toekomst. De omgevingsvisie vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'. In de omgevingsvisie komen de verschillende opgaven samen in vier integrale hoofdambities voor de komende 10 à 20 jaar.

Groen wonen voor iedereen

In Venray is het fijn wonen in een groene omgeving. De komende jaren vinden er grote ontwikkelingen in de samenleving plaats. Venray krijgt te maken met een groeiende bevolking en een sterke vergrijzing. De groeiende en veranderende bevolking woont in 2030 groen, gezond en veilig in Venray. Er is voldoende groen en ruimte om te sporten, te bewegen en te spelen. Sociale contacten zijn onmisbaar in een fijne woonomgeving. De gemeente zorgt voor toegankelijke ontmoetingsplekken in de wijken. Wanneer inwoners van Venray samen met elkaar optrekken ontstaan er waardevolle verbindingen.

Een gezond Venray heeft de toekomst

Venray bereidt zich voor op de toekomst. Er zijn grote opgaven als klimaatadaptatie, energietransitie en een circulaire economie. Dit vraagt om bewustwording binnen de gemeente, maar ook om een actieve aanpak. De gemeente zet in op een goede milieukwaliteit, duurzame energiebronnen, kringlooplandbouw en het stimuleren van innovatie in de agrarische sector. De gemeente heeft een voorbeeldfunctie op het gebied van duurzame maatregelen. Woningen en bedrijven worden duurzamer en de leefomgeving wordt gezonder. Deze ambitie gaat over het verbeteren van de milieukwaliteit en het gezond zijn van de leefomgeving.

Venray bloeit, bruist en boeit

De gemeente richt zich op een toekomstig Venray waar het aantrekkelijk is voor inwoners en bedrijven om zich te vestigen en te ontwikkelen. Bedrijventerreinen worden aantrekkelijk gemaakt door het versterken van de samenwerking tussen ondernemers, een groene uitstraling en een betere bereikbaarheid (niet alleen met de auto, maar ook met openbaar vervoer en de fiets). Het centrum is goed bereikbaar en aantrekkelijk, waarbij elk pand gevuld is met een leuke winkel, horeca of cultuur en het is er prettig om te wonen. Ook wordt in de gehele gemeente ingezet op een sterk en onderscheidend toeristisch-recreatief aanbod. Hiermee biedt Venray een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsklimaat voor (huidige en toekomstige) inwoners, ondernemers en bezoekers.

Natuurlijk Venray

De natuur en groene omgeving is een belangrijke kwaliteit van de gemeente. De gemeente wil de kwaliteiten op het gebied van landschap, natuur, water, bodem en cultureel erfgoed zoveel mogelijk versterken en de belevingswaarde hiervan verhogen. Zo wordt ervoor gezorgd dat ook toekomstige generaties van Venray kunnen genieten.

Relatie met het omgevingsplan

De ontwikkeling van het bedrijventerrein sluit aan bij de ambities van de gemeent Venray om een aantrekkelijke gemeente te zijn voor bedrijven om zich te vestigen en te ontwikkelen. Met de

ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt bewust gekozen om ruimte te bieden aan lokale en regionale bedrijvigheid. Het plan draagt ook bij aan de ambitie Natuurlijk Venray om nieuwe natuur te ontwikkelen. Het bedrijventerrein wordt zo ingericht dat het een aantrekkelijke werklocatie is, met een groene uitstraling en ruimte voor ontspanning. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee passend binnen de ambities uit de Omgevingsvisie Venray 2023.

3.5.2 Visie circulaire economie

We leven op het moment in een overwegend lineaire economie. Dat betekent dat we grondstoffen vermaken tot een product en uiteindelijk afstoten als het product geen doel meer heeft en afval is geworden. Hierdoor verliezen we veel van onze kostbare grondstoffen en we richten tevens milieuschade aan. Om welvaart en welzijn ook in de toekomst te waarborgen, is er steeds meer behoefte aan een duurzame, circulaire economie. In deze visie wordt de richting verwoord die Venray de komende jaren gaat volgen om circulaire economie na te streven. Een circulaire economie gaat dus over het zo hoogwaardig mogelijk in de kringloop houden van grondstoffen. Hiervoor wordt de Venrayse circulaire ladder gehanteerd:

Grondstof en productiefase

1. Voorkomen van gebruik van grondstoffen
2. Verminderen van grondstoffen in product

Gebruikersfase

3. Onderhouden en gebruik van product op duurzame wijze
4. Hergebruiken van producten (tweedehands, delen van producten)
5. Repareren en product opknappen
6. Herbestemmen van product en onderdelen door hergebruik met ander doel

Recyclefase

7. Recyclen: demontage, verwerking en hergebruik materialen

Het hoogste niveau van circulaire economie verdient de voorkeur; het is het niveau waarin de meeste grondstoffen bespaard worden en daarom is het ook de meest efficiënte interventie.

Relatie met het omgevingsplan

In paragraaf 6.12 wordt ingegaan op het aspect duurzaamheid en hoe in het bouwproces onder meer rekening wordt gehouden met circulariteit.

3.5.3 Visie klimaatadaptatie

In de visie klimaatadaptatie met bijbehorend uitvoeringsprogramma wordt een koers uiteengezet die zicht geeft op de effecten van klimaatverandering op de samenleving en richting geeft aan oplossingen. Er zijn 4 belangrijke thema's uiteengezet te weten:

- Overstromingen
- Wateroverlast
- Hitte en Droogte
- Biodiversiteit

Een belangrijke maatregel om negatieve effecten van klimaatverandering te voorkomen is het vergroenen van de leefomgeving. Een groene omgeving met planten draagt bij aan het voorkomen van wateroverlast na hevige regenbuien, maar de planten zorgen ook voor verkoeling in de zomer bij hoge temperaturen en

het voorkomen van droogte doordat regenwater nog de bodem in kan trekken. Daarnaast biedt het leefgebied voor tal van planten en dieren en draagt het bij aan onze eigen gezondheid en welzijn. Kortom: Bij nieuwe plannen en renovatie beoogt Venray dus meer groen en minder verharding.

Relatie met het omgevingsplan

In paragraaf 6.3 wordt ingegaan op het aspect klimaatadaptatie. Tevens wordt in het beeldkwaliteitplan (zie paragraaf 5.1) rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen bij de inrichting van het bedrijventerrein.

3.5.4 Venray Energiestrategie 2030

De gemeente Venray zet zich actief in voor de energietransitie, met als doel om in 2030 energieneutraal te zijn. De strategie richt zich op het verminderen van het gebruik van fossiele energiebronnen zoals aardgas en kolen, en het overstappen naar duurzame alternatieven. Dit is noodzakelijk vanwege klimaatverandering, de uitputting van aardgasvoorraden en de afhankelijkheid van buitenlandse energie. De gemeente Venray stimuleert het gebruik van zonne-energie, windenergie, biomassa en andere hernieuwbare bronnen en zet in op lokale energeopwekking onder andere via zonnedaken.

Bedrijven zijn verplicht om energiebesparende maatregelen te implementeren met een terugverdientijd van minder dan vijf jaar en zoveel mogelijk gebruik te maken van geschikte daken voor zonnepanelen. Nieuwe kavels kunnen duurzaam worden ontwikkeld, met een focus op energie-efficiëntie en eigen opwekking van hernieuwbare energie.

De energiestrategie stelt dat er ruimte moet worden gemaakt voor energie-infrastructuur, zoals de realisatie van energiehubs waarbij bedrijven energie uitwisselen en en gezamenlijk opslaan. Ook benadrukt het beleid de verduurzaming van industrieel vervoer door elektrificatie en het gebruik van waterstof.

Relatie met het omgevingsplan

De Venray Energiestrategie 2030 biedt handvatten en houvast om de ontwikkeling in Smakterheide Noord voor te bereiden op de toekomst. Het biedt richtlijnen en kansen om het terrein, maar ook de bedrijven, toekomstbestendig en duurzaam te ontwikkelen. Door te focussen op energiebesparing, duurzame energieopwekking en slimme netwerken, kan Smakterheide Noord een voorbeeld worden van een modern en duurzaam industrieterrein dat aansluit bij nationale en lokale klimaatdoelen.

Hoofdstuk 4 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Binnen deze beperkingengebieden stelt het Rijk of de provincie eisen aan aanduidingen, informatieborden en uitwegen. Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones.

Uit het Besluit kwalteit leefomgeving (Bkl) bijkt dat het wijzigingsgebied is gelegen in een gebied waar windturbines het radarbeeld kunnen verhinderen.

Relatie met het omgevingsplan

Er gelden geen beperkingengebieden voor het voorliggende plan en maakt deze wijziging van het omgevingsplan de realisatie van windturbines niet mogelijk.

Hoofdstuk 5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

In dit hoofdstuk worden de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van het voornemen weergegeven.

5.1 Ruimtelijke kwaliteit

Een goede landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen staat steeds hoger op de agenda. Hierbij zijn o.a. kleur- en materiaalgebruik, vorm en inpassingsmogelijkheden van belang. Het is van belang om rekening te houden met de karakteristieke kenmerken en kwaliteiten van het landschap. Dit kan gedaan worden met de architectuur van een bedrijfspand en/of het realiseren van gebiedseigen beplanting. Dit vraagt om stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingseisen. Daarnaast is het belangrijk dat er een goede overgang van Smakterheide Noord naar het omringende landschap wordt gerealiseerd.

Tevens worden bedrijven worden steeds selectiever als het gaat om huisvesting en vestigingsplaats. Men heeft behoefte aan goed toegankelijke (zicht)locaties en stelt hogere eisen aan de architectuur en uitstraling van het bedrijfsgebied en tevens aan de inrichting en afwerking van de buitenruimte.

In antwoord op deze behoefte wordt de architectuur van bedrijfsgebouwen steeds expressiever. Behalve voor het functioneren van gebouwen heeft men een vernieuwd oog voor de ruimtelijke betekenis, vorm en uitstraling van het bedrijfsgebouw. Ook de directe omgeving dient zowel efficiënt als esthetisch verantwoord te worden ingericht en vormgegeven. Als context voor het individuele gebouw treedt de behoefte op naar een expressieve, eenduidige structuur voor een bedrijventerrein.

Beeldkwaliteitsplan

De ruimtelijke kwaliteit is nader uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan (zie Bijlage 4 bij de regeling). Het beeldkwaliteitsplan geeft een concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het wijzigingsgebied. Het sluit daarbij aan op de mogelijkheden die deze wijziging van het omgevingsplan biedt. Er worden duidelijke criteria gegeven voor de bebouwing en welke ambitie voor de inrichting van de aansluiting op de openbare ruimte wordt nagestreefd. Het document is opgesteld met als doel om:

- een aantrekkelijk bedrijfsmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de geldende welstandscriteria;
- de Adviescommissie Omgevingskwalieit (AOK) een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen plaatsvindt.

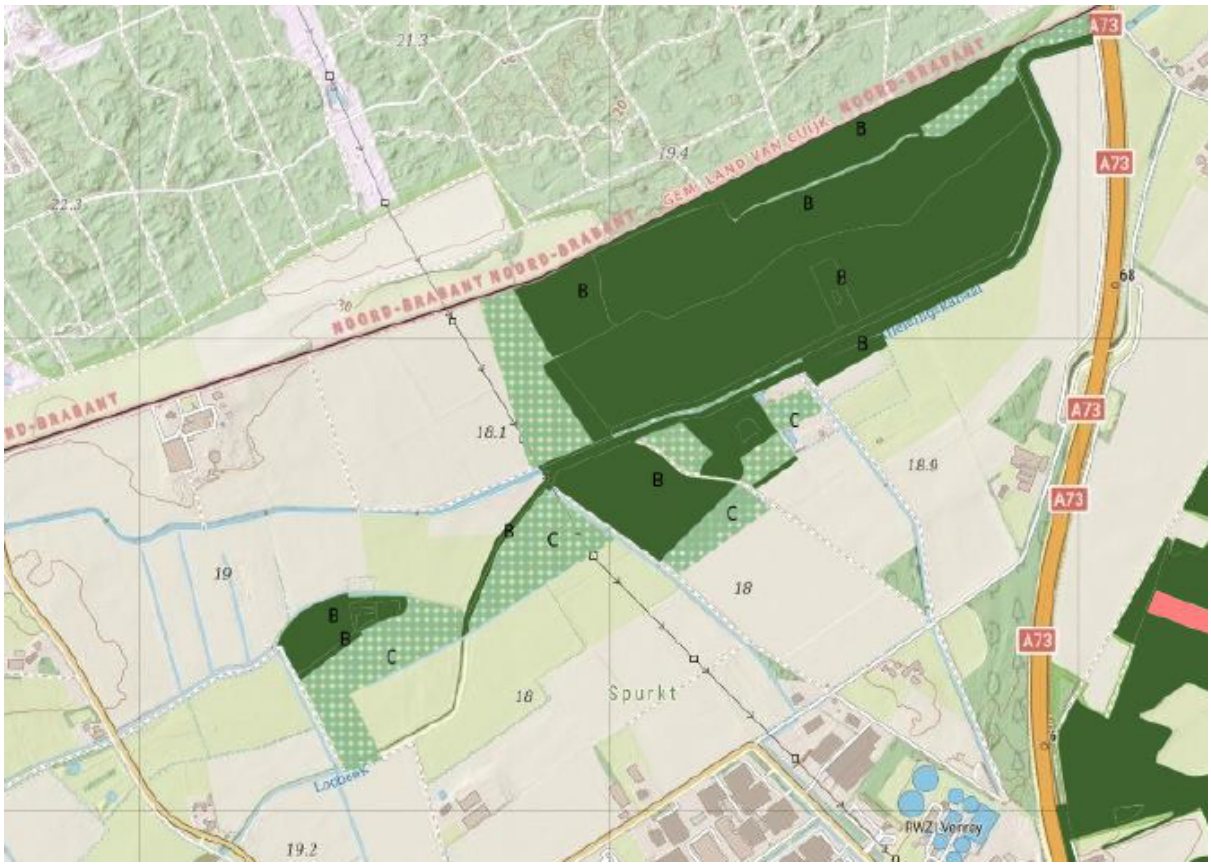
Een en ander wordt geïllustreerd aan de hand van afbeeldingen en referentiebeelden. De referentiebeelden hebben een puur indicatieve betekenis en dienen niet als concreet, te kopiëren voorbeeld beschouwd te worden.

5.2 Landschap

5.2.1 Inleiding

Aan de noordrand van bedrijventerrein Smakterheide Noord ligt het dal van de Loobeek. De Loobeek en het dal zijn belangrijke landschappelijke en ecologische elementen binnen de gemeente Venray. Beekdalen worden in het algemeen beschouwd als belangrijke elementen in de strijd tegen de negatieve effecten van klimaatverandering. Beekdalen hebben een van oudsher bufferende werking. Hiermee wordt bedoeld dat in de lager gelegen dalen grote hoeveelheden water kan worden vastgehouden: in natte perioden belangrijk om op andere plekken overlast van water te voorkomen door al dat water in het beekdal vast te houden en tijdens droge perioden juist om er water uit te kunnen onttrekken als er elders tekorten ontstaan. In combinatie met deze waterbergende functie zijn ze ook van groot belang als leefgebied van tal van bijzondere planten- en diersoorten. De beekdalen vormen ook een verbinding tussen de hoogveengebieden van de Peel in het westelijke deel van de gemeente en het dal van de Maas in het oosten.

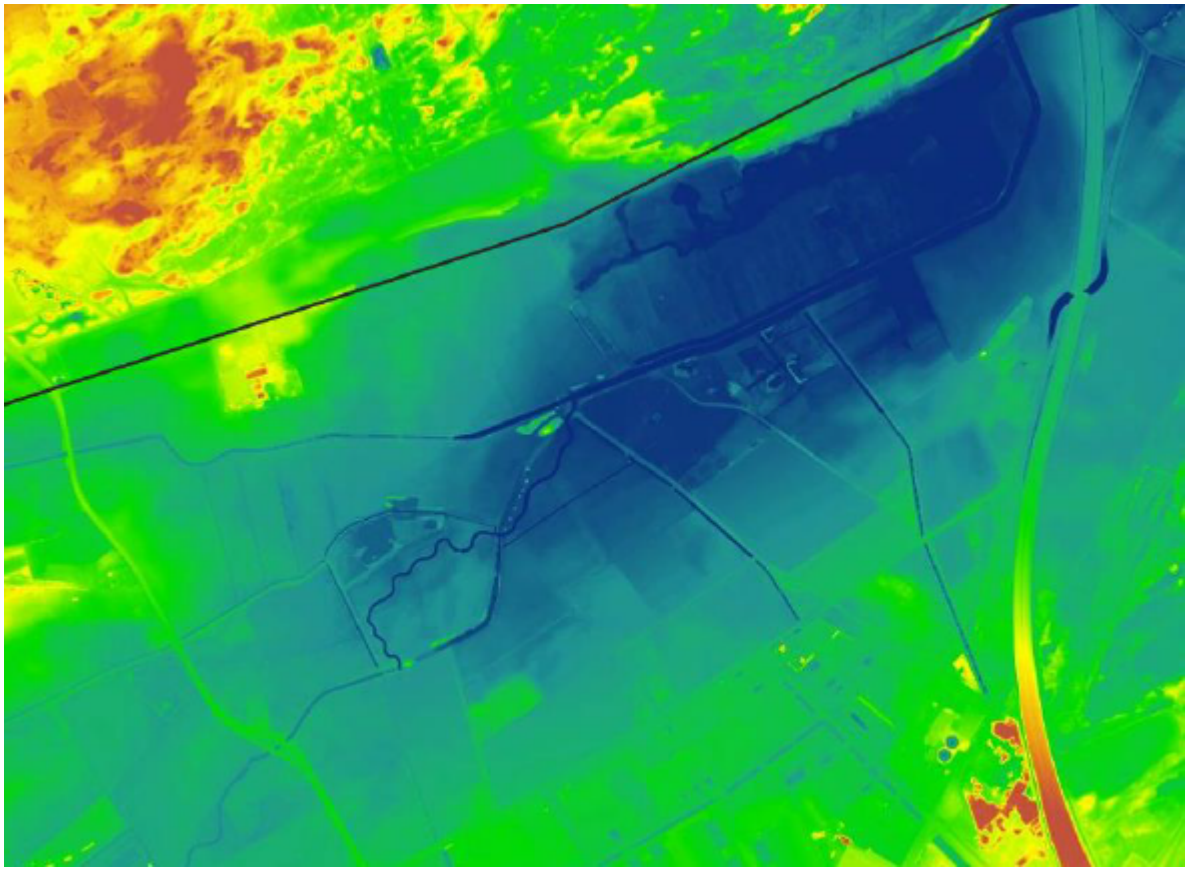
Aan de noordzijde van de kern van Venray ligt het natuurgebied Smakterveld dat in beheer is bij Staatsbosbeheer. Dit natuurgebied loopt grofweg vanaf de imaginaire lijn vanaf de Nijverheidsstraat naar het noorden toe (bestaand zandpad) tot aan de Rijksweg A73. Ten westen van dit zandpad en de Overloonseweg is het grondgebruik agrarisch. De gronden hebben een natuurbestemming in het omgevingsplan en hebben de status van Nationaal Natuur Netwerk in het provinciaal natuurbeheerplan.



Uitsnede uit het provinciaal natuurbeheerplan (2025) met bestaande natuur uit het Nationaal Natuur Netwerk

In datzelfde natuurbeheerplan heeft de provincie de beheertypen benoemd die met het beheer worden nagestreefd. De beheertypen hier variëren van N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland, N10.01 Nat schraalland en N14.01 Beek- en rivier begeleidend bos. Met name de beheertypen nat schraalland en

beek begeleidend bos zijn typische beheertypen voor vochtige tot natte beekdalen.



Uitsnede van het actuele hoogtebestand van Nederland (AHN)

Op het actuele hoogtebestand is goed te zien dat de beekdalgronden van de Loobeek ten noorden van de Spurkt laag liggen ten opzichte van de omgeving. Linksboven in de uitsnede duiden de oranje en rode kleuren op hoge gronden van de Overloonse Duinen, rechtsonder het talud van de A73 over de Maasheseweg. De blauwe en donkerblauwe gebieden vormen het beekdal waarin ook de loop van de Loobeek goed te zien is. Juist deze gronden vormen een belangrijke schakel in een klimaatbestendig beekdal omdat hier de bergingscapaciteit van water ligt. Hoe donkerder het blauw, hoe lager het maaiveld ligt en dus ook hoe eerder deze gronden inunderen (overstromen). Hier liggen vooral natte schraallanden en moerasachtige vegetaties. De overgangen tussen de donkerblauwe delen en de groene delen liggen minder laag en zijn uitermate geschikt voor de ontwikkeling van beek begeleidend bos en vochtige graslanden. Met name in de winter staat het grondwater tot net onder en plaatselijk boven het maaiveld, maar zakt in de zomer wat dieper weg. Dit zijn goede uitgangspunten voor bossen zoals elzenbroek. De groene delen zijn de hoger gelegen gronden en zijn daardoor droger. Hier heeft de ontwikkeling van drogere bossen en kruiden- en faunarijke graslanden meer potentie.

De gronden die in het wijzigingsgebied zijn aangemerkt als natuur zijn de gronden op de overgang van donkerblauw naar groen en daarmee geschikt voor de ontwikkeling van beek begeleidende bossen (N14.02) zoals elzenbroekbos en vochtige graslanden, bijvoorbeeld N10.02 Vochtige hooilanden.

Natuurontwikkeling en bedrijventerrein Smakterheide-Noord

De natuurontwikkeling is nauw verbonden met de realisatie van het bedrijventerrein Smakterheide-Noord. Het bedrijventerrein ligt op de overgang van de hogere gronden van Venray en het lager gelegen beekdal van de Loobeek. Door dit gebied als natuur in te richten kan het belangrijke functies vervullen. Naast versterken van de biodiversiteit vanwege nieuw leefgebied speelt het ook een belangrijke rol in de

klimaatadaptatie, namelijk het voorkomen van wateroverlast door hevige regenbuien en voorkomen van verdroging door het hemelwater ter plaatse op te vangen en in de bodem te laten infiltreren. Hemelwater dat op de daken van de bedrijfsgebouwen valt wordt opgevangen in het lager gelegen natuurgebied waar het kan infiltreren in de bodem. Als het hemelwater niet wordt opgevangen maar wordt afgevoerd draagt het in sterke mate bij aan verdroging. Dat wordt met opvangen en infiltreren voorkomen. Daarnaast levert het opvangen van hemelwater in het natuurgebied een bijdrage aan het voorkomen van wateroverlast bij hevige buien, zowel op het bedrijventerrein als in het aangrenzende beekdal. Hiermee zadelen we geen andere partij met het probleem van overtollig water op maar lossen het zelf op. Omdat de Loobeek een relatief kort beektraject kent heeft hevige neerslag direct een effect op de waterstanden in de beek. Dezelfde buien laten ook neerslag vallen op het bedrijventerrein. Dit water moet opgevangen worden in het natuurontwikkelingsgebied. Het natuurgebied heeft daarmee een belangrijke water bufferende functie en voorkomt daarmee wateroverlast verder stroomafwaarts als gevolg van extra hoge afvoeren in de Loobeek. Gronden in landbouwkundig gebruik hebben zo'n buffercapaciteit niet.

Grote delen van het beekdal zijn recentelijk heringericht tot natuur waardoor het beekdal een meer natuurlijk karakter heeft gekregen. Dit is duidelijk zichtbaar in het gebied ten noorden van de kern van Venray. Vanuit het beekdal bekeken is de overgang tussen het beekdal en het huidige bedrijventerrein Smakterheide erg hard. In het beekdal wordt het zicht op Venray gedomineerd door de aanwezige bedrijfsgebouwen die een harde grens vormen. Een dergelijke grens is ongewenst. Een dergelijke beleving nodigt niet uit voor extensieve vormen van recreatie zoals wandelen (positieve gezondheid). De natuurontwikkeling zal zorgen voor een zachte overgang tussen het bedrijventerrein dat op deze manier zo optimaal mogelijk worden ingepast. Tevens biedt het nieuwe natuurgebied mogelijkheden voor een ontspannende lunchwandeling vanuit het bedrijventerrein.

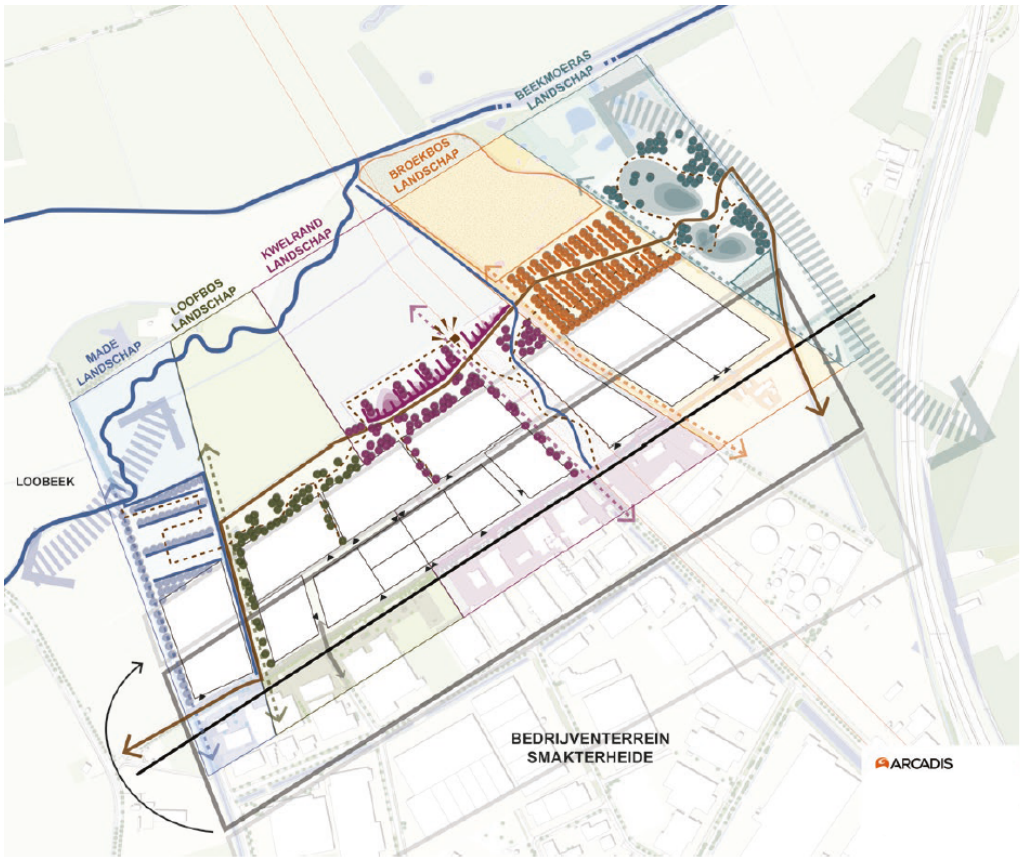
5.2.2 Landschapsplan

Het landschapsplan (zie Bijlage 4 bij de regeling) draagt bij aan meerdere doelstellingen, zoals het creëren van een aantrekkelijk bedrijventerrein, het verbeteren van biodiversiteit en ecologische impact, het bevorderen van een prettige werkomgeving en het ondersteunen van klimaatadaptatie. Samen met het beeldkwaliteitsplan vormt het landschapsplan een solide basis om de ruimtelijke kwaliteit van Smakterheide Noord te waarborgen en verder te ontwikkelen.



Landschapsplan

De inrichting van de buitenruimte versterkt de beleving van de overgang van het natte beekdal naar de droge dekzandrug. Dit komt tot stand door in noord-zuid richting een beekdalzone, flankzone en dekzandzone in te richten met elk een eigen vegetatietype, vormentaal, materiaalgebruik en karakteristieke landschapsstructuren. Deze overgang komt tot stand in de vijf landschappelijke inprikkers die de bouwkavels van elkaar scheiden.



Landschappelijke inpassing

Ook in de oost-westrichting in de brede parkzone volgen verschillende landschapskamers elkaar op met bijzondere biotopen. Elke kamer is geïnspireerd op historische structuren die uit het landschap zijn uitgewist. Ze geven de wandelaar een unieke beleving en versterken het gebied als ecologische verbinding tussen de N2000 gebieden en het beekdal. De zones bestaan van west naar oost uit het madelandschap langs de Loobeek, een loofboslandschap, een kwelrandlandschap,een broekboslandschap en een beekmoeraslandschap.

5.3 Cultuurhistorie

De historie van een gebied speelt een grote rol bij het bepalen van de archeologische verwachting. Historische bronnen verschaffen informatie over de ontginning en gebruik van en bewoning in het wijzigingsgebied. In het onderzoek (zie Bijlage 3) naar de cultuurhistorie is onder andere gebruik gemaakt van historische kaarten en de cultuurhistorische en landschappelijke waardenkaarten.

Historischeontwikkeling

In de 6de en 7de eeuw begon het aantal inwoners toe te nemen en groeide aanzienlijk rond de 9de en 10de eeuw. Bewoning vond plaats rondom het veen, vaak op de helling van beekdalen, waarbij er in de loop van de Middeleeuwen een krans van dorpen rondom het uitgebreide veengebied ontstond. Venray maakte onderdeel uit van deze krans en komt voor als 'Rode' in geschreven bronnen rond ca. 1200. Rode verwijst naar een nederzetting die ontstaan is als gevolg van de ontginning van bosgronden. De dorpen lagen vaak als een geïsoleerde strook cultuurland midden in de broekbossen en heidevelden richting de Maas, of tussen de woeste gronden van het veen. Vanaf de 9de en 10de eeuw werd begonnen met de ontginning van de woeste gronden. Het cultuurlandschap bestond uit akkers en graslanden, waarbij de akkers veelal op de hogere beekdalhellingen lagen. Hier was ook sprake van

goede ontwatering. Individuele kampontginningen waren omringd door houtwallen of heggen, maar er waren ook aaneengesloten open akkercomplexen (of velden). Deze complexen werden gescheiden door zandpaden en hadden een strookvormige verkaveling. De graslanden lagen lager in het landschap, waarbij de natste delen in gebruik waren als hooiland (zoals de beekdalen) en de beter ontwaterde delen als weidegrond. De graslanden waren eerst in gemeenschappelijk gebruik, maar zijn later verdeeld in lange, smalle percelen, ook bekend als medenverkaveling.

Tot 1850 was het grootste deel van regio nog niet in cultuur gebracht. De woeste gronden werden onder andere gebruikt voor de jacht en het weiden van vee en turfwinning vond op kleine schaal plaats. Op de topografische kaart van 1850 zijn ook kleinschalige veenkuilen zichtbaar ten noorden van het wijzigingsgebied. Om de vruchtbaarheid van de grond te verbeteren, werden plaggen gestoken, vermengd met mest en op de velden aangebracht. Zo kwamen de velden steeds hoger te liggen. Dit betekende wel dat er een balans gezocht moest worden tussen de hoeveelheid bouwland, grasland en heide. Rondom Venray werden de heidevelden ook benut voor de bijenteelt, maar vooral voor het weiden van schapen. Venray genoot aan het einde van de 19de eeuw van een internationale schapenhandel. Een deel van de heidevelden werd vanaf 1900 omgezet tot bouwland en bos en het landschap veranderde ook door de aanleg van watergangen en wegen. In de nieuwe ontginningen stonden de boerderijen vaak in het midden van hun land. Langs de randen van percelen en langs wegen werden loofbomen geplant. De jonge ontginningen zijn rationeler ingedeeld dan de oude cultuurlanden en hebben een rechthoekig verkavelingspatroon.

De grootschalige vervening (turfwinning) van de Peel, ten westen van het wijzigingsgebied, kwam in de 19de eeuw op gang.

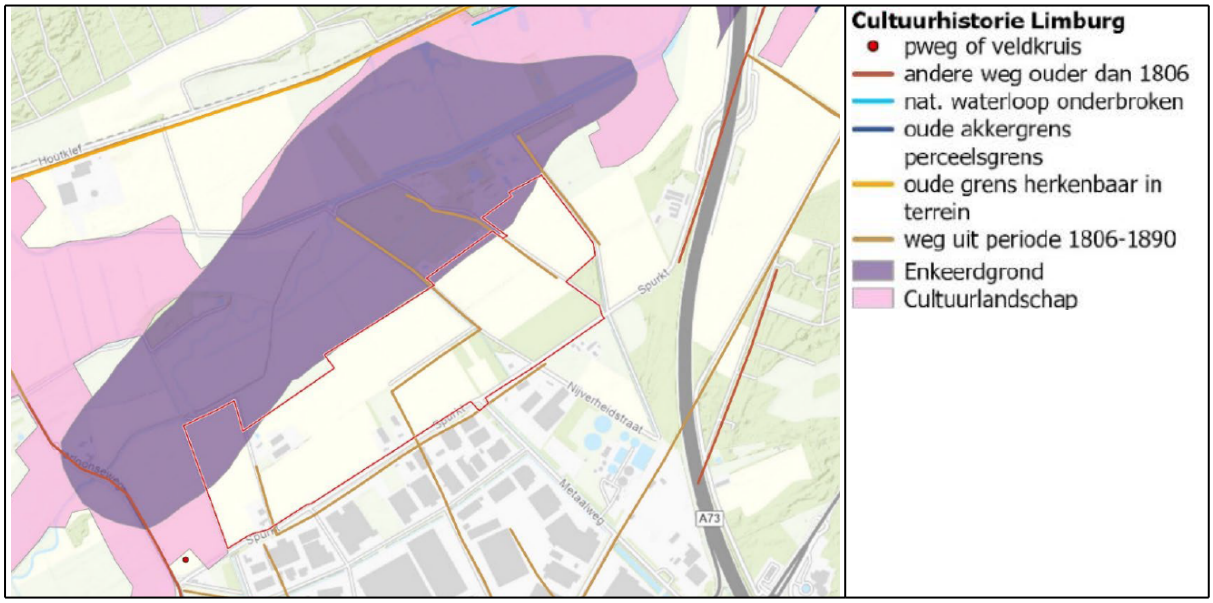
In de jaren 1920 en 1930 werd steenkool populair als brandstof en kwam er een einde aan de grootschalige vervening van de Peel, al vonden er nog enkele grote ontginningen plaats na de Tweede Wereldoorlog, deels in het kader van werkgelegenheidsprojecten.

Na de Tweede Wereldoorlog vonden bepaalde landelijke ontwikkelingen plaats die het landschap hebben beïnvloed, zoals de uitbreiding van nederzettingen en infrastructuur en de vergrootte schaal van de landbouw. Ruilverkavelingen zorgde voor grotere kavels, boerderijen werden gebouwd op nieuwe locaties en er werd ingegrepen in de waterhuishouding, o.a. zodat landbouw ook mogelijk werd in de lagere delen van het landschap. Op veel locaties zijn de beken gekanaliseerd. Ter plaatse van het wijzigingsgebied vond de ruilverkaveling Overloon-Merselo plaats tussen 1972 en 1991. Door de verschillende ingrepen zijn de visuele verschillen tussen de oude bouwlanden op open akkercomplexen en het grasland bijna geheel verdwenen, aangezien het grasland net zo open werd. Ook het verschil in grondgebruik is verdwenen, omdat aanpassingen in de waterhuishouding er voor hebben gezorgd dat akkerbouw ook op voormalige natte delen plaats kan vinden. Tijdens de tweede helft van de 20ste eeuw en het begin van de 21ste is het bedrijventerrein Smakterheide ten zuiden van het wijzigingsgebied ontwikkelt.

Cultuurhistorischeen landschappelijke waarden

De provincie Limburg beschikt over een cultuurhistorische waardenkaart. Hierin staan punt-, lijn- en vlakelementen die van cultuurhistorisch belang zijn. In het wijzigingsgebied komen de volgende elementen voor:

- Vier wegen uit de periode 1806-1890.
- Enkeerdgrond
- Cultuurlandschap: grasland, geperceleerd.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

Onderdeel van de historische geografie is ook een inventarisatie van de cultuurlandschappen van Noord- en Midden-Limburg. Hieronder vallen de volgende landschappen in het wijzigingsgebied:

- Cultuurlandschap Noord- en Midden-Limburg (NML): Nieuw cultuurland 1890-1990.
- Cultuurlandschap NML: Nieuw cultuurland 1806/1840-1890.
- Cultuurlandschap NML: Grasland, geperceleerd.

Het wijzigingsgebied betreft voornamelijk nieuw cultuurland uit 1890-1990, met in het noorden een klein deel uit 1806/1840-1890. Ter plaatse van het beekdal gaat het om geperceleerd grasland.

In het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg zijn ook kaarten opgenomen, waaronder de kwaliteitskaart landschap. Deze kaart geeft inzicht in de belangrijkste landschapstypen en bijbehorende landschappelijke kwaliteiten. Op deze kaart komen verschillende landschappelijke elementen voor in het wijzigingsgebied:

- Beekdal
- Groenelementen in dalenlandschap: bomenrij
- Bos in dalenlandschap
- Bos in mozaieklandschap
- Weg uit periode 1806-1890
- Natte heide-ontginning
- Droge heide-ontginning
- Waterlopen

De groenelementen die aanwezig zijn in het wijzigingsgebied maken geen onderdeel uit van de Atlas Historisch Groen, maar betreffen huidige landschapselementen in beek- en rivierdalen. De heide-ontginningen vallen in het landschapskader onder de jonge ontginningen en worden gekenmerkt door een grote, rechtlijnige verkaveling en wegenstructuur. De jonge ontginningen zijn alleen aangegeven in het oosten van het gebied, terwijl de rest van het wijzigingsgebied is weergeven als een beekdal.

Tevens is de kaart Groen Erfgoed van het RCE geraadpleegd. Deze kaart omvat o.a. rijksbeschermde groenaanleg, landschappelijk groen erfgoed, monumentale bomen en eendenkooien. Op deze kaart zijn geen elementen aangegeven in of rondom het wijzigingsgebied. De kaart Leven met Water is ook geraadpleegd en toont voormalige dijken, molens en inundatiegebieden. Ten noorden van het wijzigingsgebied was langs de Loobeek ooit een volmolen aanwezig. Het gaat om de 'Nijemuellen',

gebouwd in 1628 en verdwenen in 1796. Verder zijn er geen elementen aanwezig rondom het wijzigingsgebied. Onder de pijler gebouwd erfgoed is gekeken naar het Rijksmonumentenregister, beschermde stads- of dorpsgezichten, provinciale en gemeentelijke monumenten. Er zijn geen Rijksmonumenten aanwezig en het wijzigingsgebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Via de Atlas Limburg zijn de provinciale monumenten geraadpleegd. Er liggen geen provinciale monumenten in het wijzigingsgebied, maar aan de Ambachtsstraat ten zuiden van het wijzigingsgebied is een voormalig kapel geregistreerd als monument. Er komen ook geen gemeentelijke monumenten voor.

In onderstaand tabel worden de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden beschreven. In deze fase van het onderzoek is nog geen sprake van een waardering van de elementen.

Element	Omschrijving en belang
Vlak	
Beekdal(landschap) van de Loobeek	Het noorden van het plangebied is onderdeel van het beekdal van de Loobeek. Beekdallandschappen zijn van oorsprong lager gelegen en nat, met een kleinschalig structuur en beekbegeleidende beplantingsstructuren. Verkaveling staat haaks op de beek, er is vaak sprake van lijn- en vakbeplanting en kruisende wegen, en het landschap bevat weinig bebouwing. Daarbij zijn de zichtlijnen vanaf de rand van het beekdal over de openheid van het beekdal zelf van belang. Beekdalgronden waren in het verleden voornamelijk in gebruik als weidegrond en bestaan voor een deel nog uit graslanden. Door kanalisatie van de beken tijdens de ruilverkavelingen zijn veel kenmerkende elementen echter verdwenen. In het plangebied is wel nog sprake van een open en kleinschalig beekdallandschap, zonder veel bebouwing en met zichtlijnen vanaf de rand van het beekdal.
Grasland, geperceleerd	Het plangebied was in het verleden in gebruik als voornamelijk grasland. Veel van de oorspronkelijke percelering is tijdens de 20ste eeuw verdwenen (o.a. door ruilverkavelingen). In het noordwesten van het plangebied is de oorspronkelijke percelering uit 1806 (zichtbaar op de minuutplannen) aangegeven als waardevol element. Op basis van recente luchtfoto's en de huidige perceelsgrenzen is deze percelering echter niet meer zichtbaar in het landschap.
Oud ontginningsgebied	Het oude ontginningslandschap wordt gekenmerkt door een onregelmatige structuur, met kleinschalige verkaveling. Er komen landschapselementen zoals houtsingels en bosjes voor en er bestaat een afwisseling tussen open (groen) en gesloten (bebouwing), ook mede door groenstructuren op perceelsgrenzen. Langs de wegen komt laanbeplanting voor. Het landschap heeft vandaag een meer open karakter en is grotendeels aangepast in de 20ste eeuw, waardoor de verkaveling nu grootschaliger is en er als gevolg minder sprake is van landschapselementen. De ondergenoemde lijnelementen zijn typerend voor het oude ontginningslandschap.
Lijn – kenmerkend voor beekdallandschap en ontginningsgebied	
Wegen uit periode 1806-1890	De wegenstructuur is gerelateerd aan de geschiedenis van het ontginningslandschap. Terwijl het wegenpatroon meerdere keren is aangepast, zijn de aangegeven wegen uit de periode 1806-1890 nog herkenbaar in het plangebied als paden/wegen of als perceelsgrenzen.
Houtwallen en houtopstanden	Houtwallen en houtopstanden op de perceelsgrenzen, samen met andere lineaire landschapselementen, zijn kenmerkend voor de oude ontginningsgebieden. Hiernaast zijn lineaire landschapselementen die loodrecht op de beek liggen kenmerkend voor het beekdallandschap. De houtwallen en houtopstanden zijn zichtbare overblijfselen van het oude cultuurlandschap en dragen bij aan de afwisseling tussen open en gesloten gebieden in het landschap. In het plangebied is een houtwal aangegeven rondom bebouwing in het midden van het gebied (Spurkt 5a) d.m.v. een dubbelbestemming, echter is deze deels niet meer aanwezig. De houtwal is daarom op de inventarisatiekaart ingetekend rondom het huidige bewoonde perceel.
Bomenrijen	Groenelementen op perceelsgrenzen en langs wegen zijn kenmerkend voor het oude cultuurlandschap. Langs de wegen komt laanbeplanting voor. Vaak werden bomen aangeplant langs de wegen tijdens de ontginningen van de 20ste eeuw, maar bomenrijen komen ook eerder voor, bijvoorbeeld langs oude akkers. In het plangebied komen bomenrijen voor langs de wegen en langs de perceelsgrenzen. Deze zullen voor het eerst zijn aangeplant in de 20ste eeuw tijdens de ontginningen.

Relatie met het omgevingsplan

Er wordt aanbevolen de historische wegenstructuur te behouden. Op basis van het concept ontwerp en de landschappelijke visie wordt een deel van de structuur behouden door middel van handhaving van de bestaande wegen en/of de bestaande bomenrijen. Dit geldt echter niet voor alle historische wegen. Om de wegenstructuur verder te behouden, kan de structuur door middel van laanbeplanting (of erfbeplanting

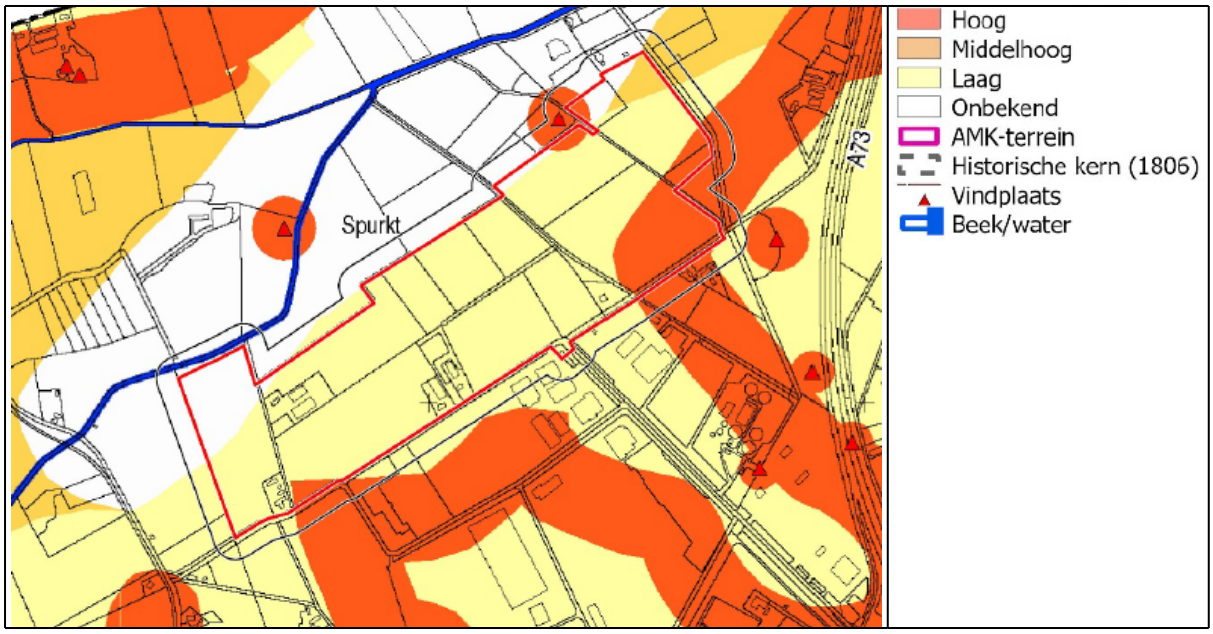
indien de loop van een oude weg een perceelsgrens betreft) zichtbaar gehouden worden in het landschap.

5.4 Archeologie

Archeologische verwachting

Om de gespecificeerde archeologische verwachting voor een gebied op te kunnen stellen, is kennis nodig van de reeds bekende archeologische gegevens van het gebied. In het archeologisch bureauonderzoek (zie Bijlage 3) worden de bekende archeologische vindplaatsen, uitgevoerde onderzoeken en verwachtingen aan de hand van verschillende bronnen beschreven.

De gemeente Venray beschikt over archeologische verwachtingskaarten opgesteld door RAAP (2007). Er zijn vier verschillende kaarten opgesteld: jager-verzamelaars in droge landschappen, landbouwers in droge landschappen, jager-verzamelaars en landbouwers in natte en droge gebieden en jager-verzamelaars en landbouwers in natte landschappen. De verwachtingenkaart voor jager-verzamelaars in natte en droge gebieden toont in principe de totale verwachtingen voor het wijzigingsgebied.



Uitsnede verwachtingenkaart voor jager-verzamelaars en landbouwers in natte en droge landschappen

AMK-terreinen

Op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) zijn bekende, gewaardeerde, archeologische vindplaatsen weergegeven. Er wordt onderscheid gemaakt tussen terreinen van waarde, hoge waarde, zeer hoge waarde, en zeer hoge waarde – beschermd. In het laatste geval is het terrein een beschermd Rijksmonument. Het uitgangspunt bij AMK-terreinen is in principe behoud van archeologische resten in situ. In het wijzigingsgebied zijn geen AMK-terreinen aanwezig.

Vindplaatsen

Vindplaatsen zijn alle bekende archeologische vindplaatsen die geregistreerd zijn in Archis, zijn aangeleverd vanuit amateur archeologen en gemeenten en/of zichtbaar zijn op historische kaarten. Aan de noordelijke grens van het wijzigingsgebied is één vondstlocatie gelegen. De vondst bestaat uit een lanspunt van brons uit de Bronstijd. Het betreft een particuliere vondst gedaan tijdens graafwerkzaamheden in 1923, die volgens de toelichting verloren is gegaan tijdens de Tweede Wereldoorlog. In de bredere omgeving van het wijzigingsgebied zijn meerdere vondsten bekend uit de

Bronstijd, evenals een veldwerk/loopgraafstelsel uit de Tweede Wereldoorlog ten noorden van het wijzigingsgebied. De vondsten uit de Bronstijd worden veelal geïnterpreteerd als rituele depositites vonden plaats in bepaalde natte contexten, zoals moerassen of beken.

Relatie met het omgevingsplan

Er worden geen bekende archeologische vindplaatsen bedreigd door de beoogde ontwikkeling. Wel heeft het wijzigingsgebied meerdere verwachtingen op archeologische resten. Gezien de ligging op de overgang van de hogere dekzanden naar het beekdal zal de locatie aantrekkelijk zijn geweest voor tijdelijke kampementen en krijgt het Paleolithicum-Mesolithicum een hoge verwachting. Ook kunnen onder het veen in het beekdal dekzandopduikingen voorkomen. Gedurende het Neolithicum breidde het veen zich uit en door de natheid zal het gebied minder aantrekkelijk zijn geweest voor bewoning. Wel worden vanaf deze periode tot de Romeinse Tijd rituele deposities en water-gerelateerde resten verwacht, zoals voorden of objecten gerelateerd aan visvangst. In het wijzigingsgebied is ook eerder een rituele depositie uit de Bronstijd aangetroffen. Tijdens de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd zal het gebied voornamelijk in gebruik zijn geweest als grasland voor o.a. het weiden van vee. Er kunnen o.a. ontginningssporen, greppels/sloten, resten van infrastructuur zoals oude wegen en watergerelateerde resten, zoals bruggen, voorkomen in het gebied. Tot slot geldt er voor het wijzigingsgebied een hoge verwachting op resten uit de Tweede Wereldoorlog. De slag om Overloon-Venray vond in de omgeving plaats en langs de Loobeek is intensief gevochten. Ook is er tijdens een begeleiding nabij het wijzigingsgebied een schuttersnest uit de Tweede Wereldoorlog aangetroffen, terwijl het vooronderzoek Ontplofbare oorlogsresten (zie Bijlage 16) een kans op loopgraven, stellingen en munitie aangeeft.

Aangezien het wijzigingsgebied voor alle perioden een middelhoge of hoge verwachting heeft, bestaat er een grote kans op het verstoren van eventuele aanwezige archeologische resten uit verschillende perioden en van verschillende complextypen (bijvoorbeeld bewoning en rituele deposities), die in algemene zin samenhangen met het dekzandlandschap en (de overgang naar) het beekdal.

Voor het wijzigingsgebied wordt vervolgonderzoek in de vorm van verkennend booronderzoek geadviseerd, om de intactheid van de bodem vast te stellen en na te gaan of er sprake is van een archeologisch niveau. Ook kan door middel van landschappelijk booronderzoek de exacte begrenzing van het beekdal worden vastgesteld. Hiervoor dienen drie boorraaien haaks op het beekdal geplaatst te worden in het noorden van het wijzigingsgebied. Tevens dienen twee profielputjes per raai te worden gegraven, om zo beter inzicht in de bodemopbouw te krijgen.

Daar waar nu bebouwing staat is de bodem al tot bepaalde diepte verstoord. Er wordt geadviseerd deze locaties vrij te geven, aangezien archeologische resten in het algemeen al binnen de verstoringsdieptes verwacht zouden worden.

Vondsten gerelateerd aan het beekdal kunnen zeer klein van omvang zijn en daardoor moeilijk op te sporen door middel van een booronderzoek. Indien er bodemingrepen plaatsvinden in het beekdal, wordt geadviseerd de civieltechnische werkzaamheden archeologisch te begeleiden. De begrenzing van het beekdal, en daarmee de noodzaak voor een eventuele begeleiding, kan nader worden bijgesteld op basis van de resultaten van het booronderzoek.

Tot slot wordt gewezen op de meldingsplicht bij het aantreffen van toevalsvondsten in gebieden die zijn vrijgegeven van archeologisch vervolgonderzoek. Indien deze worden aangetroffen dient het bevoegd gezag ingelicht te worden zoals beschreven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016.

5.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bestaat uit "twee treden":

1. Behoefte: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele behoefte? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande

locaties.

Middels de te doorlopen procedure wordt een wijziging van het omgevingsplan gerealiseerd. Hiermee wordt de realisatie van een nieuw bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Alvorens het onderhavige plan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst bepaald te worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het onderhavige plan is sprake van de uitbreiding van het bedrijventerrein Smakterheide met ca. 22 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. Gesteld kan worden dat een bouwplan met een dergelijke omvang kan worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Behoefte

De gemeente Venray heeft in samenwerking met Buck Consultants International een onderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de lokale vraag naar bedrijventerreinen voor de periode 2022-2031. Uit het onderzoek blijkt dat de verwachte vraag naar bedrijventerreinen in deze periode groter is dan het nog beschikbare harde en zachte aanbod. Dit betekent dat er nieuwe ruimte voor bedrijventerreinen nodig is om de groeiende behoefte te kunnen accommoderen. Om zorgvuldig en duurzaam om te gaan met de beschikbare ruimte, heeft een uitbreiding die aansluit op een bestaand bedrijventerrein de voorkeur. Dit sluit aan bij het streven naar efficiënt ruimtegebruik.

Daarnaast is een locatie dicht bij de kern van Venray wenselijk, omdat hier het grootste deel van de bedrijvigheid is geconcentreerd. Deze uitbreiding kan worden gerealiseerd op één centrale locatie of verspreid over meerdere kleinere locaties. Voor veel bedrijven, zoals logistieke, industriële en bouwbedrijven, is een goede verbinding met hoofdwegen en snelwegen van groot belang. Een goede ontsluiting minimaliseert verkeersoverlast in de woonkernen en is zowel economisch als leefbaarheidsgericht gunstig. Bij toekomstige uitbreidingen kunnen hoge eisen worden gesteld aan duurzaamheid en landschappelijke inpassing. Dat betreft niet alleen de inrichting van het terrein en het vastgoed, maar ook aspecten als energieprofiel, circulariteit en klimaatadaptatie.

Naast de fysieke ruimte is er aandacht nodig voor zachte randvoorwaarden, zoals veiligheid en ontwikkelingen op de arbeidsmarkt. Uitdagingen zoals een dalende beroepsbevolking, vergrijzing, de instroom van internationale werknemers en inclusiviteit vragen om een strategische aanpak. Om de Venrayse economie en haar sterke sectoren toekomstbestendig te maken, is investeren in hoogwaardige en duurzame vestigingslocaties essentieel. Dit is niet alleen belangrijk om de regionale economische functie te behouden, maar ook om jongeren aan Venray te binden en lokale bedrijven te ondersteunen bij het benutten van economische kansen.

De verwachte vraag naar bedrijventerreinen in Venray overstijgt het huidige aanbod voor de komende tien jaar. Om deze vraag op te vangen, is het noodzakelijk om nieuwe ruimte te creëren. De gemeente Venray zal op basis van de verhouding tussen vraag en aanbod een additionele ontwikkelopgave moeten aangaan voor de periode 2022-2031. Deze uitbreiding is cruciaal om de economische positie van Venray te versterken en toekomstbestendig te maken. De beperkte beschikbare ruimte aan grote kavels heeft als gevolg dat bedrijven die willen uitbreiden Venray verlaten. Dit zorgt vervolgens voor verlies van werkgelegenheid. De insteek van dit TAM-omgevingsplan is om deze uitbreidingsbehoefte en werkgelegenheid te waarborgen.

Mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied zijn zeer sporadisch. Leegstand van bedrijfsruimte in Noord-Limburg is beperkt (circa 3%). Grootschalig aanbod van bedrijfsvastgoed in het primaire verzorgingsgebied is beperkt. Verder zijn mogelijkheden voor herinvulling van verouderde of braakliggende kavels niet beschikbaar. De realisatie van Smakterheide Noord leidt niet tot onaanvaardbare leegstand in het verzorgingsgebied.

Binnen- of buiten bestaand stedelijk gebied

Met bestaand stedelijk gebied wordt een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca bedoeld, inclusief de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

De voorgenomen uitbreiding bevindt zich buiten het bestaand stedelijk gebied van de kern Venray. Voor

een onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 1.2 waarin de planvoorbereiding nader wordt toegelicht.

Hoofdstuk 6 Aspecten van de fysieke leefomgeving

6.1 Natuur

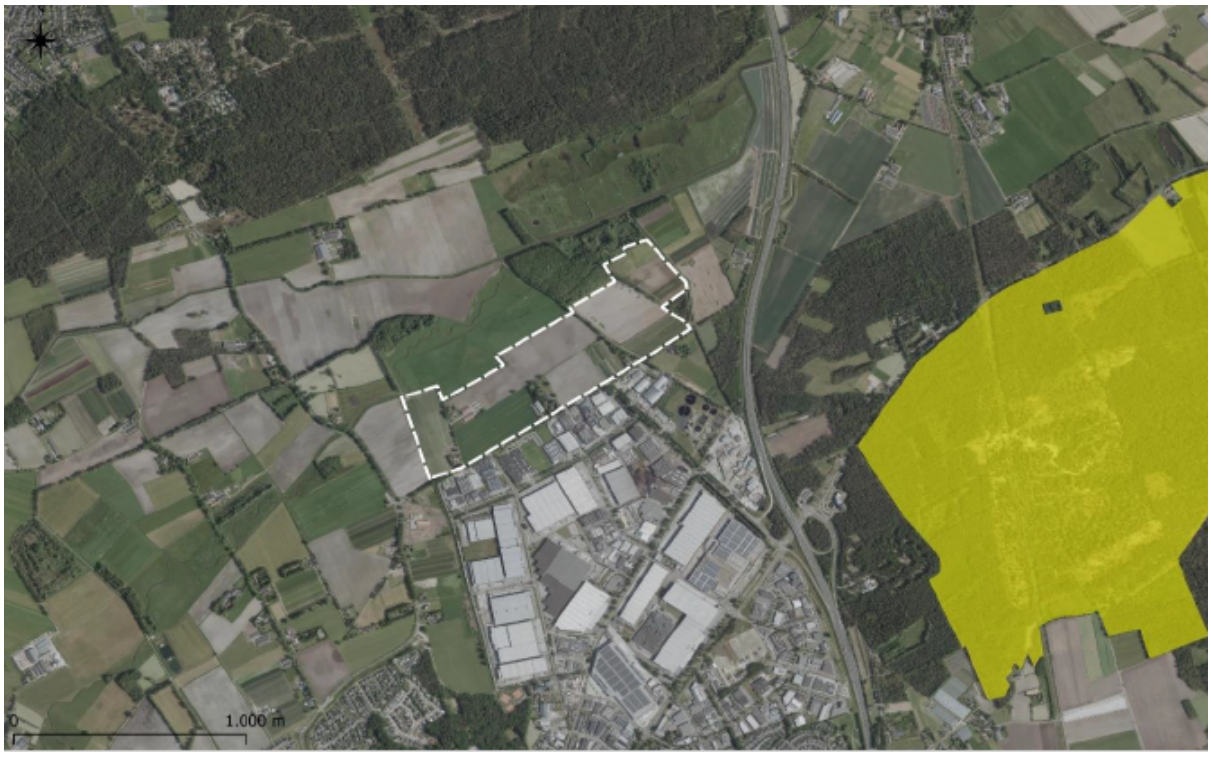
6.1.1 Quickscan natuurwaarden

Voor de beoogde uitbreiding is een quickscan natuurwaarden (zie 15.4) uitgevoerd ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan. De quickscan natuurwaarden is opgesteld om te onderzoeken of de beoogde plannen in strijd kan zijn met natuurregels uit de omgevingswet zoals Natura 2000-gebieden, beschermde soorten of waardevolle houtopstanden. De quickscan heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de natuurbescherming onder de Omgevingswet een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Omgevingswet zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Onderzoek gebiedsbescherming

Natura 2000

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Boschhuizerbergen, bevindt zich op circa 900 meter afstand ten oosten van de onderzoekslocatie .



Ligging van de onderzoekslocatie (wit omlijnd) ten opzichte van Natura 2000 (geel gemakerkeerd)

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de

voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de afstand op voorhand niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de vergunningplicht 'Natura 2000-activiteit' ten aanzien van stikstof wordt noodzakelijk geacht. Dit kan in eerste instantie worden onderzocht middels een modelberekening met de AERIUS-calculator (zie paragraaf 6.1.4).

Natuurnetwerk Nederland

De onderzoekslocatie ligt circa 50 meter ten zuiden van een gebied dat deel uitmaakt van Natuurnetwerk Limburg. Het betreft een elzenbroekbos. De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. Door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Limburg niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk wordt niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

In art. 11.112 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn de oogmerken opgenomen voor de activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten. De oogmerken met betrekking tot vellen en herplanten van houtopstanden hebben betrekking op de natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland en het beschermen van landschappelijke waarden. De Omgevingswet beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij het bevoegd gezag. In dit hoofdstuk wordt beschreven of er bij de voorgenomen kap sprake is van meldingsplicht en herplantplicht. Verder wordt beschreven of er vervolgmaatregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van de voorgenomen houtkap.

De te kappen bomen op de onderzoekslocatie vallen onder Artikel 11.111 (Bal), waardoor een meldingsplicht geldt voorafgaand aan de kap Artikel 11.126 (Bal). Tevens draagt de rechthebbende zorg voor de herbeplanting van dezelfde grond binnen drie jaar na het vellen van de houtopstand.

Onderzoek soortenbescherming

Het onderzoek is uitgevoerd middels het verrichten van een bureauonderzoek en een veldbezoek. Op deze wijze is inzicht verkregen in de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten, gesitueerd op of nabij de onderzoekslocatie. Het veldbezoek is afgelegd op 23 april 2024. Tijdens dit veldbezoek is de gehele onderzoekslocatie, alsmede de directe omgeving beoordeeld. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten op basis van het aanwezige habitat. Verder is aan de hand van verspreidingsatlassen, andere standaardwerken en op basis van 'expert judgement' nagegaan welke bijzondere planten- en diersoorten er voor kunnen komen op de onderzoekslocatie en zijn omtrent gebiedsbescherming gegevens van de provincie Limburg opgevraagd. Actuele verspreidingsgegevens van flora en fauna zijn uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) opgevraagd.

Broedvogels (nesten jaarrond beschermd, categorie 1-3)

Er zijn broedvogels waarvan de nesten ook beschermd zijn op het moment dat ze niet voor de voortplanting in gebruik zijn. Op basis van de ligging van de onderzoekslocatie in combinatie met verspreidingsgegevens van de NDFF kunnen de volgende soorten potentieel voorkomen op/in de buurt van de onderzoekslocatie: boerenzwaluw, boomvalk, bosuil, grote gele kwikstaart, havik, huismus, huiszwaluw, kerkuil, ooievaar, raaf, ransuil, roek, slechtvalk, steenuil, torenvalk en wespendief. Raaf kan op voorhand worden uitgesloten aangezien die alleen voorkomen in uitgebreide bosgebieden afgewisseld met heide.

Broedvogels (categorie 4)

Dit zijn de nesten van plaatstrouwe vogels die over voldoende flexibiliteit beschikken om zich elders te

vestigen indien de nestplaats verloren gaat. Ze zijn echter dusdanig kwetsbaar dat de functionaliteit niet in het geding mag komen. Indien de omgeving van de bekende nestplaats vernietigd wordt, moet bepaald worden of er voldoende functionaliteit behouden blijft. In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn waarnemingen bekend van de volgende categorie 4 vogels: blauwe reiger, buizerd, grauwe klauwier, ijsvogel, kramsvogel, oeverzwaluw, paapje, ringmus, roerdomp, sperwer, spotvogel, wulp, zomertortel en zwarte specht.

Overige broedvogels

De bebouwing/beplanting op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie kan nestgelegenheid bieden aan broedvogelsoorten zoals winterkoning, roodborst en ekster. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Overtredingen van verbodsbepalingen uit de Omgevingswet zijn te voorkomen.

Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF en het cursusdictaat "Vleermuizen en Planologie" (Limpens en Regelink, 2017) is de onderzoekslocatie gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, meervleermuis, franjestaart, baardvleermuis, Brandt's vleermuis, bosvleermuis en watervleermuis.

Op de onderzoekslocatie staan gebouwen die geschikt zijn voor gebouwbewonende soorten, hieronder vallen de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleemuis en grijze grootoorvleermuis. De bebouwing beschikt over openingen die toegang verlenen tot spouwmuren zoals overhangende dakpannen en spouwgaten. Hierdoor is het niet uit te sluiten dat vleermuizen de bebouwing als vaste rust- en verblijfplaats gebruiken, mogelijk gaan potentiële vaste rust- en verblijfplaatsen verloren.

Tijdens het veldbezoek zijn de bomen op de onderzoekslocatie geïnspecteerd op boomholtes, deze zijn niet aangetroffen. De onderzoekslocatie is niet geschikt voor verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen.

Het is door de onderlinge afstand tot de bebouwing en het omliggende bos in de omgeving niet aannemelijk dat er in de directe invloedssfeer van de onderzoekslocatie potentiële verblijfplaatsen aanwezig zijn die negatieve invloed kunnen ondervinden van de werkzaamheden. Er dient bij de toekomstige plannen van Smakterheide wel rekening gehouden te worden met verlichting: deze mag niet uitstralen naar de omgeving.

De onderzoekslocatie zal, gelet op het aanwezige habitat gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen, in de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig. Wel dient er rekening gehouden te worden met de uitstraling van verlichting richting omliggende foerageergebieden. Negatieve effecten ten aanzien van foerageergebieden kan niet worden uitgesloten.

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Dergelijke lijnvormige elementen, zoals bomenlanen en watergangen, zijn aanwezig op de onderzoekslocatie. Door de voorgenomen plannen worden dergelijke mogelijke vliegroutes verstoord.

Overige zoogdieren

Alle zoogdieren in Nederland zijn beschermd. Voor sommige algemeen voorkomende soorten geldt een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Op deze wijze is er onderscheid te maken in streng beschermde en minder streng beschermde soorten.

Reptielen

Volgens gegevens van de NDFF zijn er in de afgelopen jaren in de directe omgeving van de onderzoekslocatie de volgende streng beschermde reptielen waargenomen: ringslang en levendbarende hagedis.

Amfibieën

Volgens de verspreidingsgegevens van NDFF kunnen in de directe omgeving van de onderzoekslocatie de volgende streng beschermde amfibieënsoorten voorkomen: alpenwatersalamander, kamsalamander, boomkikker, heikikker en poelkikker.

Vissen

De onderzoekslocatie bevat twee gescheiden watergangen die in contact staan met het Afleidingskanaal ten noorden de onderzoekslocatie. In het Afleidingskanaal zijn waarnemingen bekend van vissoorten als kleine modderkruiper, bermpje, snoek, riviergrondel, driedoornige- en tiendoornige stekelbaars. Deze soorten kunnen tevens voorkomen in de watergangen binnen de onderzoekslocatie en bij het dempen van genoemde watergangen zal dan ook met deze soorten rekening gehouden moeten worden.

Ongewervelden

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF zijn in de omgeving van de onderzoekslocatie waarnemingen bekend van de streng beschermde beekrombout (libel).

Beschermde vlinders stellen specifieke eisen aan het voortplantingshabitat. Bij het habitat is het belangrijk dat aan de eisen van alle stadia van de vlindersoort wordt voldaan. Voor de beschermde soorten in Nederland geldt dat deze veelal gebonden zijn aan specifieke waardplanten. In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn volgens verspreidingsgegevens uit de NDFF-waarnemingen bekend van bruine eikenpage, grote vos, kleine ijsvogelvlinder.

Overige beschermde soorten, zoals vliegend hert, Europese rivierkreeft, vermiljoenkever en platte schijfhoren, zijn op de onderzoekslocatie uit te sluiten. Er is geen geschikt habitat voor dergelijke beschermde soorten op de onderzoekslocatie aanwezig en er zijn geen waarnemingen bekend in de directe omgeving van de onderzoekslocatie.

Planten

De onderzoekslocatie bestaat voornamelijk uit agrarisch grondgebied met minimale ruigtestroken. In dergelijke vegetaties zijn geen beschermde soorten te verwachten. De meeste beschermde plantensoorten en de daarbij horende specifieke groeiomstandigheden zijn zeldzaam te noemen en zijn op de onderzoekslocatie niet aanwezig. Tevens zijn volgens verspreidingsgegevens uit de NDFF geen streng beschermde planten waargenomen in de omgeving van de onderzoekslocatie.

In onderstaande tabel is de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor soortgroepen weergegeven en de te nemen vervolgstappen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Omgevingsvergunning	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar broedlocaties in broedperiode van betreffende soorten
Vleermuizen	verblijfplaatsen	mogelijk	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar verblijfplaatsen gebouwbewonende vleermuizen
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	opletten met verlichting
	vliegroutes	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar vliegroutes
Grondgebonden zoogdieren	Streng beschermd	ja	mogelijk	ja	nee	aanvullende stappend noodzakelijk voor steenmarter, eekhoorn, das, bever en waterspitsmuis.
	algemeen	Ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene zoogdieren
Amfibieën	Streng beschermd	ja	nee, tenzij	nee, tenzij	nee, tenzij	- opstellen ecologisch werkprotocol om overtreding te voorkomen - indien verstoring/vernietiging relevante watergang is er naderonderzoek nodig naar betreffende soorten
	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene amfibiesoorten
Reptielen		minimaal	mogelijk	nee	nee	zorgplicht ten aanzien van incidenteel voorkomend individu levendbarende hagedis
Vissen		ja	mogelijk	nee	nee	zorgplicht ten aanzien van algemeen voorkomende vissoorten
Libellen en vlinders		ja	nee, tenzij	nee, tenzij	Nee, tenzij	indien verstoring/vernietiging relevante watergang is er nader onderzoek nodig naar beekrombout
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Specifieke zorgplicht

Onder de specifieke zorgplicht vallen de in Nederland in het wild levende vogelsoorten, genoemd in bijlage I van de Vogelrichtlijn, en niet in de bijlage genoemde, geregeld in Nederland voorkomende trekvogelsoorten als bedoeld in artikel 2.4, tweede lid, van de Vogelrichtlijn. Verder vallen hieronder de soorten uit bijlagen II, IV en V van de Habitatrichtlijn en dier- en plantensoorten genoemd in de Rode Lijsten.

Volgens NDFF zijn de afgelopen vijf jaar op de onderzoekslocatie de volgende rode lijst soorten waargenomen: goudplevier, graspieper, grote lijster, keep, kneu, koekoek, matkop, oeverloper, patrijs, tapuit, veldleeuwerik, watersnip, wielewaal, wilde zwaan, wintertaling, wulp, zwarte mees, bunzing, haas, konijn, wezel, kleine parelmoervlinder, oranjezandoogje, bleke franjehoed, moerashertshooi, rapunzelklokje en slanke mantelanjer. Aangezien de onderzoekslocatie na de voorgenomen plannen van agrarisch gebruik naar natuur gaat, wordt er op de lange termijn geen negatieve invloed verwacht op de bovenstaande rode lijst soorten. Het is echter niet vanzelfsprekend dat het deel natuurontwikkeling de eventuele negatieve effecten als gevolg van het bedrijventerrein op kan lossen. Door te voldoen aan de algemene zorgplicht kan worden vastgesteld dat nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten voor dier- en plantensoorten die zijn opgenomen in de Rode Lijst.

Relatie met het omgevingsplan

Op basis van de uitgevoerde quickscan dient voor uitvoering van de plannen middels nader onderzoek meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van vliegroutes en verblijfplaatsen van vleermuizen, jaarrond beschermde broedvogels, das, steenmarter, eekhoorn en waterspitsmuis.

Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door het verwijderen van nesten buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien het verwijderen van nesten niet buiten het broedseizoen kan worden gedaan, is een broedvogelinspectie voorafgaand aan de start van de werkzaamheden benodigd. Geadviseerd wordt om ook het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen.

Voor de bever geldt dat gedurende de werkzaamheden rekening moet worden gehouden met het voorkomen van de soort binnen de onderzoekslocatie. De maatregelen die hiervoor benodigd zijn, dienen te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol. Tevens dient na de werkzaamheden rekening gehouden te worden met verlichting richting de watergangen.

Het kan niet uitgesloten worden dat incidenteel een levendbarende hagedis zich op de onderzoekslocatie ophoudt. In het kader van de zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor incidenteel aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Tevens geldt er in Limburg een vrijstellingsperiode deze loopt van 15 augustus tot 15 oktober. Maatregelen dienen te worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol om negatieve effecten op voorhand te voorkomen.

Voor de alpenwatersalamander, kamsalamander, poelkikker en boomkikker is de watergang "Venrayse Spurkt" geschikt voorplantingswater op de onderzoekslocatie. Indien verstoring/vernietiging optreedt van de "Venrayse Spurkt" dient aanvullend onderzoek gedaan te worden naar de bovenstaande soorten. Tevens dient de kwaliteit van het nabijgelegen Natuurnetwerk gebied "Elzenbroekbos" gehandhaafd te worden. Geadviseerd wordt om deze maatregelen vast te leggen in een ecologisch werkprotocol.

Voor beekrombout is de watergang "Venrayse Spurkt" geschikt voorplantingswater op de onderzoekslocatie. Indien verstoring/vernietiging optreedt van de "Venrayse Spurkt" dient er aanvullend onderzoek gedaan te worden naar de beekrombout.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Omgevingswet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

De te kappen bomen op de onderzoekslocatie vallen onder in Artikel 11.111 (Bal), waardoor een meldingsplicht geldt voorafgaand aan de kap Artikel 11.126 (Bal). Tevens draagt de rechthebbende zorg voor de herbeplanting van dezelfde grond binnen drie jaar na het vellen van de houtopstand. De herbeplanting dient op dezelfde grond binnen drie jaar na het vellen van de houtopstand gerealiseerd te worden. Geadviseerd wordt om hierover in overleg te treden met de provincie Limburg als bevoegd gezag.

6.1.2 Soortgericht onderzoek waterspitsmuis

In het wijzigingsgebied heeft op basis van een analyse van het eDNA een onderzoek naar de waterspitsmuis plaatsgevonden (zie Bijlage 5). Er is geen materiaal aangetroffen waardoor de waterspitsmuis op de onderzoekslocatie is uit te sluiten.

6.1.3 Aanvullend natuuronderzoek

Uit de uitgevoerde quickscan (zie paragraaf 6.1.1) blijkt dat voor uitvoering van de plannen een soortgericht onderzoek uittgevoerd dient te worden om meer duidelijkheid te verkrijgen omtrent de aan- of afwezigheid van vliegroutes en verblijfplaatsen van vleermuizen, jaarrond beschermde broedvogels, das, steenmarter en eekhoorn. Het onderzoek naar de eekhoorn is niet meegenomen omdatt het gebied zich niet leent als leefgebied voor eekhoorns. Het is een agrarisch landschap met een enkele solitaire bomenrij die uiteindelijk met wat lege tussenliggende ruimtes uitkomt op een elzenbroekbos, dat zich eveneens niet leent als leefgebied voor eekhoorns. In 2024-2025 is het aanvullend onderzoek naar soorten uitgevoerd (zie Bijlage 6).

Onderzoek

Huismus

Tijdens de veldbezoeken zijn er in totaal 12 huismusnestlcoaties waargenomen. Het betreft het volgende aantal huismussen per gebouw:

- Spurkt 5c, vier huismus nestlocaties
- Spurkt 5, drie huismus nestlocaties
- Spurkt 3, vier huismus nestlocaties
- Spurkt 5a, één huismus nestlocatie

Roofvogels (boomvalk, havik, torenvalk en wespendief) en grote gele kwikstaart

Tijdens de veldbezoeken zijn er geen waarnemingen gedaan van roofvogels van de bovenstaande soorten. Tevens zijn er geen sporen zoals ruiveren waargenomen die duiden op het gebruik van de locatie door deze soorten

Gedurende één van de veldbezoeken zijn ter plekke van het afleidingskanaal twee individuen van de grote gele kwikstaart waargenomen. Onder de bruggen leken de nestkasten niet in gebruik en er zijn veder langs de oever geen nesten waargenomen van de grote gele kwikstaart. Het gaat uitsluitend om foeragerende individuen.

Uilen

Tijdens de interne inspectie zijn twee kerkuilkasten waargenomen in de loods ter plekke van de Spurkt 5c. In de betreffende loods en voornamelijk rond de kasten zijn uitwerpselen en grote aantallen braakballen aangetroffen van de kerkuil. Met de veldbezoeken in de avond voor zowel vleermuis als steenuil zijn verschillende malen waarnemingen gedaan van kerkuilen rond en in de nestkasten. Het gaat om twee exemplaren die gebruik maken van de nestkasten in de loods ter plekke van de Spurkt 5c, waarschijnlijk een paartje. Er kan gesteld worden dat een van de kerkuilnestkasten gebruikt wordt als nestlocatie door kerkuilen.

Tijdens de interne inspectie zijn geen sporen aangetroffen die erop wijzen dat de onderzoekslocatie gebruikt wordt door steenuil. Gedurende de avondbezoeken voor de inventarisatie van de steenuil zijn er op 17 maart 2025 op de onderzoekslocatie twee steenuilen waargenomen. Waarvan één van de steenuilen reageerde op de afgespeelde roep. De andere twee avonden zijn er op de onderzoekslocatie geen waarnemingen gedaan van steenuilen. Aangezien het activiteitsgebied van steenuilen zich slechts enkele meters rondom hun nestlocatie bevindt, kan gesteld worden dat op de onderzoekslocatie een steenuil territorium aanwezig is en hoogstwaarschijnlijk tevens een steenuilnestlocatie.

Ten zuidwesten van de onderzoekslocatie zijn meerdere steenuil waarnemingen gedaan. Er zijn op basis van de waarnemingen drie territoria van steenuilen aanwezig rond de onderzoekslocatie.

Huis- en boerenzwaluw

Tijdens de interne inspectie zijn geen nesten van huis- en/of boerenzwaluw aangetroffen op de onderzoekslocatie. Hierbij zijn de bekende nestlocaties uit het hiervoor uitgevoerde aanvullend onderzoek (5585.002, d.d. 06-02-2019) tevens bekeken, deze waren niet meer aanwezig. Wel zijn er

foeragerend verschillende individuen van de boerenzwaluw waargenomen, deze hadden geen binding met structuren op de onderzoekslocatie.

Overige beschermde vogels (Limburg categorie 4)

Tijdens de veldbezoeken is meerdere malen een buizerd waargenomen foeragerend op de onderzoekslocatie. Het is echter niet geheel duidelijk waar de nestlocatie zich bevond, wel kan uitgesloten worden dat deze zich op de onderzoekslocatie bevindt. Op basis van de richting waar de buizerd heen bewoog en het vorig aanvullend onderzoek (5585.002, d.d. 06-02-2019) ligt de nestlocatie waarschijnlijk op enkele honderden meters ten noorden van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie maakt deel uit van het foerageergebied van de desbetreffende buizerd.

Vleermuizen

Tijdens de veldbezoeken zijn er in totaal vijf verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen. Het betreft het de volgende verblijfplaatsen en locaties:

- Spurkt 5c, twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één zomerverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis
- Spurkt 8, één kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Dergelijke potentiële vliegroutes zijn op de onderzoekslocatie aanwezig. De lijnvormige elementen op de onderzoekslocaties vormen voornamelijk vliegverbindingen tussen oost west en noord en zuid. Voornamelijk aan de oostzijde van de onderzoekslocatie zijn lijnvormige elementen aanwezig waar veel gewone dwergvleermuizen en enkele laatvlieger langsop vliegen om vanuit het zuiden richting het noorden te bewegen. De oostelijke lijnvormige elementen kunnen ook als vliegroute dienen voor boombewonende vleermuissoorten als ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, watervleermuis en rosse vleermuis, deze zijn niet tijdens het onderzoek waargenomen. De lijnvormige elementen aan de westzijde en aan de zuidzijde worden voornamelijk gebruikt als vliegroute door de laatvlieger en gewone dwergvleermuis.

Das

In totaal zijn minstens drie actieve dassenburchten in de directe omgeving van de onderzoekslocatie waargenomen. Hiervan dienen burchten 1 en 3 tevens als burchten met een kraamfunctie. Tijdens het cameraonderzoek dat in het voorjaar is uitgevoerd zijn bij zowel burcht 1 als 3 twee dassenjongen waargenomen. Burcht 4 is waarschijnlijk ook in gebruik maar was volledig omheind waardoor het niet goed onderzocht kon worden, er waren wel actieve wissels aanwezig wat hoogstwaarschijnlijk duidt op gebruik van de burcht.

Op de onderzoekslocatie zelf zijn geen burchten aangetroffen. Wel is er één actieve vluchtpijp waargenomen. Tevens zijn er veel sporen gevonden die duiden dat de onderzoekslocatie gebruikt wordt als foerageergebied van de das. Er zijn tijdens het steenuilenonderzoek met de nachtcamera verschillende dassen foeragerend waargenomen op de onderzoekslocatie.

Steenmarter

Tijdens de interne inspectie van de gebouwen op de onderzoekslocatie zijn geen sporen aangetroffen die wijzen op gebruik van de onderzoekslocatie door de steenmarter.

Relatie met het omgevingsplan

Op basis van het aanvullend onderzoek zijn op de onderzoekslocatie functies aanwezig van huismus, steenuil, kerkuil, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en das aanwezig. Voor deze

soorten zullen de benodigde maatregelen omschreven dienen te worden in een activiteitenplan ten behoeve van een vergunningsaanvraag op Omgevingswet.

Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door het verwijderen van nesten buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien het verwijderen van nesten niet buiten het broedseizoen kan worden gedaan, is een broedvogelinspectie voorafgaand aan de start van de werkzaamheden benodigd. Geadviseerd wordt om ook het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen.

Voor de bever geldt dat gedurende de werkzaamheden rekening moet worden gehouden met het voorkomen van de soort binnen de onderzoekslocatie. De maatregelen die hiervoor benodigd zijn dienen vastgelegd te worden in een ecologisch werkprotocol. Tevens dient er na de werkzaamheden rekening gehouden te worden met verlichting richting de watergangen, dit wordt opgenomen in een lichtplan.

Het kan niet uitgesloten worden dat incidenteel een levendbarende hagedis zich op de onderzoekslocatie ophoudt. In het kader van de zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor incidenteel aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Tevens geldt er in Limburg een vrijstellingsperiode (15 augustus - 15 oktober). Maatregelen moeten worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol om negatieve effecten op voorhand te voorkomen.

Voor de alpenwatersalamander, kamsalamander, poelkikker en boomkikker is de watergang "Venrayse Spurkt" geschikt voorplantingswater op de onderzoekslocatie. Wanneer er geen verstoring/vernietiging is van de betreffende watergang is er met aanvullende maatregelen geen vergunningsplicht noodzakelijk. Indien er toch verstoring/vernietiging optreedt van de "Venrayse Spurkt" dient er aanvullend onderzoek gedaan te worden naar de bovenstaande soorten. Tevens dient de kwaliteit van het nabijgelegen Natuurnetwerk gebied "Elzenbroekbos" gehandhaafd te worden. Geadviseerd wordt om deze maatregelen vast te leggen in een ecologisch werkprotocol.

Voor beekrombout is de watergang "Venrayse Spurkt" geschikt voorplantingswater op de onderzoekslocatie. Wanneer er geen verstoring/vernietiging is van de betreffende watergang is er met aanvullende maatregelen geen vergunningsplicht noodzakelijk. Indien er toch verstoring/vernietiging optreedt van de "Venrayse Spurkt" dient er aanvullend onderzoek gedaan te worden naar de beekrombout.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Omgevingswet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

De te kappen bomen op de onderzoekslocatie vallen onder in Artikel 11.111 (Bal), waardoor een meldingsplicht geldt voorafgaand aan de kap Artikel 11.126 (Bal). Tevens draagt de rechthebbende zorg voor de herbeplanting van dezelfde grond binnen drie jaar na het vellen van de houtopstand. Geadviseerd wordt om hierover in overleg te treden met het bevoegd gezag (provincie Limburg).

Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en beschermde houtopstanden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie.

6.1.4 Stikstofdepositie- Passende beoordeling

Inleiding

Bij de aanleg en het gebruik van het toekomstige bedrijventerrein Smakterheide Noord treedt stikstofdepositie op vanwege de inzet van mobiele werktuigen en voertuigen. Dit leidt tot toenames van de depositie van stikstof in omliggende Natura 2000-gebieden. Toenames van stikstofdepositie in daarvoor gevoelige natuurgebieden kunnen in beginsel leiden tot negatieve gevolgen voor de daar aanwezige habitattypen en leefgebieden (verder 'habitats' genoemd).

Het is volgens de Omgevingswet verboden een plan vast te stellen dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. In een zogenaamde passende beoordeling moet worden beoordeeld of uitgesloten kan worden dat de ontwikkeling en het gebruik van het bedrijventerrein leidt tot aantasting van natuurlijke kenmerken van

Natura 2000-gebieden en of daarmee het plan kan worden vastgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Omgevingswet.

De aantasting van natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden worden uitgesloten wanneer op basis van een ecologisch onderzoek vaststaat dat de berekende depositietoename niet leidt tot een zodanig ecologisch effect op de betrokken habitattypen in de Natura 2000-gebieden dat sprake is van een verslechtering ten opzichte van de huidige situatie waarin deze habitattypen verkeren.

De passende beoordeling (zie Bijlage 7) gaat uit van de juridische kaders die de Omgevingswet en recente jurisprudentie stellen. De depositietoenames in Natura 2000-gebieden zijn berekend met AERIUS Calculator versie 2025 op basis van een analyse van de ligging en uitvoering van het plan, de daarbij ingezette emissiebronnen en eventuele emissiebeperkende maatregelen. De resultaten van deze berekening bepalen de scope voor de passende beoordeling: de Natura 2000-gebieden, habitattypen en leefgebieden die in de passende beoordeling moeten worden betrokken.

Het doel van de passende beoordeling is om vast te stellen of kan worden uitgesloten dat depositietoename door de aanleg en de exploitatie van Smakterheide Noord de natuurlijke kenmerken van omliggende Natura 2000-gebieden aantast. Dit is het geval wanneer op voorhand op grond van objectieve gegevens vaststaat dat deze toename niet leidt tot een zodanig effect op de betrokken habitats dat sprake is van een significant effect ten opzichte van de huidige situatie waarin deze habitats verkeren (en daarmee niet tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied).

AERIUS-berekeningen

De emissietoenames van stikstof zijn afkomstig van de bij de uitvoering van het plan gebruikte mobiele werktuigen en voertuigen, zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase. De uitgangspunten voor de AERIUS-berekeningen en de berekeningen zelf zijn vastgelegd in twee notities (realisatiefase zie Bijlage 8, gebruiksfase zie Bijlage 9). In de berekeningen is rekening gehouden met interne saldering met het wegvallen van de emissies van het huidige agrarische gebruik van het wijzigingsgebied. Uit de in de passende beoordeling uitgevoerde additionaliteitstoets blijkt dat het intern salderen mag worden ingezet ten behoeve van de passende beoordeling.

Realisatiefase

De werkzaamheden starten in 2026. In de realisatiefase wordt stikstofdepositie veroorzaakt vanwege het gebruik van dieselmaterieel tijdens de werkzaamheden en de uitstoot van het bouwverkeer. Bij het gebruik van dieselmaterieel komt NO_x en NH_3 vrij. De uitstoot is afhankelijk van het brandstofverbruik, het aantal draaiuren, het motorische vermogen en de stageklasse van het materieel. Hierin zijn het aantal draaiuren en het motorische vermogen van het materieel projectafhankelijk.

Daarnaast worden gedurende de realisatie voertuigen ingezet voor het transport van materieel van en naar de bouwlocatie.

Met ingang van Aerius 2024 moet ook gerekend worden met een koude start van motorvoertuigen. Deze koude start geldt wanneer een motorvoertuig langer dan 2 uur stilgestaan heeft en kan gelden voor:

- Motorvoertuigen van werknemers wanneer deze langer dan 2 uur geparkeerd zijn;
- Middelzware en zware vrachtwagens die bij laden en lossen de motor afzetten en waarvan de laad- en lostijd meer dan 2 uur bedraagt.

Voor de realisatiefase van bedrijventerrein Smakterheide inclusief interne saldering wordt een afname van 0,79 mol/ha/jaar in het Natura 2000-gebied Boschhuizerbergen berekend. Daarnaast worden afnemende deposities berekend in de Natura 2000-gebieden Maasduinen, Zeldersche Driessen, Deurnsche Peel & Mariapeel, Sint Jansberg, Oeffelter Meent en De Bruuk.

Gebruiksfase

In de gebruiksfase van dit project wordt mogelijk NO_x en NH_3 uitgestoten vanwege het verkeer dat over de omliggende wegen rijdt. Een verschilberekening is gemaakt tussen de beoogde plansituatie en de autonome situatie. De intensiteit neemt in de beoogde situatie toe door het extra verkeer van de nieuwe bedrijven op de ontwikkellocatie. Ook in de gebruiksfase dient rekening te worden gehouden met de koude start van motorvoertuigen.

Voor de gebruiksfase van bedrijventerrein Smakterheide Noord inclusief interne saldering wordt een afname van 1,05 mol/ha/jaar in het Natura 2000-gebied Boschhuizerbergen berekend. Daarnaast worden afnemende deposities berekend in de Natura 2000-gebieden Maasduinen, Zeldersche Driessen, Deurnsche Peel & Mariapeel, Sint Jansberg, Groote Peel, Oeffelter Meent en De Bruuk.

Hersteldoelhexagonen

Op 17 juni 2024 heeft de Raad van de EU de Natuurherstelwet goedgekeurd. Hiermee geldt een natuurherstelverplichting in alle Europese landen. In de afgelopen jaren zijn in Nederland habitats verdwenen - en niet op een andere locatie voor hetzelfde oppervlak teruggekomen. Nederland moet deze natuur dus herstellen. Hierom wordt sinds de release van Aerius 2024 bij elke Aeriusrapportage ook een rapportage met hersteldoelhexagonen meegestuurd.

Uit deze rapportages blijkt dat het project geen hersteldoelhexagonen raakt.

Relatie met het omgevingsplan

In zowel de aanlegfase als de gebruiksfase vinden als gevolg van het plan geen depositietoenames plaats in Natura 2000-gebieden in de omgeving van het bedrijventerrein Smakterheide Noord. De emissies die verminderen door het beëindigen van bemesting op de gronden binnen het wijzigingsgebied zijn groter dan de emissies die optreden bij de aanleg en de exploitatie van het bedrijventerrein.

Omdat er geen depositietoenames optreden zijn effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Het plan voor Smakterheide Noord leidt daarom niet tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden in de omgeving van het wijzigingsgebied.

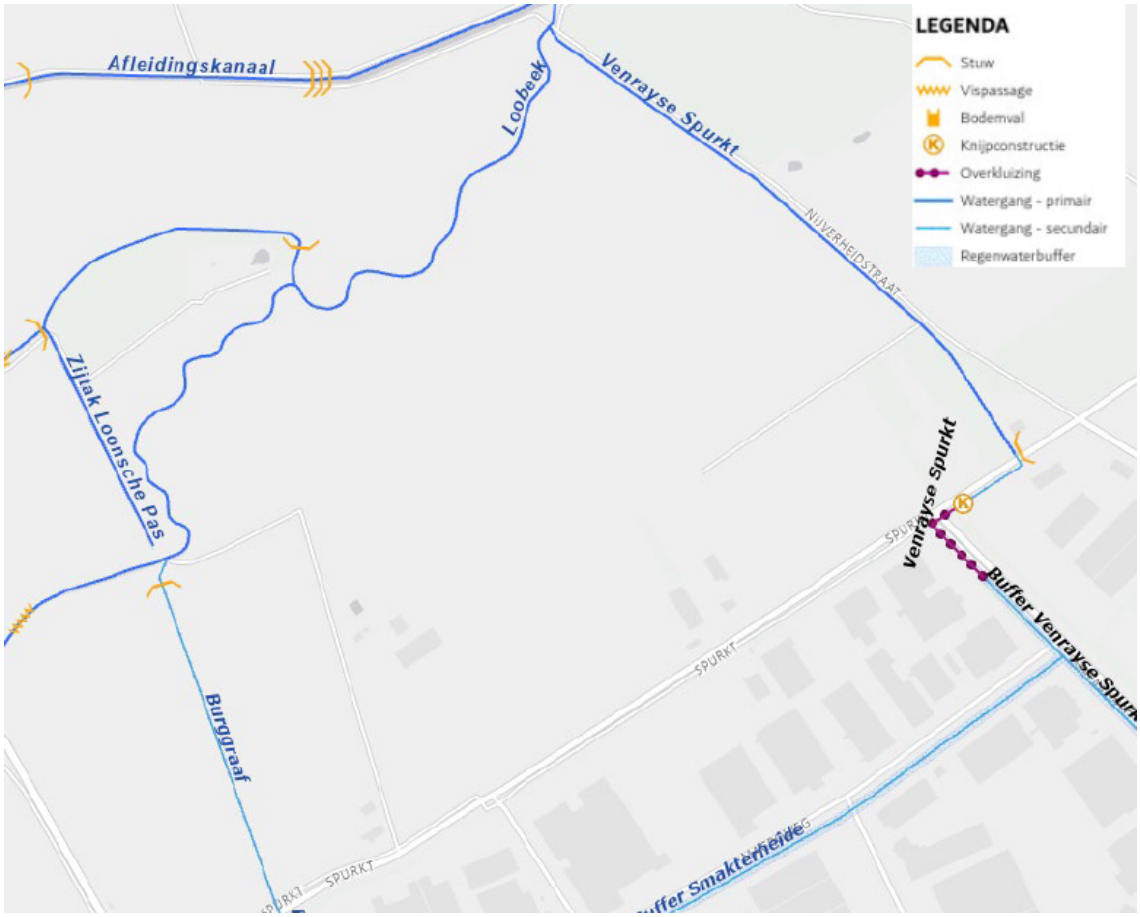
6.2 Water

Om ervoor te zorgen dat de waterbelangen een goede plek krijgen en evenwichtig worden afgewogen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets uitgevoerd. Ook onder de Omgevingswet is dit proces vastgelegd maar dan onder de noemer 'weging van het waterbelang'. De gemeente en/of de initiatiefnemer moet de opvattingen van de waterbeheerders betrekken bij het (wijzigen van het) omgevingsplan.

De aanleiding voor het uitvoeren van de weging van het waterbelang wordt gevormd door de voorgenomen ontwikkeling van een bedrijventerrein in het wijzigingsgebied. Bij het ontwikkelen van nieuwe projecten is het van essentieel belang om water op een expliciete en evenwichtige wijze te integreren. Concreet houdt dit in dat onderzocht moeten worden hoe op een duurzame manier met water kan worden omgegaan in toekomstige plannen. Hierbij is het vasthouden, bergen en afvoeren van water binnen het betreffende gebied van groot belang. Tevens is het van belang om te onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om regenwater te infiltreren en in welke mate bestaande watersystemen, zowel in hun oorspronkelijke vorm als in alternatieve vormen, behouden of hersteld kunnen worden.

Waterhuishoudkundige situatie

Op de leggerkaart van Waterschap Limburg zijn de primaire en secundaire watergangen in de omgeving van het wijzigingsgebied weergegeven. De Venrayse Spurkt is een primaire watergang en loopt door het wijzigingsgebied heen. Andere aangrenzende en nabije watergangen zijn de Zijtak Loonsche Plas, Loobeek en Smakterveld.



Uitsnede leggerkaart

Toekomstige situatie

Verhard oppervlak en demping

Bestaande waterlopen in het gebied worden zoveel als mogelijk gehandhaafd. In het ontwerp wordt in deze fase van het ontwerp niks gedempt aan watergangen. Deze hoeven dan ook niet gecompenseerd te worden. Mocht demping op een later moment wel benodigd zijn in het ontwerp, moet dit gecompenseerd worden.

De primaire watergang Venrayse Spurkt aan de oostzijde, wordt voor een klein deel aan de zuidzijde verlegd. Deze wordt rechtgetrokken voor efficiëntie in het ontwerp voor de aangrenzende kavels. Dit moet samen met Waterschap Limburg uitgewerkt worden omdat het een primaire watergang is, en aan bepaalde eisen moet voldoen. Aanvullend hierop is de Venrays Spurkt ten noorden van het wijzigingsgebied recentelijk door het waterschap voorzien van een aantal meanders, onder andere vanwege de KRW.

Vanwege het rechttrekken van het eind van de Venrayse Spurkt zal ook de watergang langs de weg Spurkt aangepast moeten worden. Hier zijn nog geen concrete plannen voor, aangezien het inrichtingsvoostel nog nader uitgewerkt moet worden. Het waterschap wordt bij de verdere uitwerking van het inrichtingsvoorstel betrokken.

De totale toename aan verharding is gelijk aan 22 ha. Hierbij is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het verhardingspercentage van het uitgeefbaar terrein is 100%, dit is een worst case benadering. Hoe veel verharding er daadwerkelijk komt, is wordt pas duidelijk als het terrein verder uitgewerkt en

duidelijk is welke bouwplannen de toekomstige bedrijven hebben.
- Het overige terrein is volledig onverhard. In het onderdeel "natuur" worden wel paden gelegd maar deze zijn onverhard.
- De insteekwegen zijn opgenomen in uitgeefbaar terrein en de interne openbare wegen zijn niet in de totale verharding meegenomen, omdat niet bekend is hoeveel verharding hier is toegepast.

Waterberging en infiltratie

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Hierom dient de toename in verharding gecompenseerd te worden. De bergingsnorm van Waterschap Limburg is 100mm, en dat van de gemeente is 60mm. Waterberging vindt bij dit project niet plaats op het eigen terrein van de bedrijven; de waterberging wordt in de groene overgangszone (functie natuur) voorzien aan de noordelijke zijde van het bedrijventerrein. Er is namelijk een hoogteverschil in het terrein, waardoor het water af kan stromen via de buffers in dit deel van het wijzigingsgebied naar het Loobeekdal. Het is op dit moment nog onbekend waar precies de bufferzones komen voor waterberging. Dit wordt meegenonen in de nadere uitwerking van het inrichtingsvoorstel.

De rekenregel voor compensatie bedraagt: Benodigde compensatie (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,1 (in m). Dit komt neer op een bergingsnorm van 100 mm voor het gebied dat toegenomen is in verhard oppervlak.

Toename verharding [m²]	Bergingseis [m]	Bergingsopgave [m³]
220.000	0,1	22.000

Een toename in verharding van ca. 220.000 m^2 en de bergingseis van 100 mm resulteren in een bergingsopgave van ca. 22.000 m^3. Dit is een flinke bergingsopgave en dient nader uitgewerkt te worden in overleg met het waterschap.

Gezien de diepe grondwaterstand en de lichte wijziging zijn er kansen voor infiltratie. Het is echter belangrijk om rekening te houden met lokaal verstorende veen- en leemlagen die zijn aangetoond in de bodemprofielen in het wijzigingsgebied.

Aanvullend stelt het Waterschap de eis dat circa 10% van het wijzigingsgebied gereserveerd moet worden voor water. In samenspraak met het waterschap wordt in het inrichtingsvoorstel uitgewerkt en onderzocht of deze hoeveelheid water in de functie Natuur kan worden opgevangen.

Het waterschap hanteert een voorkeursvolgorde voor waterkwantiteit. Eerst willen ze de het water hergebruiken, vasthouden in de bodem, tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar gemengd of DWA-riool. In het huidige ontwerp is uitgegaan van tijdelijk bergen in het noordelijke deel van het wijzigingsgebied en dan naar oppervlaktewater af te voeren. Ook dient de berging binnen 24 uur weer beschikbaar zijn voor een volgende regenbui.

In het ontwerp voor de waterberging moet ook het beheer en onderhoud in kaart gebracht worden. Het is belangrijk dat de berging goed bereikbaar is voor controle en beheer, en ook dient vastgelegd te worden wie daarvoor verantwoordelijk is.

Afvalwater

Aangezien op dit moment nog niet duidelijk is welke bedrijven zich willen vestigen op het bedrijventerrein is er geen informatie bekend over de hoeveelheden afvalwater in het gebied.

Waterkwaliteit

Waterschap Limburg wil graag de voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit hanteren van schoonhouden, scheiden en zuiveren. Wij adviseren gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Doorwerking in het omgevingsplan

Inzicht in de geohydrologische situatie is van belang om de effecten van de ontwikkeling in beeld te krijgen en voor de uitwerking van de waterhuishouding van de toekomstige situatie. Aangezien de bodemprofielen in de omgeving overwegend bestaan uit zand wordt aangenomen dat het mogelijk is om hemelwater in het wijzigingsgebied te infiltreren. Er wordt hierbij wel aanbevolen om aanvullende boringen uit te voeren binnen de grenzen van het wijzigingsgebied om te achterhalen of er dusdanige leemlagen aanwezig zijn die de mogelijkheid tot infiltratie beperken. Er moet 22.000 m^3 water geborgen worden in de functie Natuur aan de noordzijde van het wijzigingsgebied. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regeling.

6.3 Klimaatadaptatie

In artikel 3.5 van de omgevingsverordening is de instructieregel opgenomen dat de motivering bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving moet bevatten over de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

Scan

In de klimaatscan (zie Bijlage 11) wordt de instructieregel van de Provincie Limburg inzake klimaatadaptatie beantwoord met behulp van de Klimaateffectatlas. Hittestress is geen onderdeel van de verordening van de provincie Limburg, maar wordt in deze klimaatscan wel als een kwalitatieve beoordeling op hitte in de buitenruimte opgenomen. Op deze manier worden alle traditionele DPRA-thema's (wateroverlast, overstromingen, droogte en hitte) behandeld.

Wateroverlast

In de verordening van de provincie Limburg is opgenomen dat er rekening dient gehouden te worden met de risico's op het gebied van wateroverlast. De 'weging van het waterbelang' onderzoekt de gevolgen op het gebied van hemelwater voor deze ontwikkeling (zie paragraaf 6.2).

Overstroming

Nederland is beschermd tegen hoogwater door waterkeringen. Ons land staat internationaal bekend om onze sterke dijken, maar toch kunnen ook wij te maken krijgen met de gevolgen van het doorbreken van een dijk. Als overstromingen plaatsvinden, zal er economische schade optreden aan bijvoorbeeld gebouwen en infrastructuur en ontstaat grote maatschappelijke ontwrichting. Ook is er een kans dat mensen gewond raken of zelfs overlijden als gevolg van verdrinking, onderkoeling of verminderde bereikbaarheid van hulpdiensten. In werkelijkheid kan de overstromingskans in de toekomst ook kleiner zijn, omdat de sterkte van waterkeringen dan groter kan zijn.

Voor deze scan wordt de volgende indicator gebruikt: plaatsgebonden Overstromingskans > 0 cm (norm 2050). Uit de klimaatscan blijkt dat er geen sprake is van deze plaatsgebonden overstromingskans.

Droogte

Twee van de vier KNMI klimaatscenario's laten zien dat door klimaatverandering langdurig droge en warme perioden in de zomer vaker voor kunnen gaan komen. Bij langdurige droogte neemt onder andere het risico op natuurbrand toe. Het risico op natuurbranden is met name van toepassing op droge zandgronden. Een natuurbrand kan zich in een droge periode snel en onvoorspelbaar ontwikkelen. De bestrijding is lastig, omdat bluswater vaak van elders moet worden aangevoerd en de wind de brand aanwakkert. Soms is er sprake van natuurinvloeden zoals blikseminslag. Hoe klimaatverandering het risico (frequentie, grootte brand etc.) beïnvloedt is onzeker. Echter de weerscondities die 'gunstig' zijn

voor bos- en bermbranden, zullen door klimaatverandering vaker voor gaan komen.

Daarnaast kan de bodem zo ver uitdrogen, dat planten niet meer optimaal kunnen verdampen. Ze ondervinden dan droogtestress. Droogtestress komt vooral voor op bodems met een diepe grondwaterstand beneden het maaiveld en met een grove textuur, zoals grof zand. In de landbouw leidt droogtestress tot een afname van de gewasopbrengst.

Door klimaatverandering verandert ook de natuur. Dat gebeurt nu al, en de verwachting is dat die ontwikkeling zich in de toekomst voortzet. Vooral de toenemende droge zomers zorgen voor grote veranderingen en kunnen natuurschade veroorzaken. Maar niet alle vegetaties lijden schade door droogte. De toenemende droogte door klimaatverandering is vooral nadelig voor vegetaties die afhankelijk zijn van ondiep grondwater. Bovendien hebben de steeds extremere schommelingen in (grond)waterstanden, zoals extreem droge jaren gevolgd door langdurige natte perioden, een nog groter negatief effect op de natuur die daar nauwelijks op kan anticiperen.

Volgens de natuurbrandgevoeligheidskaart van de Klimaateffectatlas is het risico op natuurbranden binnen het wijzigingsgebied laag tot middelmatig. Deze mate van gevoeligheid is bepaald op basis van de brandgevoeligheid van aanwezige vegetatie; klimaat specifieke eigenschappen (e.g. oppervlaktewater, grondwaterstand) en locatie specifieke eigenschappen (e.g. recreatiedruk, ecoducten) in de omgeving van het wijzigingsgebied. Gezien deze relatief lage gevoeligheid voor natuurbrand zijn er vooralsnog geen verdere maatregelen vereist. Het is wel belangrijk om alert te blijven op de hoge(re) natuurbrandgevoeligheid in de nabije omgeving van het wijzigingsgebied. De natuurbrandgevoeligheid van het gebied neemt in de toekomst toe.



Natuurbrandgevoeligheid | Huidig (Wageningen Environmental Research (WEnR) & Deltares, 2021 (Klimaateffectatlas)).



Natuurbrandgevoeligheid | 2050 Hoog (Wageningen Environmental Research (WEnR) & Deltares, 2021 (Klimaateffectatlas))

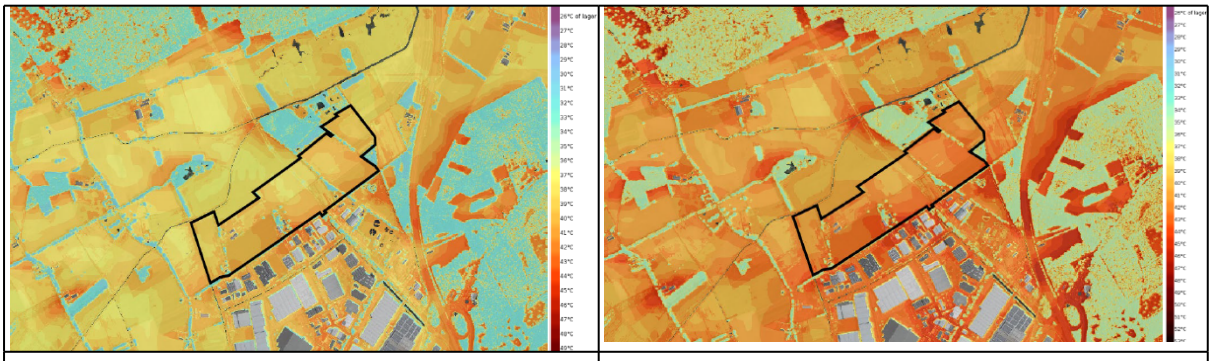
Het risico op droogtestress is laag binnen het wijzigingsgebied en er is ook geen grondwaterafhankelijke natuur binnen het wijzigingsgebied gelegen. Gezien dit lage risico op droogtestress en lage droogtegevoeligheid zijn er geen verdere maatregelen vereist. Het is wel belangrijk om alert te blijven op de droogtegevoelige en zeer droogtegevoelige grondwaterafhankelijke natuur in de nabije omgeving van het wijzigingsgebied. Hier dient rekening mee gehouden te worden in de verdere uitwerking en invulling van het bedrijventerrein om dit in de toekomst niet te verergeren.



Risico Droogtestress | Huidig (KWR Water, 2017 (Klimaateffectatlas)).

Hitte

Door klimaatverandering neemt niet alleen de gemiddelde temperatuur toe; het zal ook vaker extreem warm worden. Door hittestress kunnen gezondheidseffecten optreden. Langdurige hitte kan leiden tot vermoeidheid en concentratieproblemen. Hittestress kan effect hebben op het thermisch comfort van de werknemers en bezoekers in kantoren en de omgeving. We gaan in deze handreiking bij thermisch comfort uit van de tevredenheid met de thermische omgeving, inclusief gezondheidsklachten. Thermisch comfort is niet gebonden aan een vast temperatuur bereik, het hangt onder meer af van ervaring, verwachting en context. De temperatuur in het bebouwd en buitengebied kan sterk verschillen. Door het zogenaamde hitte-eiland effect wordt het in stedelijke gebieden aanzienlijk warmer dan in het buitengebied.



Hittekaart Gevoelstemperatuur | Huidig (Witteveen + Bos, 2021 (Klimaateffectatlas))

Hittekaart Gevoelstemperatuur | 2050 Hoog (Witteveen + Bos, 2021 (Klimaateffectatlas))

Uit de 'Hittekaart-huidig' blijkt dat het wijzigingsgebied relatief warm is op een zomerdag. Dit is onder meer te verklaren door het grotendeels ontbreken van boomkroondekking en daarmee schaduw. Daar waar dit wel aanwezig is valt op dat de gevoelstemperatuur circa 5 – 10 graden lager ligt. Het is belangrijk om deze bomen in stand te houden bij de ontwikkeling van het wijzigingsgebied om dit verkoelende effect te behouden. Uit de 'Hittekaart-2050' blijkt vervolgens dat de gevoelstemperatuur in de toekomst verder toeneemt, zonder wijzigingen in het landgebruik. Naast deze toename in gevoelstemperatuur als gevolg van klimaatverandering, heeft ook de voorziene nieuwe inrichting van het wijzigingsgebied effect op de gevoelstemperatuur.

De verwachting is dat de voorziene natuurzone ten noorden van het bedrijventerrein, zoals in het inrichtingsvoorstel is geschetst, de gevoelstemperatuur kan verlagen. Het is echter te verwachten dat de gevoelstemperatuur in de toekomstige situatie nog meer toeneemt dan de voorstaande 'Hittekaart-2050' laat zien, door de toename in verharding en donkere oppervlakten als gevolg van de nieuwe inrichting van

het gebied. Het totale effect op de gevoelstemperatuur hangt daarmee nog sterk af van de uiteindelijke inrichting. Hier dient in de verdere uitwerking en invulling van het ontwerp van het wijzigingsgebied rekening mee te worden gehouden. Bijvoorbeeld door het creëeren van groen- en blauwstructuren over het gehele terrein d.m.v. groene daken en gevels en het realiseren van voldoende schaduwplekken op wandel- en fietsroutes.

Relatie met het omgevingsplan

Deze Klimaatscan toont aan dat de voorgenomen uitbreiding aan de noordzijde van bedrijventerrein Smakterheide Noord waarschijnlijk geen verwachte negatieve klimaateffecten met zich meebrengt.

Het effect op hitte in de buitenruimte (= gevoelstemperatuur) is echter een aandachtspunt en sterk afhankelijk van de concretere uitwerking en invulling van het ontwerp van het wijzigingsgebied.

6.4 Verkeer en parkeren

Ten behoeve van het voornemen is een verkeerstoets (zie Bijlage 12) uitgevoerd om de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer inzichtelijk te maken. Tevens zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd om inzicht te krijgen van de impact op de verkeersafwikkeling bij de met verkeerslichten geregelde kruispunten aan de op- en afritten van de A73 – Maasheseweg (zie Bijlage 37).

Wegenstructuur

De beoogde ontsluiting van Smakterheide-Noord loopt via de Spurkt. De Spurkt is een gebieds-ontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50km/u. De weg kent een vrijliggend fietspad in twee richtingen.

Een deel van de ontwikkeling wordt ontsloten op het deel van de Spurkt dat gelegen is ten oosten van de Metaalweg (wegvak Metaalweg – Nijverheidstraat). Dit wegvak is geclassificeerd als een erftoegangsweg (type II) buiten de bebouwde kom. Hier geldt een maximumsnelheid van 60km/u. Dit gedeelte van de Spurkt heeft een ander karakter dan het gedeelte ten westen van de Metaalweg. Het betreft een enkele rijloper met een breedte van 3,75 meter.

Het is de verwachting dat het grootste gedeelte van het verkeer van en naar het bedrijventerrein gebruik maakt van de A73. Om hier te komen zal dit verkeer gebruik maken van de Metaalweg. De Metaalweg is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50km/u.

De infrastructuur op het bedrijventerrein zelf wordt vormgegeven met een ontsluitingslus. De uiterste kavels ontsluiten rechtstreeks op de Spurkt.

Openbaar vervoer

Het wijzigingsgebied is in de huidige situatie niet goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Het wijzigingsgebied ligt op 5 kilometer afstand van het treinstation van Venray, maar ligt op een acceptabele fietsafstand. Station Venray is gelegen aan de spoorlijn Nijmegen-Venlo. Een groot deel van de dag rijden zowel richting Nijmegen als richting Venlo 4 treinen per uur (waarvan 2 doorrijden naar Roermond). De bereikbaarheid van het wijzigingsgebied met de trein is vanwege de grote afstand niet goed te noemen.

De dichtstbij gelegen bushalte is de halte Venray, Kapelletje. Deze halte is gelegen aan het kruispunt Overloonseweg- Spurkt aan de hoek van het wijzigingsgebied. Deze bushalte wordt alleen aangedaan door lijn 82 (Station Boxmeer – Venray Centrum) en rijdt 1x/u gedurende de dag. Vanwege de omvang van het wijzigingsgebied is alleen het westelijke deel van het bedrijventerrein goed te bereiken met de bus. De oostkant van het wijzigingsgebied ligt buiten de acceptabele loopafstand van de bushalte. Met name de lage frequentie van buslijn 82 maakt de bus geen goed reisalternatief voor werknemers van het bedrijventerrein.

Langzaam verkeer

Voor een duurzaam bereikbaar bedrijventerrein is van belang dat het wijzigingsgebied goed bereikbaar is voor langzaam verkeer en met name de fietser. De infrastructuur in het wijzigingsgebied moet nog verder worden uitgewerkt, maar hierbij dient de verkeersveiligheid van de fietser aandacht te krijgen.

Naast de fietsinfrastructuur in het gebied zelf zijn ook verbindingen naar de omgeving van belang. Er liggen verschillende kernen binnen een acceptabele fietsafstand van 5 á 10 kilometer. Met name vanaf Venray en Overloon is het wijzigingsgebied goed te bereiken met de fiets. De bereikbaarheid van het wijzigingsgebied per fiets is dan ook goed te noemen.

Verkeersgeneratie

Het totale oppervlakte aan uitgeefbare gronden op Smakterheide-Noord bedraagt 22 hectare. De beoogde invulling van het bedrijventerrein is een gemengd bedrijventerrein. Het is niet mogelijk voor transport- of distributiebedrijven zich te vestigen op het nieuwe bedrijventerrein.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van Smakterheide Noord zijn de kencijfers van het CROW (bron: Publicatie Parkeerkencijfers 2024) gehanteerd. Deze kencijfers zijn bepaald op basis van het netto oppervlakte van het bedrijventerrein. De omrekenfactor om van bruto naar netto oppervlakte van een bedrijventerrein te komen is x0,77. Het totale netto oppervlakte van Smakterheide Noord bedraagt 16,94 ha.

Voor Smakterheide Noord zijn de kengetallen gehanteerd voor een 'I Gemengd terrein'. Per netto hectare genereert dit type bedrijventerrein 158 motorvoertuigen per weekdag. Toepassing van deze kengetallen op het totale netto oppervlakte van Smakterheide Noord resulteert in een verkeersgeneratie van 2.677 mvt/weekdag.

Het aspect 'verkeer' wordt beschouwd per werkdag. Om van de cijfers van week- naar werkdag te komen wordt voor bedrijventerreinen een omrekenfactor van 1,33 gehanteerd. De totale verkeersgeneratie van Smakterheide Noord bedraagt 3.560 mvt/werkdag.

Verkeersintensiteiten

In onderstaande tabel zijn de verkeersintensiteiten conform het vigerende verkeersmodel van de gemeente Venray (RMO Noord- Limburg) gepresenteerd voor zowel het basisjaar 2018, als de autonome situatie (de situatie zonder ontwikkeling van Smakterheide Noord) in 2040.

#	Straatnaam	Wegtype	Wegvak	Verkeersintensiteit huidige situatie 2018 in mvt/werkdag	Verkeersintensiteit autonome situatie 2040H in mvt/werkdag
1	**Spurkt**	*GOW Bibeko*	*Metaalweg – Overloonseweg*	2.910	3.780
2	**Spurkt**	*ETW Bubeko*	*Metaalweg – Nijverheidsweg*	340	230
3	**Overloonseweg**	*GOW Bubeko*	*Spurkt – Provinciegrens*	3.470	4.060
4	**Overloonseweg**	*GOW Bubeko*	*Spurkt – Nieuwe Overloonseweg*	3.680	4.400
5	**Metaalweg**	*GOW Bibeko*	*Smakterweg – Afrit 8 (Venray-Noord)*	4.310	6.080
6	**A73**	*Rijksweg 2x2*	*Afrit 8 (Venray-Noord) – Afrit 7 (Vierlingsbeek)*	54.190	65.350
7	**A73**	*Rijksweg 2x2*	*Afrit 8 (Venray-Noord) – Afrit 9 (Venray)*	56.890	67.800
8	**Spurkterweg**	*ETW Bibeko*	*Macroweg – Paul Burgmanstraat*	1.330	2.120

De verkeersgeneratie van de beoogde planontwikkeling bedraagt 3.560 mvt/werkdag. Dit verkeer verdeelt zich over het omliggende wegennet. De gevolgen voor het omliggende wegennet zijn weergegeven in onderstaande tabel.

#	Straatnaam	Wegvak	Verkeersintensiteit autonome situatie 2040 in mvt/werkdag	Toename verkeersintensiteiten als gevolg van planontwikkeling	Verkeersintensiteit plansituatie 2040 in mvt/werkdag
1	**Spurkt**	*Metaalweg – Overloonseweg*	3.780	**+2.140**	5.920
2	**Spurkt**	*Metaalweg - Nijverheidsweg*	230	**+1.420**	1.650
3	**Overloonseweg**	*Spurkt – Provinciegrens*	4.060	**+180**	4.240
4	**Overloonseweg**	*Spurkt – Nieuwe Overloonseweg*	4.400	**+180**	4.580
5	**Metaalweg**	*Smakterweg – Afrit 8 (Venray-Noord)*	6.080[1]	**+3.030**	9.110
6	**A73**	*Afrit 8 (Venray-Noord) – Afrit 7 (Vierlingsbeek)*	65.350	**+1.250**	66.600
7	**A73**	*Afrit 8 (Venray-Noord) – Afrit 9 (Venray)*	67.800	**+1.780**	69.590
8	**Spurkterweg**	*Macroweg – Paul Burgmanstraat*	2.120	**+180**	2.300

Ondanks de relatief grote toenames in de hoeveelheid verkeer op sommige wegen, met name de Spurkt en de Metaalweg, blijven de verkeersintensiteiten op alle wegen binnen de acceptabele bandbreedte voor het type weg. De enige weg waar maatregelen nodig zijn als gevolg van de toename van het verkeer is de Spurkt tussen de Metaalweg en de Nijverheidsweg. Deze is in de huidige situatie te smal voor twee voertuigen om elkaar te passeren zonder de rijloper te verlaten. Door de toename van verkeer op dit wegvak als gevolg van de planontwikkeling neemt de kans op tegemoetkomend verkeer dat elkaar moet passeren toe. De verbreding van dit wegvak is onderdeel van de ontwikkeling van bedrijventerrein Smakterheide Noord. Aanvullende maatregelen hierop zijn niet nodig.

Kruispuntberekeningen

Uit de uitgevoerde kruispuntberekeningen aan de op- en afritten van de A73 - Maasheseweg blijkt dat de cyclusduur gelijk blijft en de opstelvakken voldoende lengte hebben, waardoor de verkeersontwikkeling goed blijft op deze beide kruispunten.

Parkeren

Bedrijven die zich in de toekomst op Smakterheide Noord willen vestigen, dienen zich aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Venray te houden. Uitgangspunt in het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Venray is dat een bedrijf op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen moet realiseren om te voldoen aan de parkeernormen.

Doorwerking in het omgevingsplan

De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling van Smakterheide Noord bedraagt 3.560 mvt/werkdag. Dit zorgt voor een sterke toename van verkeer op o.a. de Spurkt en de Metaalweg. Alle wegen op het omliggende wegennet zijn echter dusdanig ingericht dat deze de toename van de verkeersintensiteiten kunnen verwerken. De Spurkt tussen de Metaalweg en de Nijverheidsweg is hierop een uitzondering. Deze weg is in de huidige situatie te smal en zal als onderdeel van de planontwikkeling worden verbreed om het extra verkeer op de weg veilig te kunnen verwerken.

Het is van belang dat bedrijven bij vestiging zich houden aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Venray en dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. In de regeling is een artikel opgenomen voor parkeren.

6.5 Bodem

Ten behoeve van het voornemen is een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd (zie Bijlage 13). Het milieuhygiënisch vooronderzoek is uitgevoerd conform het onderzoeksprotocol NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, NEN, oktober 2023). Hierbij zijn onder andere de in het verleden op de locatie uitgevoerde activiteiten en de resultaten van in het verleden (in de omgeving) uitgevoerde bodemonderzoeken geïnventariseerd.

Onderzoek

Historie

Uit historische kaarten blijkt dat de eerste bebouwing in het gebied vanaf de jaren ’50 is gerealiseerd. Op de locatie Spurkt 5 staat een woonboerderij (335 m²) en een schuur (220 m²) die gebruikt werd voor de opslag van graaf- en landbouwwerktuigen. De woonboerderij heeft dienstgedaan als veehouderij, met name voor varkens, al is niet precies bekend wanneer deze activiteiten zijn beëindigd. Over het terrein liep vroeger een onverhard pad dat naar schatting rond 1990 is verwijderd. In het verleden zijn in de schuur onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd waarbij olieproducten werden gebruikt. In 2018 vond aan de achterzijde van de woning een incident plaats, wat leidde tot bodemverontreiniging met minerale olie.

Historische informatie (van de bewoner) geeft aan dat er op de onderzoekslocatie twee olieopslagtanks aanwezig zijn geweest. Een bovengrondse huisbrandolietank (inhoud 1.200 liter) stond achter het woonhuis, terwijl een bovengrondse dieseltank (inhoud 600 liter) onder de huidige overkapping stond. Bij de gemeente Venray zijn geen gegevens over deze tanks bekend.

Op Spurkt 5A bevond zich in het verleden een ondergrondse huisbrandolietank (HBO/diesel) met een inhoud van 5.000 liter. Deze tank is in 1995 onder certificaat gesaneerd (certificaatnummer 2068), waarbij zintuiglijk geen verontreiniging is vastgesteld.

Op de locatie Spurkt 5B staat een landbouwschuur waar vroeger ook machinereparaties plaatsvonden. Volgens gegevens uit het Bodemloket zijn hier zowel een boven- als ondergrondse brandstoftank aanwezig geweest, al ontbreken nadere details over de inhoud en exacte locatie van deze tanks.

Op de locatie Spurkt 5C bevindt zich een volwaardig agrarisch bedrijf inclusief bedrijfswoning.

Op Spurkt 8 is een boomkwekerij gevestigd.

Voor het overige deel van het projectgebied zijn geen historisch relevante gegevens gevonden die van belang zijn voor bodemonderzoek. Dit deel van het gebied is, voor zover bekend, nooit bebouwd geweest of anders gebruikt dan als bouwland.

In dit stadium (voorbereidingsfase) is vooralsnog geen fysieke terreinverkenning uitgevoerd. Wel is door middel van digitaal beeldmateriaal een driedimensionaal beeld van de locatie verkregen.

Op basis van het uitgevoerde milieuhygiënisch vooronderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In het grondwater zijn regionaal verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater aanwezig. De provincie Limburg heeft specifieke beleidslijnen geformuleerd met betrekking tot deze

regionaal verhoogde gehalten metalen in het grondwater. Deze beleidslijnen zijn beschreven in het document 'Beleidskader bodem, actualisatie 2016, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 26 juli 2016'.

- Uit de overzichtskaart 'Arseengebieden - Bodemkwaliteitskaart Limburg Noord' blijkt dat het wijzigingsgebied grenst aan het gebied 'IJzerrijke zandgronden meest lemige gleijgronden'. Ter plaatse van en rondom deze gebieden komen van nature verhoogde arseenconcentraties voor.
- Binnen het wijzigingsgebied zijn vier woningen met bedrijfsgebouwen alsmede één reguliere woning aanwezig. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is ter plaatse van drie locaties (gedeeltelijk) onderzocht. In Tabel 4 van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem zijn de resultaten per locatie samengevat en zijn de aanbevelingen voor eventueel actualiserend en/of vervolgonderzoek weergegeven.
- Op basis van de beschikbare historische gegevens zijn binnen het wijzigingsgebied geen locaties bekend met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit.
- Plaatselijk zijn binnen het wijzigingsgebied zwakke tot sterke bijmengingen met baksteen, kolengruis, puin, beton en plastic in de grond aanwezig. Diffuus verspreid zijn in het verleden in de grond verhoogde gehalten zware metalen, minerale olie en PAK aangetoond.
- Aan de achterzijde van de woning ter plaatse van de locatie Spurkt 5, heeft in het verleden een calamiteit (lekkage) met diesel plaatsgevonden. Uit onderzoek bleek dat er sprake was van een verontreiniging met minerale olie in de bovengrond (omvang <25 m3). Ter plaatse heeft in 2020 een bodemsanering plaatsgevonden waarbij de verontreinigde grond is ontgraven en afgevoerd. Geconcludeerd is dat de sanering van de als gevolg van de calamiteit met diesel verontreinigde grond in voldoende mate is uitgevoerd.
- In het kader van de uitgevoerde sanering (ten behoeve van de afvoer van de verontreinigde grond) is ter plaatse van de verontreinigingsbron een monster genomen en geanalyseerd op de aanwezigheid van poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS). In het monster zijn geen PFAS-gehalten aangetroffen boven de achtergrondwaarde. Voor het overige deel van het wijzigingsgebied heeft in het verleden geen onderzoek naar de aanwezigheid van PFAS plaatsgevonden. Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van PFAS-puntbronnen binnen het wijzigingsgebied.
- Ter plaatse van de percelen Spurkt 5 en Spurkt 5C is in 2019 een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. De maximale gehalten aan asbest in de bodem overschreden de interventiewaarde (100 mg/kg ds gewogen) niet. Op het overige deel van het wijzigingsgebied is, voor zover bekend, niet eerder onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek bestaan geen concrete aanwijzingen voor potentieel bodembelastende activiteiten en/of waaruit blijkt dat op het maaiveld of in de bodem substantiële hoeveelheden asbestverdacht puin en/of asbesthoudend materiaal aanwezig is.
- In het grondwater binnen het wijzigingsgebied zijn in het verleden verhoogde concentraties zware metalen gemeten. Plaatselijk overschreden de concentraties koper en nikkel de interventiewaarden. Geconcludeerd is dat deze licht tot sterk verhoogde gehalten met metalen zijn te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondwaarden.
- In 2024 zijn enkele watergangen ter plaatse van een tracé van een hoogspanningsverbinding onderzocht. Ter plaatse van deze waterbodems zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen of andere zintuiglijke verontreinigingskenmerken. De onderzochte waterbodems hebben maximaal de klasse 'Wonen'. Gehalten aan PFAS in de waterbodem zijn in het gehele tracé niet groter dan de achtergrondwaarden. Van de overige watergangen in het wijzigingsgebied zijn geen milieuhygiënische kwaliteitsgegevens bekend. Voor zover bekend heeft in het verleden ter plaatse van de overige watergangen geen waterbodemonderzoek conform de NEN 5720 (Waterbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch onderzoek) plaatsgevonden.

Relatie met het omgevingsplan

De exacte aard van de toekomstige ontwikkelingen zijn momenteel nog niet bekend. Het terrein wordt ten eerste bouwrijp gemaakt, waarna bedrijven zich hier zullen vestigen en verder zelf richting zullen geven aan de ontwikkeling van hun bedrijfskavels. Bij een aantal activiteiten (zoals het graven in bodem of het bouwen op een bodemgevoelige locatie) is voorafgaand aan de activiteit bodemonderzoek van de landbodem nodig. Afhankelijk van de terreininrichting en locatie van de grondroerende werkzaamheden,

dient een actualiserend of verkennend bodemonderzoek (conform de NEN 5740) te worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt om bij het actualiserend of verkennend bodemonderzoek het standaard stoffenpakket conform de NEN 5740 uit te breiden met de parameters arseen en PFAS.

De bestaande waterlopen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. De primaire watergang 'Venrayse Spurkt', aan de oostkant van het wijzigingsgebied, wordt deels verlegd. Bij eventuele toekomstige ingrepen in de waterbodem is het uitvoeren van een vooronderzoek conform de NEN 5717 (Waterbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek) en een eventueel waterbodemonderzoek conform de NEN 5720 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch onderzoek) noodzakelijk.

Indien bij het veldonderzoek puin in de bodem wordt aangetroffen (met uitzondering van de percelen Spurkt 5 en Spurkt 5C waar in het verleden al een verkennend asbestonderzoek heeft plaatsgevonden, zie Tabel 4) kan een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 alsnog noodzakelijk zijn. De aanwezigheid van puin kan een aanwijzing zijn dat de bodem asbesthoudend materiaal bevat. De NEN 5707 is alleen van toepassing op asbest in bodem en grond met minder dan 50% (V/V) bodemvreemd materiaal (puin en dergelijke). Voor de bepaling van het gehalte aan asbest in lagen met meer dan 50% (V/V) bodemvreemd materiaal, moet de NEN 5897 worden gebruikt.

Tot slot wordt geadviseerd om voorafgaand aan het veldonderzoek een fysieke terreinverkenning uit te voeren, zoals voorgeschreven in de NEN 5725. Indien bij de terreinverkenning een andere situatie wordt aangetroffen dan op basis van het vooronderzoek werd verwacht, dan kan dit aanleiding zijn om de strategie of de hypothese bij te stellen.

6.6 Geluid

Ten behoeve van het voornemen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 14).

Onderzoek wegverkeerslawaai

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet inwerking getreden. In het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald dat bij een fysieke aanpassing van een gemeenteweg onderzocht moet worden of sprake is van een wijziging van weg. Hiervan is sprake als:

- rijstroken worden verplaatst met meer dan 2 m of;
- of rijstroken worden verhoogd met meer dan 1 m of;
- als het aantal rijstroken toeneemt (niet zijnde voorsorteerstroken of in- en uitvoerstroken);
- een wegdek wordt vervangen door een minder stil wegdek of een geluidbeperkende maatregel wordt verwijderd.

De fysieke aanpassing van de Spurkt en het kruispunt met de Metaalweg voldoet niet aan bovenstaande criteria. Dit betekent dat geen sprake is van een wijziging van een weg.

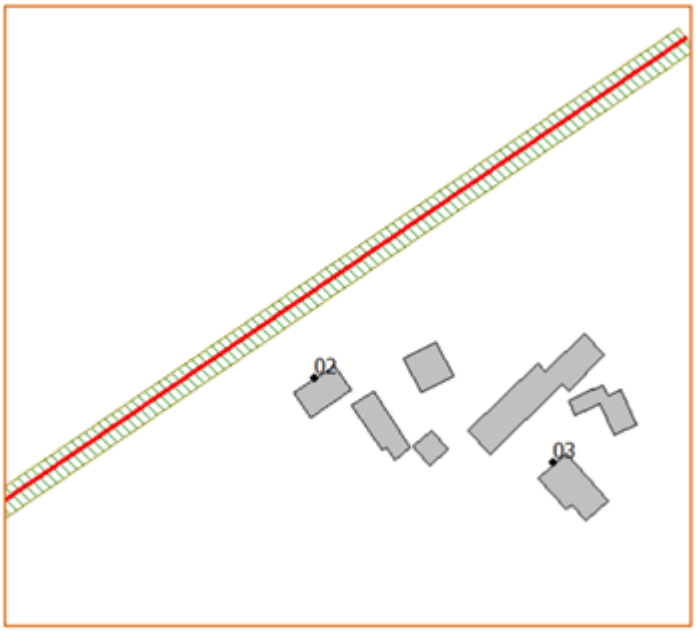
Als een plan leidt tot een toename van de verkeersintensiteit op een weg in de omgeving, dan moet het plan erin voorzien dat het geluid door die weg op geluidgevoelige gebouwen niet toeneemt met meer dan 1,5 dB. Dit wordt een indirect akoestisch effect genoemd. Uit een analyse van de verkeersintensiteiten, is gebleken dat sprake is van een toename van de verkeersintensiteiten door de ontwikkeling van het bedrijventerrein waardoor de geluidemissie langs wegen in de omgeving toeneemt met meer dan 1,5 dB.

Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het toetsen of het geluid op geluidgevoelige gebouwen toeneemt met meer dan 1,5 dB, als gevolg van het toegenomen verkeer op een weg in deomgeving door de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Hierbij wordt het verschil in geluid bepaald tussen het maatgevende jaar met plan en datzelfde jaar zonder plan. Voor het maatgevende jaar is de situatie 10 jaar na vaststelling van het plan, het jaar 2036, gehanteerd.

Resultaten

Wijziging gemeenteweg Spurkt

Het geluid is berekend bij de twee woningen langs het met 3 m te verbreden wegvak van de Spurkt, ten oosten van de Metaalweg. De ligging van de rekenpunten is weergegeven in onderstaand figuur. De rekenresultaten op maatgevende hoogte is weergegeven in onderstaande tabel. Bij het bepalen van het verschil is de standaardwaarde van 53 dB als ondergrens gehanteerd, omdat een toename tot de standaardwaarde als aanvaardbaar wordt beschouwd door de wetgever. Een volledig overzicht van de rekenresultaten is opgenomen in bijlage B van de rapportage.



Ligging van de rekenpunten langs het met 3 m te verbreden wegvak van de Spurkt

punt	adres	Hoogte (m)	Geluid heersend L_{den}	Geluid plan L_{den}	Verschil* L_{den}
02_A	Spurkt 11	1,5	46,35	51,08	--
02_B	Spurkt 11	4,5	47,05	51,88	--
03_A	Spurkt 11A	1,5	32,65	36,29	--
03_B	Spurkt 11A	4,5	35,25	39,10	--

Uit de rekenresultaten blijkt dat het geluid van de gemeentewegen in zowel de huidige situatie als in de plansituatie lager is dan de standaardwaarde van 53 Lden bij de 2 woningen langs dit wegvak. Het geluid neemt niet toe tot boven de standaardwaarde. Voor deze woningen is geen verder onderzoek naar geluidmaatregelen of de geluidwering van de gevels nodig.

Indirect effect

Voor het toetsen van het indirecte effect is het geluid van de gemeentewegen is berekend ter plaatse van de woning Overloonseweg 28 voor de autonome situatie en plansituatie 2036. De ligging van het rekenpunt is weergegeven in de volgende figuur. De rekenresultaten op maatgevende hoogte zijn weergegeven in de daaronder staande tabel. Bij het bepalen van het verschil is de standaardwaarde van 53 dB als ondergrens gehanteerd, omdat een toename tot de standaardwaarde als aanvaardbaar wordt beschouwd door de wetgever. Een volledig overzicht van de rekenresultaten is opgenomen in bijlage B van de rapportage.



Ligging van het rekenpunt bij de woning Overloonsweg 28

punt	adres	Hoogte (m)	Geluid autonoom L_{den}	Geluid plan L_{den}	Verschil* L_{den}
01_A	Overloonseweg 28	1,5	59,93	62,05	**2,12**
01_B	Overloonseweg 28	4,5	59,98	62,03	**2,05**

Uit de rekenresultaten blijkt dat het geluid toeneemt met meer dan 1,5 dB bij 1 woning. Het geluid neemt toe met maximaal 2 dB tot maximaal 62 Lden. De grenswaarde van 70 Lden wordt niet overschreden.

De woning Overloonseweg 28 met een toename van meer dan 1,5 dB ligt op circa 40 m afstand van een kruisingsvlak.

Bij het toelaten van een overschrijding van de standaardwaarde is onderzoek noodzakelijk naar:

- geluidbeperkende maatregelen die noodzakelijk zijn om de geluidbelasting terug te brengen tot de standaardwaarde;
- indien deze geluidbeperkende maatregelen niet financieel doelmatig zijn, moet beoordeeld worden welke maatregelen wel doelmatig zijn om de geluidbelasting zo ver mogelijk te reduceren.

Voor deze woning stuit het toepassen van een geluidreducerend wegdektype op bezwaren van technische aard, vanwege de grote kans op slijtage van wringend verkeer op het kruispunt. Het plaatsen van een geluidscherm stuit op bezwaren van technische aard, aangezien de woning worden ontsloten via de Spurkt. Het plaatsen van een scherm langs de Spurkt maakt de toegang tot de woning onmogelijk.

Vanwege het feit dat er geen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen, dient het gezamenlijk geluid en het gecumuleerd geluid te worden bepaald. Omdat in dit geval alleen sprake is van wegverkeerslawaai, is het gecumuleerde geluid gelijk aan het gezamenlijk geluid.

Gezamenlijk en gecumuleerd geluid

Omdat voor de woning Overloonseweg 28 sprake is van een toename van meer dan 1,5 dB, dient de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid voor deze woning te worden bepaald. Daarnaast moet voor het bepalen van de geluidwering van de gevels van deze woning het gezamenlijk geluid worden bepaald. Voor het bepalen van het gezamenlijk en gecumuleerd geluid is het geluid van wegverkeerslawaai en industrielawaai relevant.

Er is geen sprake van de geluidbronsoort railverkeerslawaai. Voor het berekenen van het geluid van wegverkeerslawaai is het geluid van de gemeentewegen en de rijkswegen van de belang. Voor het berekenen van het geluid van de rijkswegen is de registerdata van 18 januari 2025 gehanteerd.

Het nieuwe bedrijventerrein Spurkt is niet geluidgezoneerd. Het bestaande bedrijventerrein Smakterheide is wel gezoneerd

Omdat de woning Overloonseweg 28 ver buiten de geluidzone van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide ligt (op circa 340 m afstand), zal de geluidbelasting van het industrielawaai bij deze woning beduidend lager zijn dan 50 dB(A). Het geluid van industrielawaai is daarmee niet relevant voor het gezamenlijk en gecumuleerd geluid.

Het gezamenlijk geluid bedraagt 62 dB. De beoordeling van het gecumuleerde geluid kan geclassificeerd worden als ‘tamelijk slecht’.

Relatie met het omgevingsplan

Uit de rekenresultaten blijkt dat het geluid toeneemt met meer dan 1,5 dB bij de woning Overloonseweg 28. Het geluid neemt toe met maximaal 2 dB tot maximaal 62 Lden. De grenswaarde van 70 Lden wordt niet overschreden. Het gezamenlijk geluid bedraagt 62 Lden. De beoordeling van het gezamenlijk geluid kan geclassificeerd worden als ‘tamelijk slecht’.

Bij het bepalen van de geluidwering van de gevels van de woning Overloonseweg 28 moet uitgegaan worden van het gezamenlijk geluid. Het gezamenlijk geluid is het geluid van verschillende bronsoorten op een gevel, energetisch opgeteld zonder rekening te houden met correcties voor verschillen in hinderlijkheid. Uit een nader uit te voeren geluidwering gevelonderzoek moet blijken of gevelmaatregelen nodig zijn om te voldoen aan de van toepassing zijnde binnenwaarde voor deze woning.

6.7 Luchtkwaliteit

Bij het toelaten van bedrijven in het omgevingsplan speelt luchtkwaliteit een rol. Enerzijds dient de luchtkwaliteit bij de nieuwe bedrijven aanvaardbaar te zijn. Anderzijds mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

Omgevingswaarden

Artikel 2.15 van de Omgevingswet schrijft voor dat omgevingswaarden vastgesteld worden om de gezondheid en het milieu te beschermen, de veiligheid te waarborgen en natuurlijke hulpbronnen te beheren. Deze omgevingswaarden zijn vastgesteld bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Het besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is de AMvB waarin de omgevingswaarden van het Rijk vastgelegd zijn. Het gaat onder meer om omgevingswaarden voor de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2.5}$), lood, ozon en gevaarlijke stoffen. Deze omgevingswaarden zijn terug te vinden in met name artikelen 2.1 tot en 2.8 van het Bkl en gelden als maximaal toelaatbare concentratie. De omgevingswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof zijn opgenomen in de volgende tabel.

Stof	Omgevingswaarde	Bron
Stikstofdioxide (NO_2)	• Omgevingswaarde 40 µg/m^3 als kalenderjaargemiddelde; • Omgevingswaarde 200 µg/m^3 als uurgemiddelde (max. 18 keer per kalenderjaar overschrijding)	Besluit kwaliteit leefomgeving - Art. 2.4
Fijn stof (PM_{10})	• Omgevingswaarde 40 µg/m^3 als kalenderjaargemiddelde. • Omgevingswaarde 50 µg/m^3 als 24-uurgemiddelde (max. 35 keer per kalenderjaar overschrijding.	Besluit kwaliteit leefomgeving - Art. 2.5
Zeer fijn stof ($PM_{2.5}$)	• Omgevingswaarde 25 µg/m^3 als kalenderjaargemiddelde. • 20 µg/m^3 als over drie kalenderjaren berekend voortschrijdend gemiddelde van de kalenderjaargemiddelden	Besluit kwaliteit leefomgeving - Art. 2.5

Onderzoek

Onder de Omgevingswet is vastgesteld dat de luchtkwaliteit getoetst moet worden aan omgevingswaarden wanneer een project binnen één van de aangewezen aandachtsgebieden ligt. Deze aandachtsgebieden zijn vastgelegd in het Bkl artikel 5.51 lid 3. De gemeente Venray ligt niet binnen de vastgestelde aandachtsgebieden voor wegverkeer voor NO_2 en PM_{10} en daarmee is toetsing aan omgevingswaarden niet verplicht.

Wel heeft een berekening met de NIBM-tool plaatsgevonden om inzicht te krijgen op het mogelijke effect op de luchtkwaliteit vanwege het plan.

De berekening heeft plaatsgevonden voor de maximale toename in verkeer die te verwachten is na realisatie en in gebruik name van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Deze maximale toename (ten opzichte van de autonome situatie) vindt plaats op de Metaalweg en bedraagt 3.412 motorvoertuigen per etmaal met een aandeel zwaar vrachtverkeer van 10%, conform de verkeersgegevens die zijn opgesteld voor het jaar 2036.

Met deze gegevens is middels de NIBM-tool een worst-case berekening uitgevoerd voor het jaar 2025.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	3412
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	**5,12**
	PM_{10} in µg/m³	**0,52**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate		

Vanuit het aspect luchtkwaliteit geldt dat er op basis van de maximale toename van het wegverkeer vanwege het plan, de toename in concentraties luchtkwaliteit mogelijk in betekenende mate kunnen zijn.

Uitgesloten is dat de omgevingswaarden worden overschreden, gezien de heersende concentraties ter plaatse in 2025 ($N0_2$ 17,5 µg/m³, PM_{10} 14,8 µg/m³ en $PM_{2,5}$ 8,0 µg/m³) en de te verwachten toename (maximale bijdrage NO_2 5,1 µg/m³ en maximale bijdrage PM_{10} 0,5 µg/m³) vanuit de NIBM -tool.

Relatie met het omgevingsplan

Vanuit het vigerende wettelijk kader is voor het onderliggende plan toetsing aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit niet verplicht, de planlocatie is niet gesitueerd binnen een vastgesteld aandachtsgebied voor NO_2 en PM_{10} vanwege wegverkeer. Nadere toetsing is daarmee niet noodzakelijk. Gezien de heersende concentraties in 2025, blijven - rekening houdend met de toename vanwege onderliggend plan - de te verwachten concentraties na planrealisatie ruimschoots onder de omgevingswaarden.

Er gelden vanuit het aspect luchtkwaliteit geen verdere bezwaren tegen uitbreiding van het bedrijventerrein.

6.8 Milieuzonering

De Omgevingswet stimuleert een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Daarbij worden ruimtelijke thema's en milieuthema's verder geïntegreerd. Op gemeentelijk niveau vindt deze integratie vooral plaats in het omgevingsplan. Bij het wijzigen van het omgevingsplan moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten. Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Een gezonde en veilige leefomgeving voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies, zoals woningen.

Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van woningen en andere milieugevoelige gebouwen. Milieuzonering wordt enerzijds toegepast met het oog op de bescherming van een goed woon- en leefklimaat, en anderzijds met het oog op het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving.

Aan de hand van de recent verschenen handreiking van de VNG 'Activiteiten en milieuzonering' (oktober 2024) is het mogelijk om regels, in het bijzonder voor geluid en geur, in het omgevingsplan op te nemen die voorzien in een rechtstreekse toelating van milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten, zodat bij de realisatie van het bedrijventerrein sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Onder een milieuhinderlijke activiteit wordt in deze handreiking verstaan: een aan een locatie toegedeelde activiteit, anders dan wonen, die milieuhinder kan veroorzaken, in het bijzonder in de vorm van geluid- of geurhinder. Ook aan locaties toegedeelde activiteiten (anders dan wonen) die trillinghinder, stofhinder, veiligheidsrisico's of lichthinder kunnen veroorzaken, zijn milieuhinderlijke activiteiten.

Het doel van een bedrijventerrein is het bieden van fysieke ruimte aan milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten die substantiële milieuhinder kunnen voorzaken. Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor het ondernemersklimaat in een gemeente. Ongereguleerde vestiging van bedrijven op bedrijventerreinen is echter vrijwel nergens mogelijk. De bedrijven op een bedrijventerrein moeten milieuhinder buiten het bedrijventerrein beperken, zeker wanneer nabij het bedrijventerrein (geprojecteerde) milieugevoelige functies aanwezig zijn.

6.8.1 Geluid

Inwaartse zonering

Bij inwaartse zonering vindt de zonering plaats vanuit de (bestaande en /of geprojecteerde) woningen of andere milieugevoelige activiteiten nabij een bedrijventerrein of ander werkterrein. Binnen het bedrijventerrein of ander werkterrein zijn op korte afstand van een milieugevoelige activiteit slechts in beperkte mate milieuhinderlijke activiteiten toelaatbaar, dus activiteiten met een beperkte milieugebruiksruimte. Hoe groter de afstand tot de milieugevoelige functie, hoe groter de beschikbare milieugebruiksruimte kan zijn.



Principe van inwaarts zoneren

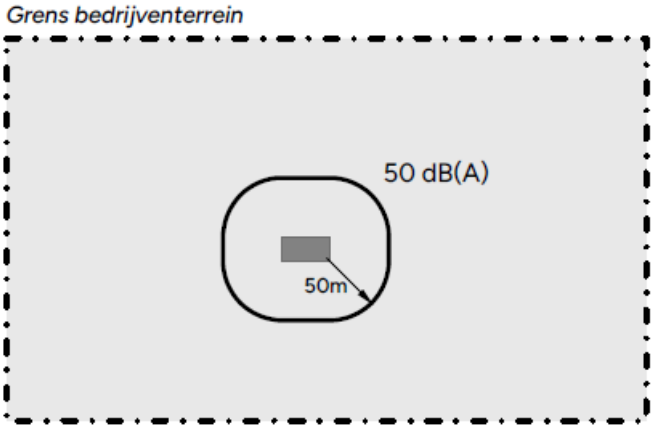
In het omgevingsplan zijn deze zones opgenomen met milieuwaarden. Deze milieuwaarden met bijbehorende regels gelden voor de toegelaten milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten op bedrijventerrein Smakterheide Noord. Uitgangspunt is functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen het bedrijventerrein. Daarbij geldt: hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten. Afhankelijk van de ligging van een activiteit ten opzichte van een zone, hebben milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten meer of minder milieugebruiksruimte. Hiermee wordt duidelijk welke milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten in een gebied op grond van het omgevingsplan rechtstreeks worden toegelaten.

Voorkomen van cumulatie

Op grond van de instructieregels in het Bkl (art. 5.59 geluid, art. 5.92 geur) moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met het geluid en de geur door activiteiten op milieugevoelige gebouwen. Uit het gebruik van de meervoudsvorm van activiteit kan worden afgeleid dat rekening dient te worden gehouden met cumulatie van geluid en geur door alle activiteiten tezamen. Wanneer voor activiteiten op een bedrijventerrein of een ander werkterrein in het omgevingsplan alleen een geluidwaarde per activiteit op omringende woningen wordt opgenomen, kunnen de activiteiten op het gehele bedrijventerrein tezamen mogelijk een hoge gecumuleerde geluidbelasting veroorzaken. Dit is ongewenst. Door de inwaartse zonering van gebruiksruimte is de toetsing, bewaking en regulering van cumulatieve milieuhinder van het gehele bedrijventerrein niet nodig. Bij een nieuwe activiteit (of uitbreiding/wijziging van een bestaande activiteit) volstaat een individuele toetsing van de nieuwe activiteit.

Basiswaarde (zone geluid basis)

Uitgangspunt voor de zonering van geluid is de basiswaarde voor een milieuhinderlijke activiteit van 50 dB(A) etmaalwaarde op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht (zie onderstaande figuur).



Basiswaarde geluid

Deze basis geluidruimte sluit aan bij de in de praktijk bekende 'standaard', die ook is opgenomen in artikel 22.71 van de Bruidsschat, voor de aangewezen milieubelastende activiteiten op een gezoneerd industrieterrein. Voor veel activiteiten zal deze waarde toereikend zal zijn. Deze basiswaarde geldt voor alle activiteiten tezamen die op de locatie van de milieuhinderlijke activiteit worden verricht.

Uitgangspunt	Afstand	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Basisregel	50 meter	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Toegestane geluidwaarden (langtijdgemiddeld) per activiteit

Er wordt hierbij gerekend zónder tussenliggende bebouwing en zonder voorgeschreven beoordelingshoogte in de berekening te betrekken: de zogenaamde poldersituatie. Dat zorgt ervoor dat deze geluidruimte passend is voor bedrijven die naar aard en omvang voldoende hebben aan 50 dB(A) op 50 meter. Dit is van belang om cumulatie te beperken. Immers in de praktijk is er vaak wel sprake van afschermende bebouwing en lagere gevelhoogten, waardoor de feitelijke geluidbelasting van de afzonderlijke bedrijven in veel gevallen lager zal zijn. Op deze wijze wordt relevante cumulatie beperkt.

Door de beperking van de geluidruimte tot 50 meter vanaf de terreingrens geldt: hoe groter de afstand tot de woonfunctie hoe minder een milieuhinderlijke activiteit (zoals een bedrijf) bijdraagt aan het cumulatieve geluid op de woonomgeving. Is de afstand tussen de milieuhinderlijke activiteit en de grens van het bedrijventerrein kleiner dan 50 meter dan is de grens de maatgevende afstand voor de 50 dB(A) contour en wordt de contour hier afgekapt. Dit leidt ertoe dat de geluidsruimte in de richting van woonfuncties traploos kleiner wordt.

Situatie	Afstand	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Basisregel	50 meter	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Voor zover de afstand van 50 meter binnen gemengd gebied met wonen ligt	grens woon-gebied	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Zone geluid verruimd

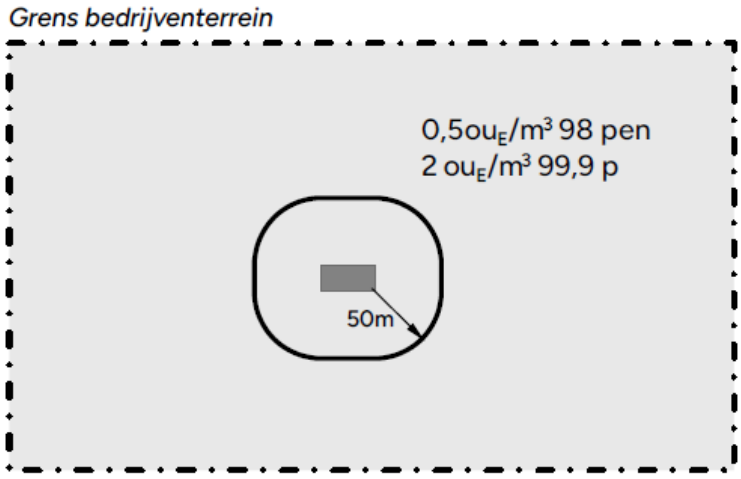
De zone 'geluid verruimd' is bedoeld om met name op bedrijventerreinen ook de zwaardere bedrijven te voorzien van voldoende standaard geluidruimte. Deze zone biedt extra geluidruimte ten opzichte van de basiswaarde. Voor zover de standaardafstand van 50 meter rondom een bedrijf/milieuhinderlijke activiteit binnen de zone 'geluid verruimd' ligt, geldt een afstand van maximaal 100 meter, ongeacht of de activiteit wel of niet in de zone 'verruimd' is gelegen.

Nr.	Situatie	Afstand	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
1	Basisregel	50 meter	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
2	Voor zover de in situatie 1 bedoelde afstand van 50 meter binnen gemengd gebied met wonen ligt	grens woon-gebied	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
3	Voor zover de in situatie 1 bedoelde afstand van 50 meter binnen de zone 'geluid verruimd' ligt	100 meter	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
4	Voor zover in situatie 3 de afstand van 100 meter tot buiten de zone verruimd komt, geldt de afstand tot de grens van de zone verruimd of, als die afstand minder is dan 50 meter, geldt een afstand van 50 meter	Tot grens zone verruimd of 50 meter	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

6.8.2 Geur

Basiswaarde (zone geur basis)

Uitgangspunt voor de zonering van geur is een basiswaarde voor geur door een milieuhinderlijke activiteit van 0,5 ouE/m^3 als 98 percentiel en 2 ouE/m^3 als 99,9 percentiel op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.



Basiswaarde geur

Voor veel activiteiten zal deze waarde toereikend zal zijn. Deze waarden gelden voor alle (deel)activiteiten die op de locatie worden verricht tezamen.

Ligging	Afstand	98 percentiel	99,9 percentiel
Basisregel	50 meter	0,5 ouE/m³	2 ouE/m³

Toegestane basiswaarden geur per activiteit

Er wordt gerekend zónder tussenliggende bebouwing en voorgeschreven beoordelingshoogte. Dit zorgt ervoor dat deze geurruimte passend is voor bedrijven die naar aard en omvang voldoende hebben aan deze waarde, ook als er hooggelegen geurbronnen zijn zoals via een schoorsteen.

Door de beperking van de geurruimte tot 50 meter vanaf de terreingrens wordt mogelijke cumulatie beperkt. Hoe groter de afstand tot de woonomgeving hoe minder een bedrijf bijdraagt aan de cumulatieve geur op de woonomgeving. Bij geur wordt geen onderscheid gemaakt tussen een rustig woongebied en een gemengd gebied met wonen.

De grens woongebied betreft de grens van het gebied waar geurgevoelige gevels staan of gebouwd mogen worden, al dan niet vergunningsvrij. Ook op de grens van het woongebied worden de geurwaarden bepaald zónder rekening te houden met tussenliggende bebouwing en zónder voorgeschreven beoordelingshoogte. Zo nodig kan gewerkt worden met standaard rekenhoogten van bijv. 5, 10 en 30 meter. Als echter voor een specifiek bedrijf op een andere hoogte een hogere geurbelasting optreedt, wordt die hoogte bepalend.

Ligging binnen 50 meter van woongebied	Afstand	98 percentiel	99,9 percentiel
Basisregel	50 meter	0,5 ouE/m³	2 ouE/m³
Voor zover de afstand van 50 meter binnen rustig woongebied of gemengd gebied met wonen ligt	Grens woongebied	0,5 ouE/m³	2 ouE/m³

Doorwerking in het omgevingsplan

Voor de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Smakterheide-Noord is een zorgvuldige afweging gemaakt ten aanzien van de toelaatbare geluidruimte. De systematiek van de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering (2024) vormt hierbij het uitgangspunt. Deze handreiking schrijft voor dat bij nieuwe bedrijventerreinen zowel de basiswaarde als de verruimde geluidwaarde ruimtelijk-functioneel moeten worden onderbouwd, waarbij bijzondere aandacht moet worden besteed aan geluidgevoelige functies in de directe omgeving, zoals individuele woningen in het buitengebied.

Ten zuiden van het plangebied liggen een woning aan c, die direct invloed kunnen ondervinden van nieuwe bedrijvigheid op Smakterheide Noord. Uitgangspunt van de gemeente is dat deze woningen blijvend moet kunnen beschikken over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zoals vereist onder de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Om deze reden is ervoor gekozen om in de eerste 50 meter ten noorden van de weg Spurkt uitsluitend een 'zone geluid basis' toe te passen. Deze keuze is gebaseerd op bescherming van de woningen Spurkt 11 en Overloonseweg 28 als geluidgevoelige functie. In de directe omgeving van deze woningen is de geluidbelasting kritiek, omdat deze woningen relatief dicht tegen het nieuwe bedrijventerrein aan liggen. Door de eerste 50 meter vanaf de weg uitsluitend als 'zone geluid basis' aan te duiden, wordt geborgd dat de geluidruimte in deze strook beperkt blijft tot het standaard VNG-niveau, zodat het akoestisch klimaat bij de woningen binnen de grenswaarden kan worden gehouden. Dit volgt rechtstreeks uit de VNG-systematiek, die bepaalt dat aan randen met woonfuncties een extra behoedzame benadering noodzakelijk is voordat verruiming kan worden toegestaan. De verruimde geluidruimte is met name nodig dieper in het nieuwe bedrijventerrein, waar zich de meeste bedrijfsactiviteiten zullen concentreren en waar de behoefte aan geluidgebruiksruimte het grootst is. Dit

sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om 22 hectare aan bedrijfskavels te realiseren voor middelgrote en kleinschalige bedrijven, waarvoor doorgaans meer geluidruimte noodzakelijk is dan binnen een basiszone mogelijk is. De keuze om pas ná de eerste 50 meter over te gaan op 'zone geluid verruimd' zorgt ervoor dat de geluidruimte efficiënt wordt benut in het interne deel van het terrein, waar geen directe geluidgevoelige bestemmingen aanwezig zijn en waar tevens een omvangrijk natuurgebied wordt ingericht ter buffering richting het noordelijk buitengebied.

Met deze zoneringsopzet wordt enerzijds de benodigde geluidgebruiksruimte voor het nieuwe bedrijventerrein geborgd, en wordt anderzijds de geluidkwaliteit bij Spurkt 11 en Overloonseweg 28 adequaat beschermd. De combinatie van de 50-meter zone geluid basis, de daaropvolgende zone geluid verruimd die in het TAM-omgevingsplan worden vastgelegd, leidt ertoe dat zowel het bedrijfsbelang als het woonbelang wordt gewaarborgd.

Voor zowel de zone 'geluid basis' als de zone 'geluid verruimd' zijn in de regeling regels opgenomen voor de gebruiksruimte geluid op het bedrijventerrein.

Voor het gehele wijzigingsgebied is de zone 'geur-basis' opgenomen en gelden de basiswaarden van 0,5 ouE/m^3 als 98 percentiel en 2 ouE/m^3 als 99,9 percentiel op 50 meter van de locatie waar de activiteit wordt verricht. Hiervoor zijn in de regeling regels opgenomen voor de gebruiksruimte geur.

6.8.3 Risicovolle activiteiten

De toelating van activiteiten met externe veiligheidsrisico's in de zin van Bijlage VII Bkl, onderdelen B tot en met E kent een eigen spoor, op basis van de regels in het Bkl. Echter de regels voor geluid en geur die op basis van deze handreiking in het omgevingsplan zijn opgenomen, zijn ook van toepassing op de risicovolle activiteiten die via dat eigen spoor in het omgevingsplan zijn toegelaten.

De lichtere risicovolle activiteiten in de zin van Bijlage VII onderdeel A van het Bkl kunnen als onderdeel van (bedrijfs-)activiteiten wel rechtstreeks worden toegelaten (met uitzondering van LPG-tankstations). Uitgangspunt is dat in de planregels als voorwaarde wordt opgenomen dat de plaatsgebonden risicocontour en het aandachtgebied van die activiteit niet buiten de grens van de eigen locatie van de milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit mogen liggen. Is dat wel het geval, dan moet hiervoor alsnog een vergunningplicht gelden. Genoemde activiteiten worden niet toegelaten (ook niet als omgevingsplanactiviteit) wanneer binnen het aandachtsgebied kwetsbare gebouwen of locaties of zeer kwetsbare gebouwen van derden zijn toegelaten. In dat geval is een bredere afweging nodig in het kader van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een wijziging van het omgevingsplan.

6.9 Omgevingsveiligheid

Voor het voornemen is een onderzoek naar omgevingsveiligheid uitgevoerd. Dit onderzoek is weergegeven in Bijlage 15. Het doel van het onderzoek is het inventariseren van de risicobronnen in de omgeving van het wijzigingsgebied en het beschouwen van de effecten van het voornemen op omgevingsveiligheid.

Plaatsgebonden risico (PR)

Conform artikel 5.6 van het Bkl is het plaatsgebonden risico de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit. Conform artikel 5.7, eerste lid van het Bkl wordt in een omgevingsplan een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van een activiteit in acht genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000 per jaar voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties. Conform artikel 5.11, eerste lid van het Bkl wordt in een omgevingsplan rekening gehouden met een standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico van een activiteit van 1 op de 1.000.000 per jaar voor beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties.

Het plaatsgebonden risico (PR) is een maat voor de kans dat iemand op een bepaalde plaats in de omgeving van een activiteit met externe veiligheidsrisico's overlijdt als rechtstreeks gevolg van een

ongeval met gevaarlijke stoffen bij die activiteit. Plaatsen met een gelijk PR worden op een kaart door middel van een PR-contour weergegeven. Binnen de PR 10-6 per jaar contour is de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit dus groter dan 1 op de 1.000.000 per jaar

Conform artikel 5.15, eerste lid van het Bkl wordt in een omgevingsplan voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit. Conform artikel 5.15, tweede lid van het Bkl wordt aan artikel 5.15, eerste lid van het Bkl in ieder geval voldaan als een omgevingsplan binnen een aandachtsgebied:

a. geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat; of
b. waar het omgevingsplan beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat, waarborgt:
1. dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of
2. dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) geeft de kans weer waarbij een groep van tien of meer personen tegelijkertijd om het leven komt door een ongeval bij een activiteit met externe veiligheidsrisico's. De waarde voor het GR wordt in een grafiek weergegeven met een fN-curve. In de grafiek wordt het aantal dodelijke slachtoffers (N) op de horizontale as uitgezet tegen de cumulatieve frequentie per jaar (f) op de verticale as. In de grafiek wordt ook de oriëntatiewaarde (OW) weergegeven. Dit is de waarde voor het GR weergegeven door de lijn (f x N2 = 10^{-2} per jaar) die de punten met elkaar verbindt waarbij de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers 10^{-4} per jaar, de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers 10^{-6} per jaar en de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers 10^{-8} per jaar is.

Onderzoek

De risicobronnen in de omgeving van het wijzigingsgebied zijn geïnventariseerd aan de hand van de Atlas Leefomgeving.



Uitsnede Altas Leefomgeving

Op het adres Spurkt 5c wordt propeen of propaan opgeslagen in een bovengrondse opslagtank. Het opslaan van propaan of propeen in een opslagtank, bedoeld in artikel 4.896 van het Bal, als de activiteit niet als vergunningplichtig is aangewezen in artikel 3.22, eerste lid, van dat besluit is een activiteit die valt onder deel A.7 van Bijlage VII van het Bkl. Omdat de bebouwing op dit adres moet wijken voor het voornemen is deze risicobron niet verder beschouwd in het onderzoek.

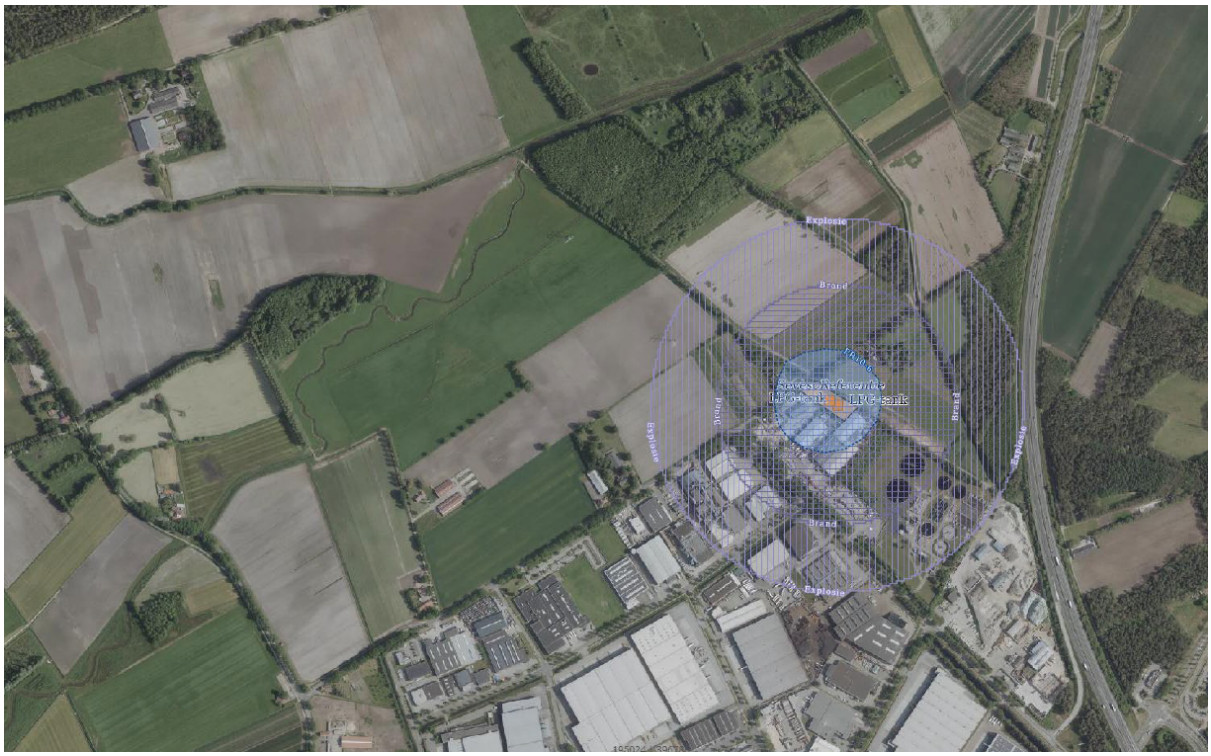
Conform de Rbn is wegvak L1 (A73: afrit 7 (Vierlingsbeek) – afrit 9 (Venray)) een basisnet wegroute. Over de bassinet wegroute worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De kleinste afstand tussen het wijzigingsgebied en wegvak L1 is ongeveer 230 meter.

Wegvak L1 heeft een PR 10^{-6} per jaar contour van 1 meter. Het wijzigingsgebied ligt buiten de PR 10^{-6} per jaar contour van de basisnet wegroute.

Voor basisnetroutes zijn de afstanden tot de aandachtsgebieden vastgelegd in het Bkl. De afstand tot het brandaandachtsgebied is 30 meter. De afstand tot het explosieaandachtsgebied is 200 meter. Voor een basisnet wegroute worden de afstanden tot de aandachtsgebieden gemeten vanaf de buitenste kantstrepen van de weg.

Benegas B.V. (Spurkt 9c) is een zogenaamde Seveso-inrichting. De kleinste afstand tussen het wijzigingsgebied en Benegas B.V. is ongeveer 10 meter.

De PR 10^{-6} per jaar contour is weergegeven in de onderstaande afbeelding. Benegas B.V. kent een brandaandachtsgebied en een explosieaandachtsgebied die eveneens in onderstaande afbeelding zijn weergegeven. Een deel van het wijzigingsgebied ligt binnen deze contouren.



Ligging Benegas

Relatie met het omgevingsplan

Het wijzigingsgebied ligt buiten het brandaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied van de basisnet wegroute. Wat betreft wegvak L1 wordt er voldaan aan artikel 5.15 van het Bkl en heeft het voornemen geen effecten op omgevingsveiligheid.

Wat betreft Benegas B.V. heeft het voornemen effecten op omgevingsveiligheid.

Binnen de PR 10^{-6} per jaar contour van Benegas B.V. maakt dit plan de ontwikkeling van zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, kwetsbare locaties, beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties niet mogelijk. Daarom wordt voldaan aan artikel 5.7 van het Bkl en artikel 5.11 van het Bkl.

Zowel binnen het brandaandachtsgebied van Benegas B.V. als binnen het explosieaandachtsgebied van Benegas B.V. maakt dit plan de ontwikkeling van zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties niet mogelijk. Zowel binnen het brandaandachtsgebied van Benegas B.V. als binnen het explosieaandachtsgebied van Benegas B.V. maakt dit plan de ontwikkeling van beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties mogelijk. Om wat betreft Benegas B.V. te voldoen aan artikel 5.15 van het Bkl, moet het omgevingsplan waarborgen:

- dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of
- dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is;
- zowel binnen het brandaandachtsgebied van Benegas B.V. als binnen het explosieaandachtsgebied van Benegas B.V. afstand te houden tot Benegas B.V.;
- aanvullende risicocommunicatie te organiseren;
- personendichtheden in de omgeving van Benegas B.V. te beperken;
- vlucht- en schuilmogelijkheden (handelingsperspectieven) te bieden;
- omgevingsmaatregelen te treffen;
- aanvullende bouwmaatregelen te treffen.

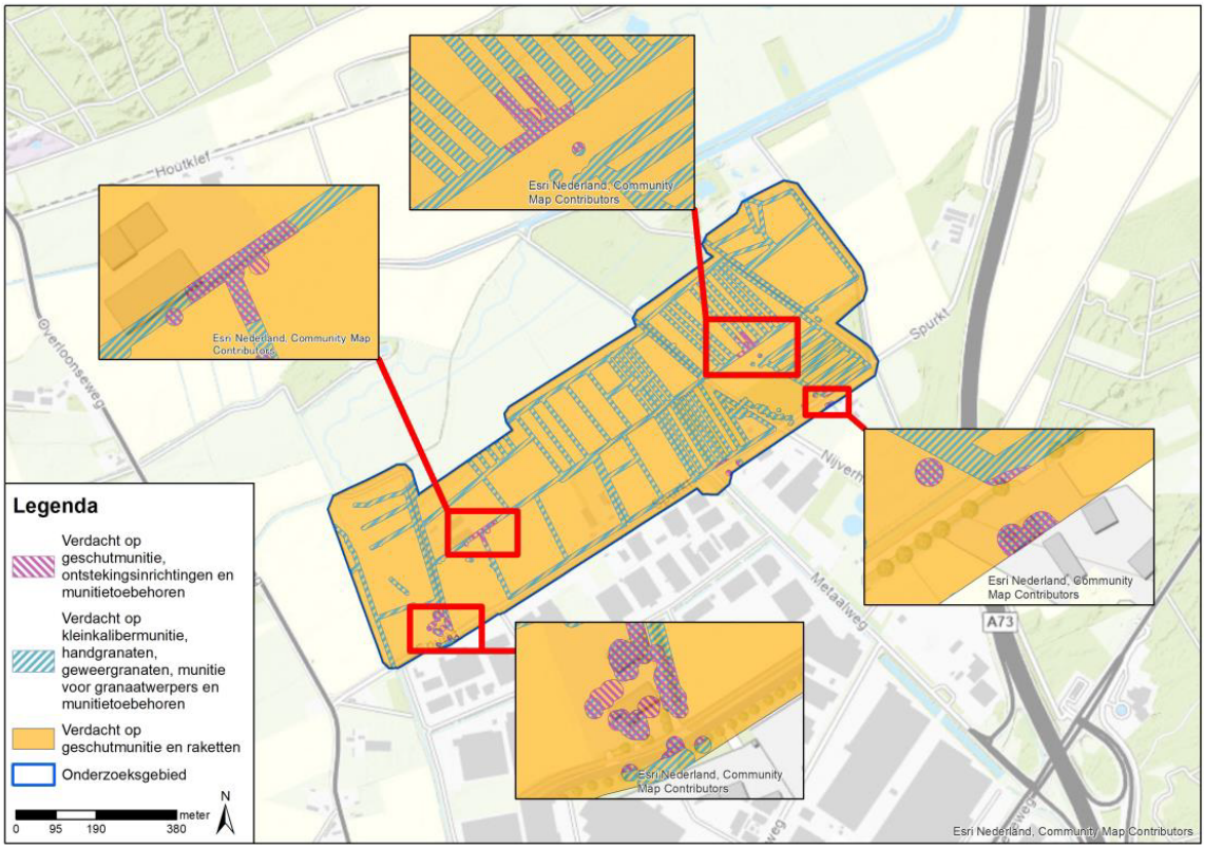
Doordat dit plan de ontwikkeling van zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, kwetsbare

locaties, beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties binnen de PR 10^{-6} per jaar contour van Benegas B.V. (met een diameter van ongeveer 220 m) niet mogelijk maakt, wordt zowel binnen het brandaandachtsgebied van Benegas B.V. (met een diameter van ongeveer 500 m) als binnen het explosieaandachtsgebied van Benegas B.V. (met een diameter van ongeveer 770 m) al afstand gehouden tot Benegas B.V. Ook worden al vluchtmogelijkheden geboden. Personen op bedrijventerrein Smakterheide Noord kunnen van Benegas B.V. af vluchten richting het noordwesten en richting het zuidwesten.

De betreffende zones zijn weergegeven op de verbeelding en voorzien van een regeling.

6.10 Ontplofbare oorlogsresten

Op basis van de resultaten van het Vooronderzoek Conflictperiode Ontplofbare Oorlogsresten (zie Bijlage 16) is vastgesteld dat er indicaties zijn dat door oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog ontplofbare oorlogsresten zijn achtergebleven in/op de (water)bodem binnen de grenzen van het onderzoeksgebied. Dit betekent dat er tijdens de uitvoering van de geplande bodemingrepen een kans is op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten en een mogelijke ongecontroleerde werking hiervan. Het soort ontplofbare oorlogsresten dat binnen de grenzen van het onderzoeksgebied aangetroffen kan worden betreft verschoten geschutmunitie (geallieerd en Duits) en verschoten raketten (Duits), gedumpte geschutmunitie, ontstekingsinrichtingen en munitietoebehoren (geallieerd en Duits) en gedumpte kleinkalibermunitie, handgranaten, geweergranaten, munitie voor granaatwerpers en toebehoren van munitie (geallieerd en Duits). Er is tevens een horizontale en verticale afbakening vastgesteld die het risicogebied en de diepteligging van de mogelijke ontplofbare oorlogsresten weergeeft: het gehele onderzoeksgebied is verdacht op verschoten geschutmunitie en raketten tot ongeveer 1,5 meter onder maaiveld Tweede Wereldoorlog, tot 3 meter onder maaiveld in de geschutopstellingen, wapenopstellingen, loopgraven en mangaten binnen het onderzoeksgebied en tot op de vaste waterbodem ten tijde van de Tweede Wereldoorlog in de watergangen. De gedumpte munitie kan aangetroffen worden tot een maximale diepte van ongeveer 1,5 meter onder maaiveld Tweede Wereldoorlog in de geschutopstellingen, wapenopstellingen, loopgraven en mangaten binnen het onderzoeksgebied en tot op de vaste waterbodem ten tijde van de Tweede Wereldoorlog in de watergangen.



Bodembelastingkaart OO van het onderzoeksgebied

Relatie met het omgevingsplan

Aangezien er tijdens de uitvoering van het Vooronderzoek Conflictperiode Ontplofbare Oorlogsresten indicaties van oorlogshandelingen zijn aangetroffen en het onderzoeksgebied verdacht is, wordt geadviseerd om voorafgaand aan de voorgenomen bodemingrepen in het onderzoeksgebied vervolgstappen te nemen in de opsporing van ontplofbare oorlogsresten. Omdat er weinig tot geen naoorlogse ontwikkelingen in het onderzoeksgebied hebben plaatsgevonden, wordt geadviseerd om direct over te gaan op detectiewerkzaamheden door een CS-OOO gecertificeerd bedrijf.

6.11 Gezondheid

Het bereiken en in stand houden van een (sociaal) veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3, sub a, Ow).

De beoogde uitbreiding van bedrijventerrein Smakterheide wordt omgeven door groen. Een groene omgeving is niet alleen heel belangrijk voor het algehele welbevinden van medewerkers maar draagt ook bij aan het welzijn van werknemers. Dit karakter moet behouden blijven. In het inrichtingsvoorstel is dan ook rekening gehouden met het optimaal benutten van deze groene omgeving en wordt voor de werknemers een omgeving gecreëerd waar zij, door het toevoegen van wandelpaden en banken, kunnen ontspannen, ontmoeten, bewegen en/of tot rust kunnen komen. Dit in combinatie met voldoende groen op de bedrijfspercelen de verkoelende groene inrichting van de openbare ruimte zorgt voor een prettig, groen en rustig beeld.

Naast een productiviteitsstijging en de stress verlagende werking heeft een groene omgeving nog op meer manieren impact op het welzijn en de gezondheid van medewerkers. Vaak hoor je over de mentale gezondheidseffecten, maar het groen heeft zowel direct als indirect ook effect op de fysieke gezondheid. De temperaturen op bedrijventerreinen lopen hoog op, dit is niet alleen onprettig voor de

werknemers maar ook voor de bedrijven en de terreinen. Dit zal de komende jaren blijven toenemen als er geen maatregelen worden genomen. Groen draagt bij aan het reduceren van hitte, door deze vast te houden en af te voeren. Daarnaast zorgen bomen voor schaduw wat bescherming biedt tegen overmatige blootstelling aan zonlicht. Groen vormt tevens een belangrijke fysieke barrière waarmee geluid gedempt wordt. Naast het verminderen van gezondheidsschade draagt het groen ook bij aan het bevorderen van gezond gedrag. Een groene buitenomgeving bevorderd namelijk de fysieke activiteit en sociale contacten. Wanneer het groen op bedrijventerreinen zo is aangelegd dat het verleidt tot meer beweging. Denk aan wandel en fietsmogelijkheden zowel op de terreinen als ernaar toe en bankjes in de schaduw om lunch te eten. Een korte wandeling tijdens de pauze of alleen al even naar buiten lopen voor de lunch heeft al impact op de gezondheid.

Groen heeft verder ook effect op het fysiek en mentaal herstel van werknemers. Dit gebeurt op verschillende manieren. Als eerste leidt alleen al het uitzicht op groen en het gebruik ervan tot positieve fysieke gezondheidseffecten. Daarnaast draagt een groene omgeving en het uitzicht op een groene omgeving bij aan de mentale gezondheid.

Binnen het bouwplan wordt rekening gehouden met een goede toegankelijkheid (rolstoelvriendelijk, geschikt voor slechtziende etc) van de openbare ruimte en de bedrijven. Om daarnaast de (sociale) veiligheid te garanderen, wordt gewerkt aan een lichtplan. Zo worden donkere en afgelegen plekken in de buitenruimte voorkomen en creëren we een gevoel van veiligheid in de directe omgeving van de werknemers.

Relatie met het omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt niet tot ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid van inwoners en werknemers. Met deze ontwikkeling wordt een (sociaal) veilige en gezonde fysieke leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit gerealiseerd en gegarandeerd.

Vanuit het aspect gezondheid is er binnen het planvoornemen sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

6.12 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen (DuBo) staat in de belangstelling en milieuaspecten krijgen een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van bebouwing. In de praktijk betekent duurzaam bouwen dat met onder meer de volgende aspecten rekening gehouden wordt: het materiaalgebruik, de vormgeving van het bouwblok, gebruik maken van wind- en/of zonne-energie, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen. Bij deze laatste moeten gebouwen op eenvoudige wijze geschikt gemaakt kunnen worden voor hergebruik, zodat de levensduur wordt verlengd. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) ziet onder andere toe op bepaalde kwaliteitseisen van nieuwbouw.

Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein verandert niet alleen de fysieke omgeving, maar zal ook de energievraag veranderen. Met de ambities (zie 2.1) voor het bedrijventerrein in gedachte wordt het bedrijventerrein niet op het gas aangesloten met als insteek dat wordt gekozen om de bedrijfspanden op een duurzame manier te koelen of te verwarmen. De daken van de bedrijven dienen daarbij geschikt te zijn voor de installatie van zonnepanelen. Daarnaast wordt in de inrichting rekening gehouden met wateroverlast en hittestress door voldoende waterberging en voldoende groenvoorzieningen te realiseren.

6.13 Mer-beoordeling

De beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein Smakterheide Noord valt als stedelijk ontwikkelingsproject onder categorie J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. In dat kader is voor deze wijziging van het omgevingsplan een aanmeldingsnotitie mer opgesteld (zie Bijlage 17). In deze aanmeldingsnotitie wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen.

De milieueffectrapportage (MER) is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De MER is geregeld in afdeling 16.4 van de Omgevingswet. In een project-mer-beoordeling (artikel 16.43 Omgevingswet) toetst het bevoegd gezag of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden, en of er daarmee een noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Of een besluit over een project project-mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staat in de eerste kolom de omschrijving van projecten. In de vierde kolom staan de besluiten waarvoor de mer-verplichtingen gelden, waaronder het omgevingsplan. Om te bepalen of er sprake is van een project-mer-(beoordelings)plicht dienen de volgende stappen worden doorlopen:

1. Bekijk of het project voldoet aan de omschrijving in kolom 1 uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.
2. Als dat zo is, kijkt of het besluit in de laatste kolom staat.
3. Kijk of voor het besluit een mer of een mer-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen:
   a. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een project-mer-plicht.
   b. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een project-mer-beoordelingsplicht.

In het geval dat een passende beoordeling voor een plan, zoals een TAM-omgevingsplan, noodzakelijk is, is er niet meer automatisch de verplichting om een MER (een plan-MER) op te stellen voor het plan. Deze mogelijkheid geldt voor een plan, waarbij de omvang van het plan klein is in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente. Hierbij wordt het 1%-criterium als een bruikbare maatstaf gehanteerd om te bepalen of een plan onder de kleine gebiedenregeling valt. Dit betekent dat een planMER-beoordeling volstaat als het plan betrekking heeft op een klein gebied (= 1% van het gemeentelijk grondgebied) en er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. De 1%-grens is geen wettelijke norm, maar een juridisch richtsnoer. De Advocaat-Generaal van het Hof van Justitie van de EU noemt zelfs een richtcijfer van 5% als bovengrens in zijn uitleg van de SMB-richtlijn.

De voorgenomen bedrijventerrein ontwikkeling heeft een maximaal oppervlak van 22 hectare, terwijl het grondgebied van de gemeente 16.500 hectare bedraagt. In totaal neemt de 22 hectare slechts 0,0013 % van het grondgebied van de gemeente in. Voor dit TAM-omgevingsplan kan worden volstaan met een plan-m.e.r. beoordeling.

In de aanmeldingsnotitie wordt geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn als gevolg van het planvoornemen en dat kan worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport en het doorlopen van de formele milieueffectrapportageprocedure.

Hoofdstuk 7 Kostenverhaal

7.1 Inleiding

Het verhaal van de gemaakte kosten is aan de orde indien de wijziging van het omgevingsplan een nieuwe (gebieds)ontwikkeling mogelijk maakt met daarin kostenverhaalplichtige activiteiten zoals bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. De volgende activiteiten zijn kostenverhaalplichtig:

a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m^2 bedraagt.

In het geval het omgevingsplan kostenverhaalsplichtige activiteiten mogelijk maakt op gronden die eigendom zijn van de gemeente, worden de verhaalbare kosten terugverdiend via gemeentelijke gronduitgifte.

In het geval de kostenverhaalsplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt op gronden van derden (i.c. particuliere exploitatie) dan vindt de toepassing van het wettelijk verplichte kostenverhaal plaats op een van de volgende manieren:

a. Voorafgaand aan de vaststelling van het omgevingsplan, door middel van een door de gemeente met een particuliere exploitant te sluiten kostenverhaalsovereenkomst (zgn anterieure overeenkomst);
b. Via de uitvoering van in het omgevingsplan op te nemen kostenverhaalsregels, ten aanzien van de gronden waarop kostenverhaalsplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt en voor zover het kostenverhaal niet via een gesloten overeenkomst is verzekerd. De uitvoering van de kostenverhaalsregels in een omgevingsplan kan vervolgens op twee manieren plaatsvinden:
    1. Door middel van een door de gemeente met een particuliere exploitant te sluiten kostenverhaalsovereenkomst op basis van de regels in het omgevingsplan (zgn posterieure overeenkomst);
    2. Door middel van een door burgemeester en wethouders te geven kostenverhaalsbeschikking

Ten aanzien van de methodiek van de in een omgevingsplan op te nemen kostenverhaalsregels, biedt de Omgevingswet aan de gemeente de mogelijkheid om te kiezen tussen:

- Kostenverhaalsmethodiek met tijdvak (artikel 13.14 Omgevingswet);
- Kostenverhaalsmethodiek zonder tijdvak (artikel 13.15 Omgevingswet).

Voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Smakterheide Noord zijn in dit TAM-omgevingsplan kostenverhaalsregels op genomen.

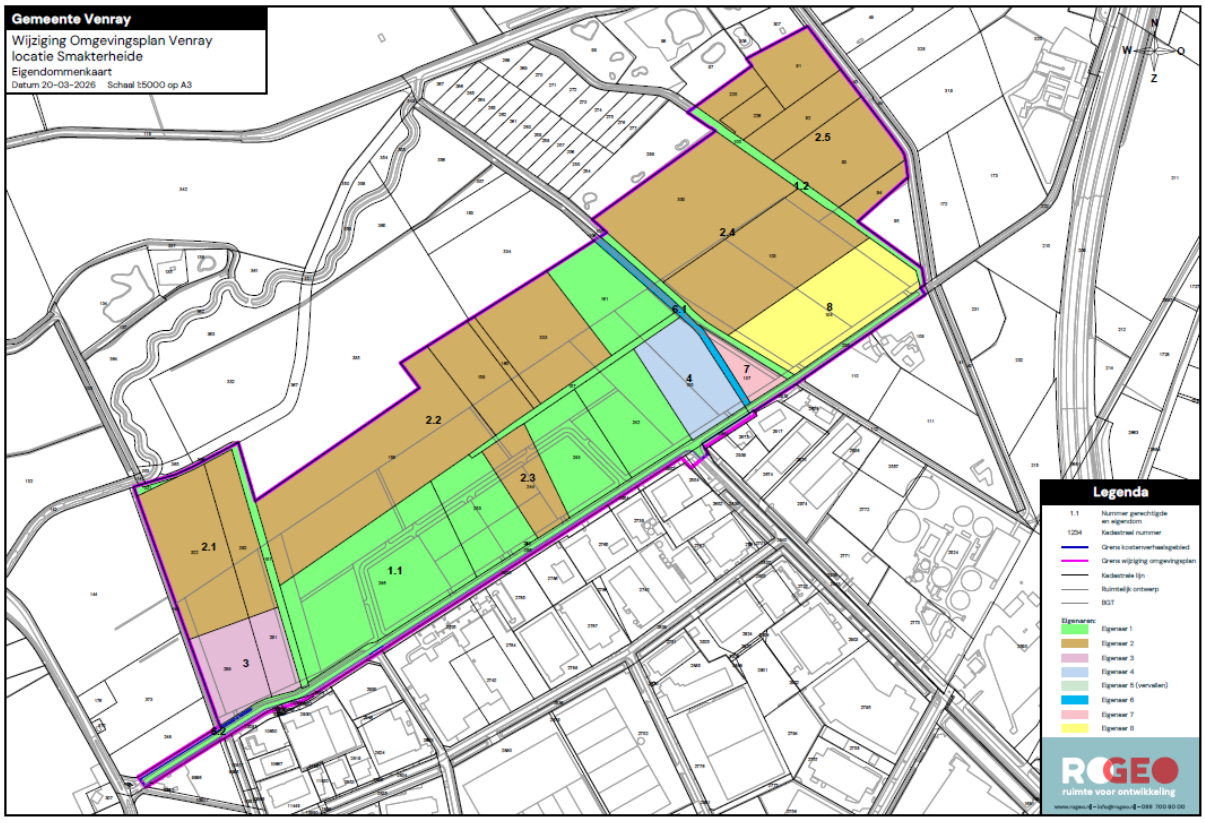
7.2 Kostenverhaal

7.2.1 Wettelijke kostenverhaalsplicht

De wijziging van het omgevingsplan voor de locatie Smakterheide Noord voorziet in onder meer circa 22 ha grondgebied met de functie Bedrijventerrein. Binnen deze functie is de bouw van bedrijfsgebouwen toegestaan.
Binnen het wijzigingsgebied is voorts voorzien in circa 28,3 ha aan te leggen c.q. te wijzigen openbare ruimte ten behoeve van de bedrijventerreinontwikkeling. Verder is binnen het wijzigingsgebied sprake van een beperkte oppervlakte van circa 0,7 ha met de functie Verkeer. Dit ziet op het inpassen van bestaande voorzieningen van openbaar nut, waar geen sprake is van aanpassingen of wijzigingen (conserverende functie).

Het te ontwikkelen gedeelte van het wijzigingsgebied kent hiermee een oppervlakte van circa 50,3 ha. Dit gebied wordt in het omgevingsplan aangeduid als 'overige zone - kostenverhaalsgebied' (zie Bijlage 18).

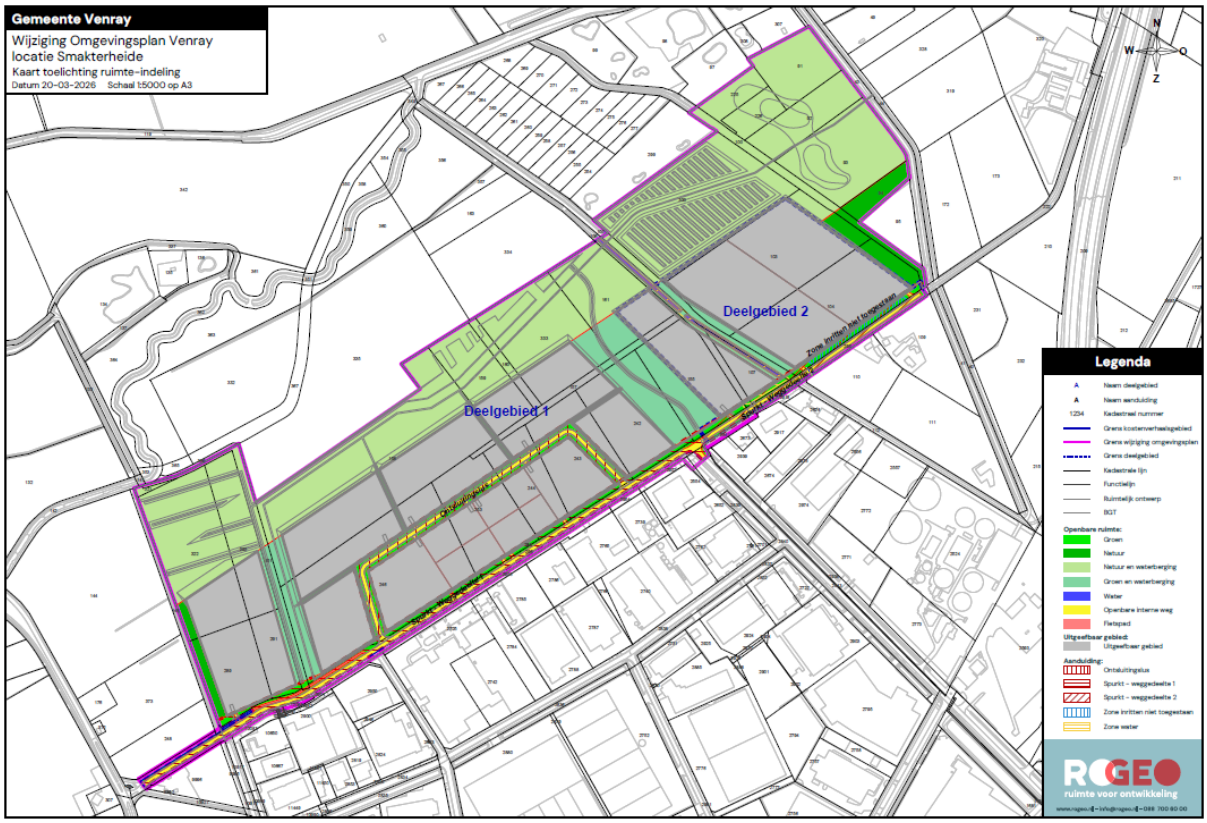
Op 1 januari 2026 heeft de gemeente binnen het kostenverhaalsgebied een beperkte oppervlakte van circa 16 ha in eigendom. De eigendomssituatie per 1 januari 2026 kan als volgt worden weergegeven (de eigendommen van de gemeente zijn opgenomen onder 'eigenaar 1', zie tevens Bijlage 19):



Eigendommenkaart

De indeling van het kostenverhaalsgebied naar het uitgeefbaar gebied en openbare ruimte is op de verbeelding vastgelegd. Binnen het uitgeefbaar gebied zijn de gronden gelegen waarop de in het omgevingsplan opgenomen mogelijkheden tot het bouwen van bedrijfsgebouwen zijn voorzien.

Die ruimte-indeling kan worden weergegeven via onderstaand kaartbeeld (zie tevens Bijlage 20).



Ruimte-indeling

De vergelijking tussen het kaartbeeld van het ruimtegebruik en de eigendommenkaart laat zien dat de eigendommen van derden mede gelegen zijn binnen uitgeefbaar gebied, waarbinnen de kostenverhaalsplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt.

Door de gemeente wordt een actieve grondpolitiek gevoerd voor de gronden bestemd tot uitgeefbaar gebied respectievelijk aan te leggen openbare ruimte, die in eigendom zijn van derden. In dat kader is door de gemeente een voorkeursrecht gevestigd.

Ingevolge artikel 13.11 Omgevingswet (Ow) geldt een wettelijke kostenverhaalsplicht indien in een wijziging van een omgevingsplan de bouw van kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (Ob), mogelijk wordt gemaakt. De binnen de functie Bedrijventerrein geboden mogelijkheid tot het kunnen bouwen van bedrijfsgebouwen etc. geldt als kostenverhaalsplichtige activiteit zoals bedoeld in artikel 8.13 Ob.

Voor het geheel van de eigendommen van derden, die gelegen zijn binnen het uitgeefbaar gebied, geldt dat het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd door middel van anterieure overeenkomsten over kostenverhaal. Een en ander maakt dat de verplichting ontstaat om in de wijziging van het omgevingsplan regels over kostenverhaal op te nemen.

7.2.2 Kostenverhaalsmethodiek met tijdvak

Bij de invulling van de wettelijke kostenverhaalsplicht via het opnemen van kostenverhaalsregels in een wijziging van een omgevingsplan, staat de gemeente twee methodieken ter beschikking:

- met tijdvak (artikel 13.14 Ow)
- zonder tijdvak (artikel 13.15 Ow)

In de wijziging van het omgevingsplan dient, per kostenverhaalsgebied, een keuze te worden gemaakt voor de te hanteren kostenverhaalsmethodiek.

Voor de locatieontwikkeling Smakterheide Noord is gekozen voor de toepassing van de kostenverhaalsmethodiek met tijdvak. De redenen daarvoor zijn:

a. De gemeente heeft een duidelijk eindbeeld hoe de gewenste ontwikkeling dient plaats te vinden.
b. De gemeente streeft naar een integrale ontwikkeling van het gehele kostenverhaalsgebied en niet naar een organische ontwikkeling.
c. Er is behoefte aan een duidelijke sturing en regie op onder meer de relatie tussen de aanleg van openbare ruimte en de bebouwing van het uitgeefbaar gebied.

7.2.3 Toelichting kostenverhaalsregels

Artikel 27.1 Toepassingsbereik

De regels voor het kostenverhaal zijn van toepassing op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - kostenverhaalsgebied'. Ter uitvoering van artikel 13.14 lid 1 onder a Ow is in het omgevingsplan het kostenverhaalsgebied aangewezen.

Het kostenverhaalsgebied bevat nagenoeg het gehele gebied waarop het omgevingsplan betrekking heeft. Binnen het kostenverhaalsgebied ligt het uitgeefbaar gebied waarbinnen de kostenverhaalsplichtige activiteiten (artikel 8.13 Ob) mogelijk worden gemaakt, alsmede het gedeelte waar sprake is van de daarvoor aan te leggen werken en uit te voeren werkzaamheden voor het bouwrijp maken en gebruiksgereed maken van de openbare ruimte. Het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte zijn aangeduid op de verbeelding.

Voor alle gronden binnen het kostenverhaalsgebied geldt dat er sprake is van nieuwe c.q. te wijzigen functies, waarbij de gronden worden aangewend ofwel voor de aanleg c.q. aanpassing van werken en werkzaamheden in de openbare ruimte dan wel voor de aanleg van werken en werkzaamheden gericht op het creëren van nieuwe kavels voor op te richten kostenverhaalsplichtige activiteiten. Tussen de delen van het kostenverhaalsgebied is er zowel een ruimtelijke als functionele samenhang.

Artikel 27.2 Kostenverhaalsplicht

De kostenverhaalsplicht is van toepassing, indien een kostenverhaalsplichtige activiteit als bedoeld in artikel 8.13 Ob wordt verricht binnen het uitgeefbaar gebied. In de kostenverhaalsregels is uitvoering gegeven aan het bepaalde in afdeling 13.6 Ow, voor de kostenverhaalsmethodiek met tijdvak.

De uitvoering van het kostenverhaal vindt plaats door middel van een door burgemeester en wethouders voorafgaand aan de start van de kostenverhaalsplichtige activiteit af te geven kostenverhaalsbeschikking, zoals bedoeld in artikel 13.18 Ow. Deze toepassing leidt uitzondering, indien het kostenverhaal op dat moment anderszins is verzekerd door middel van:

- een overeenkomst tot verkoop van uitgeefbaar gebied door de gemeente;
- een overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 Ow tussen de gemeente en een particuliere exploitant, waarin afspraken zijn gemaakt over het verschuldigde kostenverhaal (anterieure of posterieure overeenkomst).

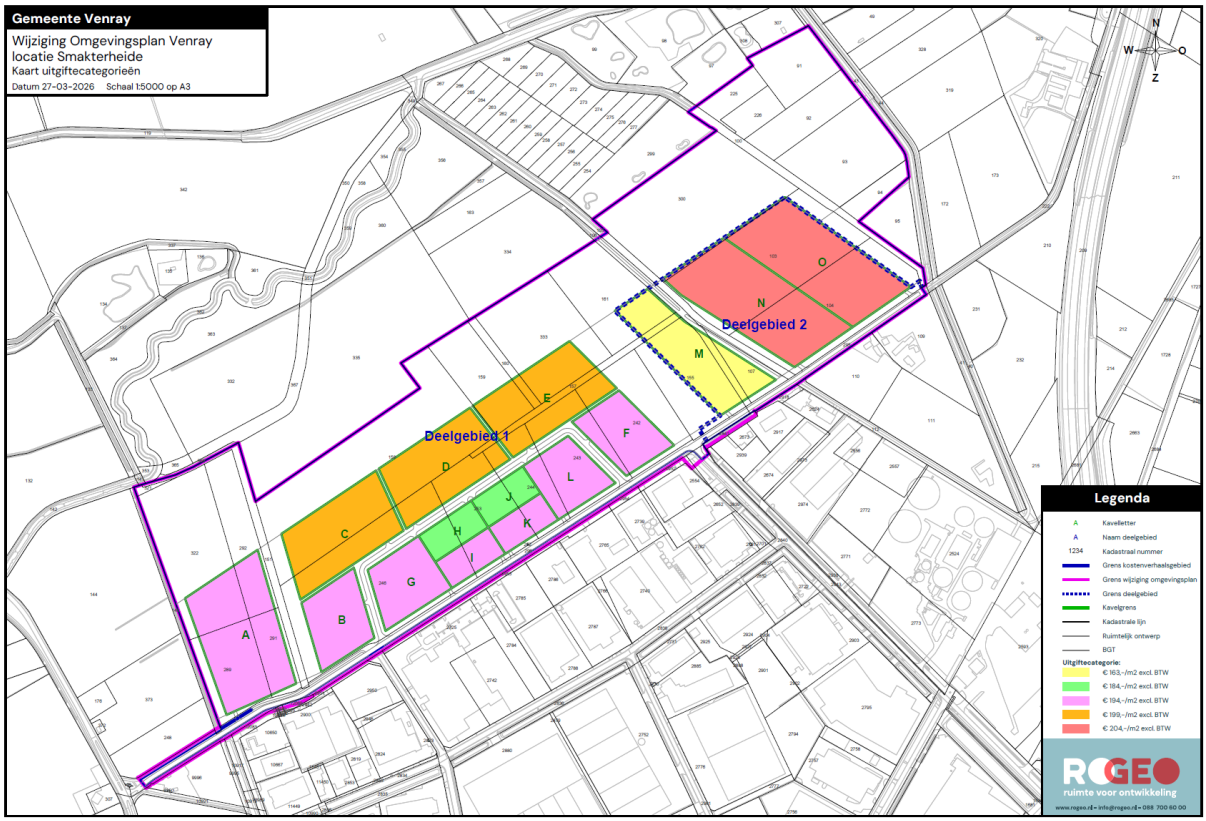
Artikel 27.3 Omslag van de te verhalen kosten over de gronden waarop de kostenverhaalsplichtige activiteiten zijn voorzien

Ter uitvoering van artikel 13.14 lid 1 onder e.1 Ow zijn in dit artikel de regels over de methodiek van de verdeling van de te verhalen kosten over de kostenverhaalsplichtige activiteiten opgenomen. In artikel 13.16 Ow is voor deze omslagmethodiek bepaald, dat de verschuldigde kostenverhaalsbijdrage dient te worden berekend door de te verhalen kosten te verdelen naar rato van de opbrengsten van de gronden waarop deze kostenverhaalsplichtige activiteiten kunnen worden verricht.

Voor de omslagmethodiek is gebruik gemaakt van de wettelijke verdeelsleutel die onder de toepassing van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het publiekrechtelijk kostenverhaal was vastgelegd in artikel 6.18 Wro.

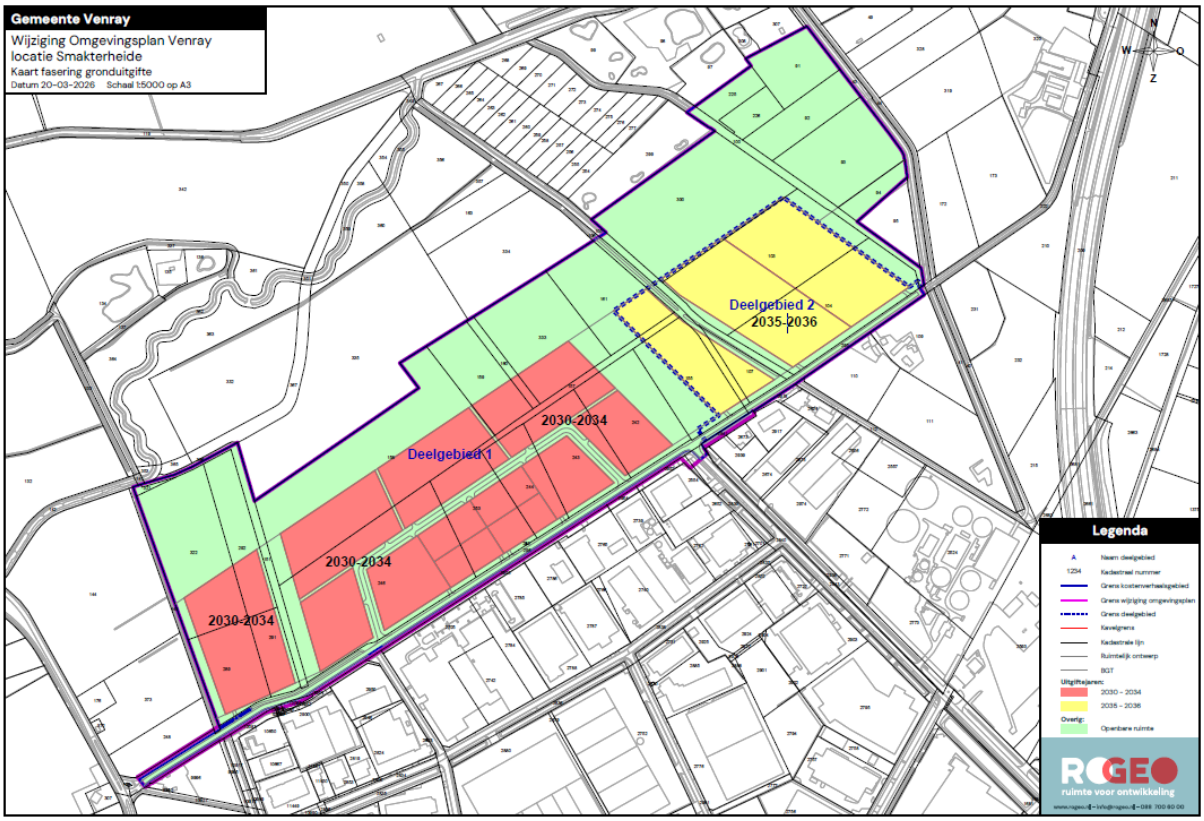
De gehanteerde omslagmethodiek kan als volgt worden toegelicht:

a. De brutokostenverhaalsbijdrage geldt als uitkomst van de omslagmethodiek. De brutokostenverhaalsbijdrage wordt inzichtelijk gemaakt op basis van de kadastrale eigendomssituatie op de peildatum 1 januari 2026 (zie artikel 27.9 sub c van de regels). De gronden waarop de kostenverhaalsplichtige activiteiten kunnen worden verricht, maken tezamen onderdeel uit van het uitgeefbaar gebied. Een brutokostenverhaalsbijdrage is verschuldigd voor de gronden van een eigendom, voor zover deze gelegen zijn binnen het uitgeefbaar gebied.
b. Om te komen tot een verdeling van de te verhalen kosten naar rato van de opbrengsten van de gronden, is het uitgeefbaar gebied ingedeeld naar uitgiftecategorieën. Daarbij is uitgegaan van een prijsadvies, uitgebracht door Stec Groep te Arnhem, gebaseerd op het prijspeil van de peildatum 1 januari 2026. Dit prijsadvies is opgenomen als Bijlage 21 bij deze motivering. Een uitgiftecategorie kent een vaste prijs per m² grondoppervlakte uitgeefbaar gebied. In totaal worden er vijf uitgiftecategorieën binnen het uitgeefbaar gebied onderscheiden. Deze zijn aangeduid in het onderstaande kaartbeeld (zie tevens Bijlage 22).



Uitgiftecategorieën

c. Zoals aangegeven kent een uitgiftecategorie een vaste prijs per m² grondoppervlakte uitgeefbaar gebied. Een m² grondoppervlakte uitgeefbaar gebied binnen een uitgiftecategorie wordt in de omslagmethodiek aangeduid als 'basiseenheid'.
d. Vervolgens wordt de gewichtsfactor per uitgiftecategorie bepaald. Dit is de verhouding tussen de uitgifteprijzen per basiseenheid van de verschillende uitgiftecategorieën. Bijvoorbeeld de uitgiftecategorie €163 en € 204 verhouden zich zal als 1:1,252.
e. Vervolgens wordt het aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie bepaald. Dit is de uitkomst van de vermenigvuldiging van het aantal basiseenheden met de gewichtsfactor per uitgiftecategorie.
f. De grondopbrengsten binnen het uitgeefbaar gebied worden gespreid in de tijd gerealiseerd. Uitgegaan wordt van een te verwachten gronduitgifte gespreid over de periode 2030 tot en met 2036. De uitwerking van de fasering is opgenomen in het onderstaande kaartbeeld (zie tevens Bijlage 23).



Fasering gronduitgifte

g. Bij de bepaling van het aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie onder e is uitgegaan van de uitgifteprijzen per uitgiftecategorie, zoals deze zijn gebaseerd op het prijspeil per 1 januari 2026 (zgn. nominale waarde). Bij de gefaseerde uitgifte in de tijd dienen deze uitgifteprijzen jaarlijks te worden geïndexeerd. Voor de opbrengsten is uitgegaan van de indexering zoals opgenomen in artikel 27.9 sub d van de regels. Op deze wijze kan het aantal gewogen eenheden met inachtneming van de indexering per uitgiftecategorie worden bepaald (zgn. reële waarde).
h. Om te komen tot het totale aantal gewogen eenheden van het totale uitgeefbaar gebied (i.c. voor de gronden van de verschillende uitgiftecategorieën tezamen), zoals bedoeld in artikel 27.3 sub d van deze regels, dienen de in de tijd gespreide geïndexeerde aantallen gewogen eenheden per uitgiftecategorie netto contant te worden gemaakt naar de peildatum 1 januari 2026. Dit gebeurt op basis van de disconteringsvoet, zoals opgenomen in artikel 27.9 sub d van de regels.
i. Vervolgens kan de te verhalen bijdrage per gewogen eenheid (i.c. de brutokostenverhaalsbijdrage per gewogen eenheid) als netto contante waarde op de peildatum 1 januari 2026 worden bepaald. Dit gebeurt door de netto contante waarde van de totale te verhalen kosten, na de toepassing van de macroaftoppingsregel zoals opgenomen in artikel 28.9, te delen door de netto contante waarde van het totale aantal gewogen eenheden (zie sub h).
j. Ten slotte kan de brutokostenverhaalsbijdrage voor een eigendom op de peildatum 1 januari 2026 worden bepaald. Dit gebeurt door vermenigvuldiging van de netto contante waarde van het aantal gewogen eenheden van het betreffende eigendom op de peildatum (zie sub h) met de te verhalen bijdrage per gewogen eenheid op de peildatum (zie sub i).

De omslagmethodiek is nader uitgewerkt in artikel 28.10. Deze wordt hierna in de artikelsgewijze toelichting bij laatstgenoemd artikel nader toegelicht.

Artikel 27.4 Methode raming inbrengwaarde

Ingevolge artikel 8.17 Ob biedt de wetgever de mogelijkheid om voor de raming van de inbrengwaarde te

kiezen uit twee waarderingsmethodieken:

1. raming van de inbrengwaarde overeenkomstig de artikelen 15.21 tot en met 15.24 Ow *(de verwijzing naar de artikelen 15.21 tot en met 15.24 Ow betreft een omissie. De juiste verwijzing dient te zijn art. 15.22 tot en met 15.25 Ow. Deze omissie is onderkend in de consultatieversie van het Verzamelbesluit Omgevingswet 2026. In de motivering wordt, waar nodig, verwezen naar de artikelnummering zoals gehanteerd in art. 8.17 Ob, zoals dat geldt ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan)*, met dien verstande dat voor gronden die zijn onteigend of waarvoor een onteigeningsbeschikking is gegeven of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling op basis van paragraaf 15.3.1 Ow;
2. raming van de inbrengwaarde overeenkomstig de waarde die bij beschikking op grond van artikel 22 lid 1 van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de raming wordt vastgesteld.

Voor het kostenverhaal is gebruik gemaakt van de waarderingsmethodiek onder 1. Zie voorts de toelichting bij artikel 28.5.

Artikel 27.5 Aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking

Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden een kostenverhaalsplichtige activiteit te verrichten voordat de verplichte kostenverhaalsbijdrage aan de gemeente is betaald. Dit staat daarmee los van een voor de oprichting van bebouwing benodigde omgevingsvergunning voor het bouwen.

De toepassing van publiekrechtelijk kostenverhaal vindt plaats via een door burgemeester en wethouders vast te stellen kostenverhaalsbeschikking. Uit de Ow volgt dat daarvoor een aanvraag bij burgemeester en wethouders dient te worden ingediend.

In de Omgevingsregeling (Or) zijn geen regels over vereisten voor de aanvraag van een kostenverhaalsbeschikking opgenomen. Deze aanvraagvereisten zijn in artikel 27.5 van de wijziging van het omgevingsplan vastgelegd:

a. Aangegeven dient te worden voor welke gronden binnen het uitgeefbaar gebied de kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd en wat de daarop betrekking hebbende oppervlakte is.
b. Aangegeven dient te worden wat de omvang is van de te verrichten kostenverhaalsplichtige activiteiten. Hierbij gaat het ook om het vermelden van te realiseren aantallen en soorten bouwwerken met bijbehorende gebruiksfuncties. Indien deze informatie is opgenomen in een voorafgaand aan de indiening van de aanvraag reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, kan ook een afschrift van de vergunning worden verstrekt.
c. Indien door de aanvrager van de kostenverhaalsbeschikking voorafgaand aan de aanvraag voor eigen rekening werken en/of werkzaamheden zijn uitgevoerd, waarvan de kosten zijn begrepen in de te verhalen kosten, dan vindt een aftrek plaats voor deze voor eigen rekening uitgevoerde werken/ werkzaamheden van de in de kostenverhaalsbeschikking op te nemen brutokostenverhaalsbijdrage. Ingevolge artikel 13.18 lid 2 onder b Ow is die aftrek gelijk aan de door de aanvrager gemaakte kosten, voor zover die kosten gelijk of lager zijn dan het bedrag dat voor deze werken en/of werkzaamheden is opgenomen in de raming van de te verhalen kosten.
   Indien zich deze situatie voordoet, dient in de aanvraag de volgende aanvullende informatie te worden verstrekt:
   1. Een omschrijving van de uitgevoerde werken en/of werkzaamheden;
   2. De opdrachtverstrekking, indien sprake is van uitvoering van werken en werkzaamheden in opdracht van de aanvrager. Dit in de situatie dat de uitvoering weliswaar voor rekening van de aanvrager heeft plaatsgevonden, maar niet door de aanvrager zelf maar in opdracht van de aanvrager is uitgevoerd;
   3. Indien er sprake is van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22 is vereist (i.c. voor het bouwrijp en/of gebruiksgereed maken van de openbare ruimte), dan dient een afschrift van de verleende vergunning te worden verstrekt;
   4. Gegevens waaruit blijkt dat de werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels van het

omgevingsplan zijn uitgevoerd. Indien de zelfuitgevoerde werken en werkzaamheden bijvoorbeeld zien op het bouwrijp maken en/of gebruiksgereed maken van (onderdelen van) de openbare ruimte, dienen de in de regels van het omgevingsplan opgenomen regels over (kwaliteits)eisen en de wijze van uitvoering (onder meer aanbestedingsregels) in acht te worden genomen. Voor de toepassing van de aftrek is vereist dat de werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels van het omgevingsplan en, indien van toepassing, de voorschriften van de op grond van artikel 22 van de regels verleende omgevingsvergunning (bijvoorbeeld voorschriften inzake een voltooiingsverklaring en de uitvoering van de in de vergunning opgenomen regels over aanbesteding), zijn uitgevoerd;

5. De facturen en betaalbewijzen van de voor rekening van de aanvrager uitgevoerde werken en/of werkzaamheden, voorzien van een accountantsverklaring. De accountantsverklaring is vereist voor de controle dat de kosten daadwerkelijk voor rekening van de aanvrager zijn gekomen, overeenstemmen met verstrekte opdrachten, en voorts wordt voldaan aan eisen ten aanzien van rechtmatigheidscontrole.

In de kostenverhaalsbeschikking wordt onder meer opgenomen:

a. de brutokostenverhaalsbijdrage;
b. de aftrek van de inbrengwaarde van de gronden van het uitgeefbaar gebied waarop de beschikking betrekking heeft;
c. indien van toepassing, de vergoeding van de door de aanvrager gemaakte kosten voor uitgevoerde werken en werkzaamheden;
d. de nettokostenverhaalsbijdrage (zijnde het saldo van de brutokostenverhaalsbijdrage na aftrek van de inbrengwaarde (sub b) en de vergoeding voor gemaakte kosten (sub c)).

De aftrek voor door de aanvrager gemaakte kosten voor zelf verrichte en voor eigen rekening uitgevoerde werken en/of werkzaamheden ziet niet op het slopen, verwijderen en/of verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen binnen het uitgeefbaar gebied en/of het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied. Denk aan de kosten van grondwerken (egaliseren, ophogen etc.). Deze kosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarde onder b, die in aftrek wordt gebracht op de brutokostenverhaalsbijdrage.

Artikel 27.6 Aanvraag voor vergoeding uitvoering van de tot de te verhalen kosten behorende werken en werkzaamheden, anders dan bedoeld in artikel 27.5 sub c

De vergoeding van voor rekening van de aanvrager van de kostenverhaalsbeschikking gemaakte kosten voor werken en werkzaamheden, waarvoor geldt dat de kosten van die werken en werkzaamheden onderdeel zijn van de te verhalen kosten, gebeurt op twee manieren:

1. Indien het gaat om uitgevoerde werken en werkzaamheden die zijn uitgevoerd voordat een kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd, vindt de vergoeding plaats via de kostenverhaals-beschikking middels een aftrek op de brutokostenverhaalsbijdrage. Zie artikel 27.5 sub c van de regels van het omgevingsplan. Deze toepassing vloeit voort uit artikel 13.18 lid 2 onder b Ow.
2. Indien de uitvoering van de werken en werkzaamheden plaatsvindt nadat een kostenverhaals-beschikking wordt aangevraagd, is in de regels van het omgevingsplan voorzien in een regeling voor een uit te keren vergoeding. Een expliciete wettelijke basis daarvoor ontbreekt in de Ow. De wetgever gaat ervan uit dat de gemeente ook in dat geval die kosten eveneens dient te vergoeden. Voor deze toepassing zijn de regels in artikel 27.6 van het omgevingsplan opgenomen.

De vergoeding wordt, evenals in de regeling van artikel 27.5, uitgekeerd aan de houder van een kostenverhaalsbeschikking.

Voor een vergoeding komt in aanmerking de door de houder van de kostenverhaalsbeschikking na de indiening van de aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking gemaakte kosten voor werken en/of werkzaamheden die onderdeel uitmaken van de te verhalen kosten. Ook hier geldt de voorwaarde dat deze werken en werkzaamheden overeenkomstig de in het omgevingsplan opgenomen regels,

waaronder de regels over (kwaliteits)eisen, zijn uitgevoerd.

De hoogte van de vergoeding is gelijk aan de door de aanvrager gemaakte kosten, voor zover die kosten lager of gelijk zijn aan de raming die voor deze werken en/of werkzaamheden is opgenomen in de raming van de te verhalen kosten.

De vaststelling van de uit te keren vergoeding vindt plaats via een door burgemeester en wethouders vast te stellen beschikking, op basis van een aanvraag.

In artikel 27.6 van het omgevingsplan is vastgelegd welke vereisten gelden voor een in te dienen aanvraag. Deze aanvraagvereisten komen voor een deel overeen met de eisen om in aanmerking te komen voor een aftrek op de kostenverhaalsbijdrage voor door een aanvrager voor eigen rekening verrichte werken/werkzaamheden, zoals die voor een aanvraag van een kostenverhaalsbeschikking zijn opgenomen in artikel 27.5 sub c van de regels.

Ook voor deze toepassing is aangegeven dat indien de aanvraag voor een vergoeding ziet op kosten van werken en/of werkzaamheden betreffende het bouwrijp maken van de openbare ruimte en/of het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte, een afschrift van de op de voet van artikel 22 van regels verleende omgevingsvergunning dient te worden overgelegd.

Voorts dienen gegevens te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de uitvoering van de werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels van het omgevingsplan (denk aan de regels over (kwaliteits)eisen) en, indien van toepassing, de voorschriften van de op grond van artikel 22 van de regels verleende omgevingsvergunning (bijvoorbeeld voorschriften inzake een voltooiingsverklaring en de uitvoering van de in de vergunning opgenomen regels over aanbesteding) heeft plaatsgevonden.

Artikel 27.7 Eindafrekening

Ter uitvoering van artikel 13.14 lid 1 onder e.2 juncto 13.20 Ow zijn in het omgevingsplan regels over de eindafrekening opgenomen. De opgenomen regels vallen uiteen in twee uitvoeringsvormen:

- de (ambtshalve) eindafrekening (artikel 27.7);
- de eindafrekening op verzoek (artikel 27.8).

Door burgemeester en wethouders wordt bij beschikking een (ambtshalve) eindafrekening vastgesteld, binnen drie maanden nadat de uitvoering van de in het kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen is voltooid.

Bij deze eindafrekening vindt een herberekening plaats van de bruto- en nettokostenverhaalsbijdragen voor die gronden waarvoor eerder een kostenverhaalsbeschikking is gegeven. De eerder via kostenverhaalsbeschikkingen betaalde kostenverhaalsbijdragen zijn gebaseerd op de ramingen van de te verhalen kosten, die waren opgenomen in de kostenverhaalsregels zoals deze van toepassing waren ten tijde van de indiening van de aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking.

Bij de herberekening worden deze ramingen geactualiseerd naar werkelijk gemaakte kosten, met inachtneming van de daarbij behorende uitvoeringscriteria. Deze criteria, deels ontstaan op basis van jurisprudentie, laten zien dat voor sommige kostensoorten niet dient te worden uitgegaan van werkelijk 'betaalde' kosten maar van andere uitgangspunten.

Bij de eindafrekening vindt daarmee allereerst een herberekening plaats van de te verhalen kosten. Voorts worden de ramingen voor subsidies en bijdragen van derden geactualiseerd.

Ook de grondopbrengsten worden geactualiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met zowel gerealiseerde als ten tijde van de eindafrekening nog te realiseren grondopbrengsten. De vaststelling van een eindafrekening binnen een periode van drie maanden na voltooiing van de werken, werkzaamheden en maatregelen betekent niet, dat op dat moment ook alle grondopbrengsten zijn gerealiseerd (lees: het kostenverhaal ook daadwerkelijk is toegepast). Voor die situaties waarvoor de grondopbrengst nog dient te worden gerealiseerd, wordt een geactualiseerde raming van de opbrengsten opgenomen in de eindafrekening.

Bij de eindafrekening vindt opnieuw een toets plaats naar de macroaftopping (zie de toelichting bij artikel 27.3 en artikel 28.9).

Op basis van de vast te stellen te verhalen kosten wordt opnieuw toepassing gegeven aan de

omslagmethodiek zoals opgenomen in artikel 27.3 van de regels van het omgevingsplan. Hierbij wordt voor de gronden waarvoor tevoren een kostenverhaalsbeschikking is afgegeven, uitgegaan van de basiseenheden en gewichtsfactoren die in die beschikking zijn gehanteerd.

Op deze wijze vindt herberekening plaats van de brutokostenverhaalsbijdragen voor de gronden binnen het uitgeefbaar gebied (i.c. het gebied waarbinnen de kostenverhaalsplichtige activiteiten op dat moment zijn of nog kunnen worden verricht). Op deze herberekende brutokostenverhaalsbijdrage worden vervolgens de aftrekposten zoals bedoeld in artikel 13.18 lid 2 Ow in mindering gebracht. Aldus ontstaat een herberekende nettokostenverhaalsbijdrage.

De regeling voor de eindafrekening betekent dat een houder van een kostenverhaalsbeschikking niet kan worden geconfronteerd met een aanvullende geldsom.

In artikel 13.20 lid 2 Ow is bepaald dat indien een herberekende nettokostenverhaalsbijdrage meer dan 5% lager is dan de op grond van de eerder afgegeven kostenverhaalsbeschikking betaalde nettokostenverhaalsbijdrage, het gemeentebestuur binnen vier weken na de vaststelling van de eindafrekening het verschil, voor zover het groter is dan 5%, terugbetaalt aan de houder van de beschikking.

Over het bedrag van de terugbetaling is een rente door de gemeente verschuldigd, waarbij wordt uitgegaan van het rentepercentage zoals dat is opgenomen in de eindafrekening.

Indien na de vaststelling van de eindafrekening een kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd, wordt voor de bepaling van de daarin op te nemen brutokostenverhaalsbijdrage uitgegaan van de te verhalen kosten zoals deze luidden op basis van de eindafrekening.

De regels voor de eindafrekening zijn verbonden aan de toepassing van kostenverhaal via een kostenverhaalsbeschikking. Zij zijn niet van toepassing op gesloten kostenverhaalsovereenkomsten.

Artikel 27.8 Eindafrekening op verzoek

Ingevolge artikel 13.20 lid 4 Ow dient de in een omgevingsplan op te nemen regeling voor de eindafrekening ook te voorzien in de mogelijkheid dat een houder van een kostenverhaalsbeschikking een verzoek daartoe indient. Een dergelijk verzoek kan eerst worden ingediend, nadat ten minste vijf jaar is verstreken vanaf de betaling van een ingevolge een afgegeven kostenverhaalsbeschikking verschuldigde nettokostenverhaalsbijdrage.

Het is denkbaar dat, afhankelijk van het aantal kostenverhaalsbeschikkingen, meerdere houders van kostenverhaalsbeschikkingen een dergelijk verzoek indienen. In dat geval kunnen verzoeken door het gemeentebestuur worden gebundeld en kan er worden gekomen tot één besluit tot eindafrekening op verzoek. Daarvoor is bepaald dat verzoeken jaarlijks kunnen worden ingediend tot uiterlijk 15 oktober van het kalenderjaar. In dat geval zal op of zo spoedig mogelijk na 1 december van dat kalenderjaar een eindafrekening op verzoek worden vastgesteld.

Afhankelijk van de looptijd van de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen kan een tussentijdse afrekening plaatsvinden op een moment dat nog niet alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn gerealiseerd. Dit betekent dat voor de alsdan nog niet uitgevoerde werken etc. niet kan worden uitgegaan van gerealiseerde kosten, maar dat daarvoor wordt uitgegaan van geactualiseerde ramingen (zie artikel 8.19 Ob).

Een eindafrekening op verzoek vindt plaats op basis van een verzoek. Bij het verzoek dienen te worden overgelegd:

1. een kopie van de eerder afgegeven kostenverhaalsbeschikking;
2. indien de aanvraag wordt ingediend door een andere belanghebbende dan degene op wiens naam de kostenverhaalsbeschikking is gesteld en de nettokostenverhaalsbijdrage is betaald, een bewijs dat de verzoeker recht heeft op een eventuele terugbetaling;
3. de naam, het adres en bankrekeningnummer van de verzoeker.

Een eindafrekening op verzoek wordt vervolgens vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de regels voor de ambtshalve eindafrekening (artikel 27.7).

Artikel 27.9 Peildatum en te hanteren parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten

Voor de ramingen van de te verhalen kosten wordt uitgegaan van de volgende parameters:

Parameters		
peildatum:	1-1-2026	
startdatum tijdvak:	1-1-2026	
einddatum tijdvak:	31-12-2036	
rente vanaf 1-1-2026 (debet):	1,40%	p/jaar
rente vanaf 1-1-2026 (credit):	1,40%	p/jaar
disconteringsvoet vanaf 1-1-2026:	1,40%	p/jaar
rente (debet) tot 1-1-2026:	1,30%	p/jaar
kostenstijging 2026:	3,00%	p/jaar
kostenstijging 2027 - 2028:	2,00%	p/jaar
kostenstijging vanaf 2028:	2,00%	p/jaar
opbrengstenstijging vanaf 2026 t/m 2028:	2,00%	p/jaar
opbrengstenstijging vanaf 2029:	2,00%	p/jaar
nettocontantewaardedatum:	1-1-2026	
fasering in jaar:	1-jul	

Tabel 1 Parameters

Voor de ramingen van kosten en van de grondopbrengsten is uitgegaan van het prijspeil 1 januari 2026.

Omdat de kosten die betrokken zijn in de te verhalen kosten, gespreid zijn in de tijd, dient rekening te worden gehouden met een indexering van deze kosten vanaf 1 januari 2026. Dit geldt eveneens voor de in de tijd gespreide grondopbrengsten.

Voor kosten en opbrengsten die in enig kalenderjaar gefaseerd worden gemaakt, wordt voor de berekening van indexering en de netto contante waarde ervan uitgegaan dat die kosten worden gemaakt en die opbrengsten worden ontvangen op 1 juli van dat jaar.

Voor de bepaling van de te verhalen kosten, grondopbrengsten, macroaftopping, eenheden en bijdragen dient uit te worden gegaan een netto contante waarde. In de kostenverhaalsregels is uitgegaan van een nettocontantewaardedatum van 1 januari 2026. Hierbij wordt uitgegaan van de disconteringsvoet zoals opgenomen in tabel 1.

De bepaling van de netto contante waarde van een bruto- en nettokostenverhaalsbijdrage op 1 januari 2026 betekent dat deze bijdragen vanaf die datum rentedragend zijn, overeenkomstig het rentepercentage dat voor de betreffende periode is opgenomen in tabel 1.

Artikel 27.10 Bedragen exclusief omzetbelasting

Voor alle in de kostenverhaalsregels en bijbehorende motivering opgenomen bedragen geldt dat deze zijn opgenomen exclusief de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting. Dit tenzij dat anders is aangegeven.

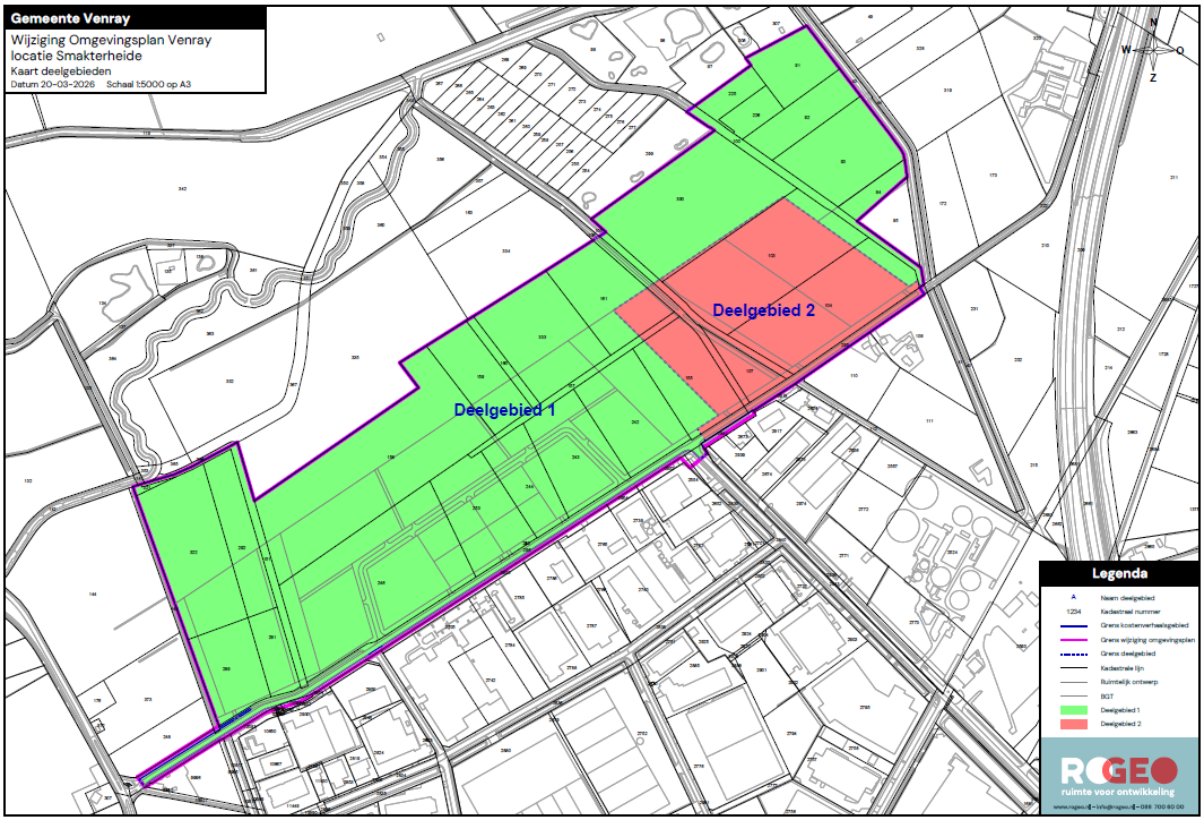
Artikel 28.1 Tijdvak voor het kostenverhaal

In paragraaf 7.2.2 is de gemaakte keuze voor de toepassing van de kostenverhaalsmethodiek met tijdvak toegelicht.

Voor de omvang van het tijdvak wordt uitgegaan van een periode van 11 jaar, te rekenen vanaf de

peildatum 1 januari 2026. Het einde van het tijdvak is voorzien op 31 december 2036.

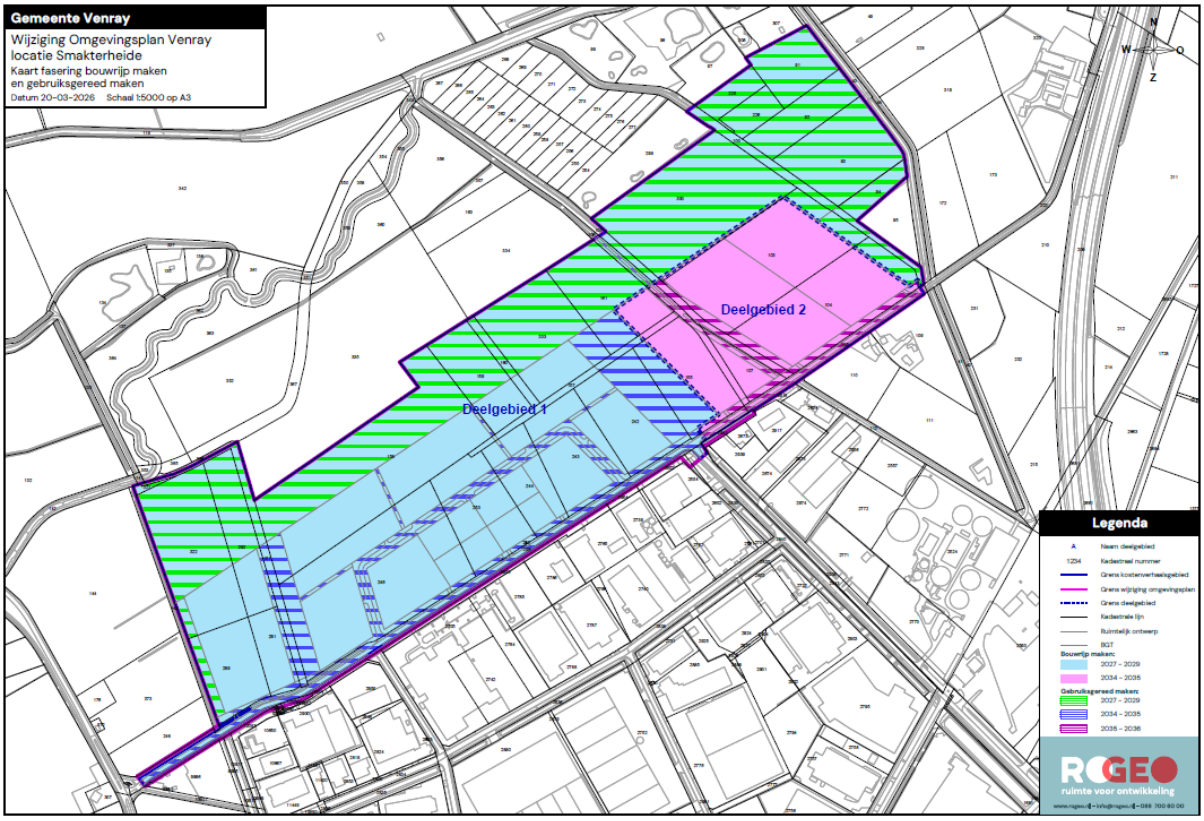
Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte zal gefaseerd in de tijd plaatsvinden. Daarbij wordt uitgegaan van een indeling in twee deelgebieden. De indeling naar deelgebieden is opgenomen op de verbeelding van het omgevingsplan en in onderstaand kaartbeeld nader uitgelicht (zie tevens Bijlage 33):



Deelgebieden

De indeling naar de beide deelgebieden is voorts nader toegelicht in paragraaf 8.2.2.3 van de motivering.

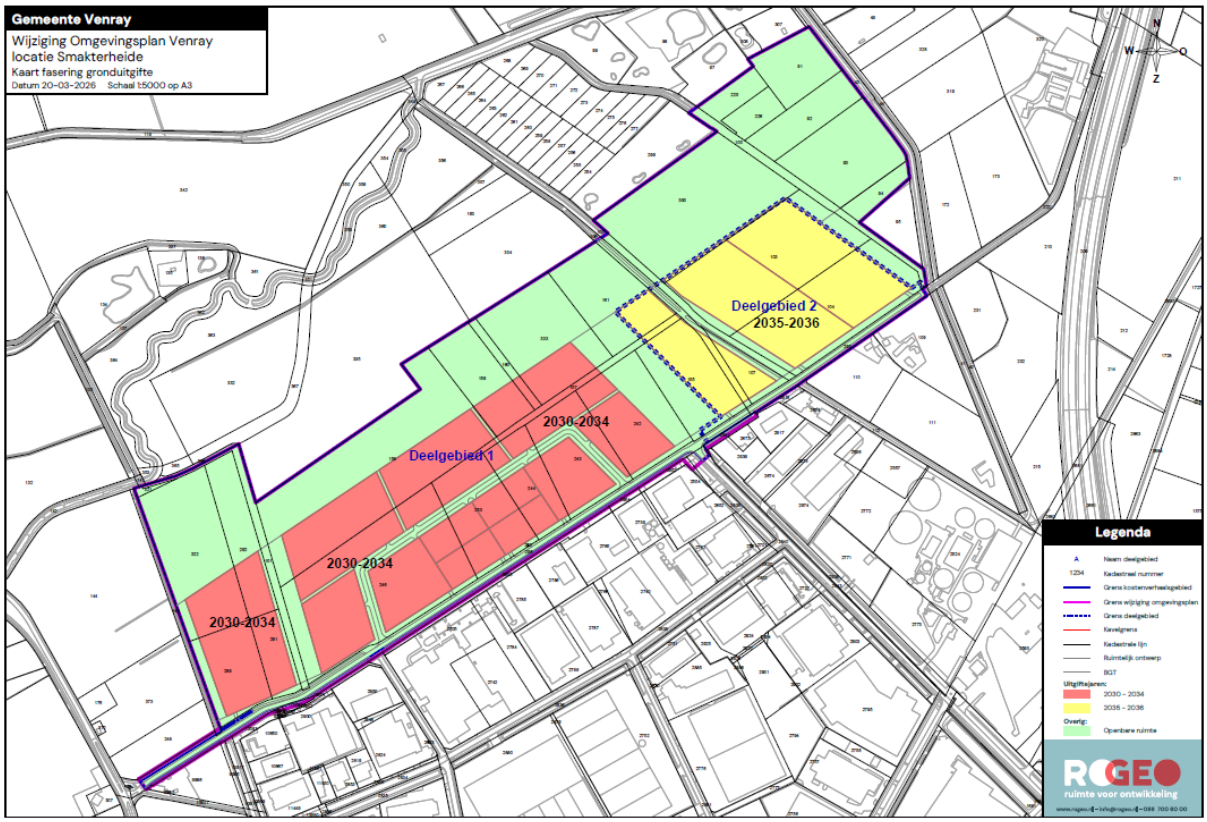
De uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte vindt gespreid plaats binnen het tijdvak. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende indicatieve fasering (zie tevens Bijlage 24):



Fasering bouwrijp en gebruiksgereed maken

Hierbij is ervan uitgegaan dat, met de vaststelling van het omgevingsplan in 2026, in het kalenderjaar 2027 kan worden gestart met het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. Rekening is gehouden met de verwerving van gronden en een procedure van beroep. De laatste fase van het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte is voorzien in 2036.

Voor de geplande gronduitgifte is uitgegaan van een indicatieve fasering, waarbij de start van de uitgifte in deelgebied 1 plaatsvindt in 2030 en de laatste gronduitgifte in dat deelgebied is voorzien in 2034. Voor deelgebied 2 wordt uitgegaan van een start in 2035 en de laatste uitgifte in 2036. Dit kan nader worden toegelicht in onderstaand kaartbeeld (zie tevens Bijlage 23).



Fasering gronduitgifte

In of krachtens de Ow gelden er geen regels voor de start respectievelijk de omvang van de periode van het kostenverhaalstijdvak.

Voor de start van het tijdvak is uitgegaan van de peildatum van 1 januari 2026. Deze ligt enkele maanden vóór de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan. De inbrengwaardetaxatie is gebaseerd op de eigendomssituatie op deze peildatum.

Artikel 28.2 Kostensoortendie ten dele aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend

Ter uitvoering van artikel 13.14 lid 1 onder b Ow dient in het omgevingsplan te worden aangegeven van welke werken, werkzaamheden of maatregelen betreffende kostensoorten van de kostensoortenlijst (bijlage IV Ob) het kostenverhaalsgebied ten dele profijt heeft, en waarvan de kosten dan op basis van proportionaliteit aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend.

Het betreft hier de toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, zoals bedoeld in artikel 13.11 lid 1 Ow.

Er zijn twee werken waarvoor geldt dat de daaraan verbonden kosten ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet volledig aan het kostenverhaalsgebied kunnen worden toegerekend. Deze zijn opgenomen in onderstaande tabel 2.

Ten dele aan kostenverhaalsgebied toe te rekenen kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen

Nr.	Omschrijving	Raming kosten in euro's	Proportionaleitsperc	Toe te rekenen kostenaandeel in euro's
1.	Correctie groot onderhoud weggedeelte Spurkt 1	€ 3.594.398	47%	€ 1.683.918
2.	Correctie aanleg recreatieve voorzieningen	€ 1.544.557	75%	€ 1.157.357
Totaal				**€ 2.841.275**

Tabel 2 Ten dele aan kostenverhaalsgebied toe te rekenen kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen

a. Aanpassing/wijziging de weg Spurkt, voor zover gelegen in de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1', met inbegrip van bijbehorende werken

De bestaande weg Spurkt, binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1', met inbegrip van bijbehorende voorzieningen dient te worden verlegd en te worden verbreed in het kader van de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein. De door te voeren aanpassingen houden ook verband met de te verwachten toegenomen wegbelasting.
Voor dit in het verleden aangepaste weggedeelte zou, indien de ontwikkeling van het bedrijventerrein Smakterheide Noord niet zou plaatsvinden, binnen enkele jaren sprake zijn van uit te voeren groot onderhoud/reconstructie. De kosten van dit groot onderhoud zouden in dat geval voor rekening van de gemeente zijn gekomen. Het toe te rekenen aandeel van de investeringskosten bedraagt €1.683.918 (nominaal), wat als volgt kan worden toegelicht.

omschrijving	oorspronkelijk in raming opgenomen	vermindering voor groot onderhoud/reconstructie	toe te rekenen aan kostenverhaalsgebied
Inbrengwaarde	€ 600.625	€ 212.644	€ 387.981
kosten aanleg/aanpassing Spurkt weggedeelte 1	€ 2.380.438	€ 1.350.000	€ 1.030.438
kosten voorbereiding en toezicht (VTU)	€ 613.334	€ 347.836	€ 265.498
Totaal	€ 3.594.398	€ 1.910.480	€ 1.683.918

b. Aanleg van werken en werkzaamheden in de functies groen, natuur - waterberging en natuur

De delen van de openbare ruimte met de functies natuur en natuur en waterberging worden primair ingericht als gebieden voor een natuur en een waterbergingsfunctie.

In het kader van de inrichting van deze deelgebieden worden ook wandelpaden aangelegd ten behoeve van een secundaire recreatieve functie. De kosten verbonden aan de werken en werkzaamheden die verband houden met de inrichting van deze deelgebieden voor deze recreatieve functie, worden niet in het kostenverhaal betrokken. Het toe te rekenen aandeel van deze investering bedraagt € 1.157.357 (nominaal), wat als volgt kan worden toegelicht.

omschrijving	oorspronkelijk in raming opgenomen	vermindering voor kosten recreatieve inrichting	toe te rekenen aan kostenverhaalsgebied
Kosten inrichting natuur en waterberging en natuur	€ 1.228.123	€ 307.874	€ 920.249
Kosten voorbereiding en toezicht (VTU)	€ 316.433	€ 79.326	€ 237.107
Totaal	€ 1.544.557	€ 387.200	€ 1.157.357

Artikel 28.3 Eigendomsindeling en ruimtegebruik per eigendom

Het kostenverhaalsgebied kent een oppervlakte van circa 50,3 ha. In het kostenverhaalsgebied worden, uitgaande van de kadastrale situatie op de peildatum (1 januari 2026), dertien eigendommen onderscheiden. De ligging van de verschillende eigendommen is toegelicht in paragraaf 7.2.1.

Het kostenverhaalsgebied is ingedeeld naar uitgeefbaar gebied (waarbinnen de kostenverhaalsplichtige activiteiten kunnen worden gerealiseerd) en de openbare ruimte. De indeling is opgenomen op de

verbeelding van het omgevingsplan. Zie voorts voor de toelichting op het ruimtegebruik paragraaf 8.2.2.1.

In het tweede lid is de tabel opgenomen waarin de indeling per eigendom naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte is opgenomen. In de tabel is een nadere indeling van de openbare ruimte opgenomen per eigendom als volgt:

Overzicht ruimtegebruik per eigendom (in m² grondoppervlakte)

		uitgeefbaar gebied	openbare ruimte		
Eigendom	Totaal		verharding[1]	groen[2]	water[3]
Eigendom 1.1	154.244	81.897	34.444	1.196	36.708
Eigendom 1.2	5.639	-	4	1.849	3.786
Eigendom 2.1	39.725	10.618	-	1.034	28.073
Eigendom 2.2	93.067	34.530	-	625	57.911
Eigendom 2.3	11.560	9.392	1.995	174	-
Eigendom 2.4	71.990	30.781	-	1.877	39.332
Eigendom 2.5	50.948	-	-	3.615	47.333
Eigendom 3	19.819	15.891	1.009	2.150	769
Eigendom 4	17.112	9.660	980	-	6.472
Eigendom 5 vervallen	-	-	-	-	-
Eigendom 6.1	4.103	1.413	104	-	2.586
Eigendom 6.2	16	-	16	-	-
Eigendom 7	4.950	2.969	669	-	1.312
Eigendom 8	29.599	22.940	2.651	2.742	1.266
Totalen	**502.772**	**220.091**	**41.872**	**15.261**	**225.549**

[1] verharding is het totaal van de oppv van de functie verkeer
[2] groen is het totaal van de oppv van de functie groen en natuur
[3] water is het totaal van de oppv van de functies natuur en waterberging, groen en waterberging, en water

Tabel 3 Overzicht ruimtegebruik per eigendom

Artikel 28.4 Programma gronduitgifte uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbaar gebied, als onderdeel van het kostenverhaalsgebied, kent een oppervlakte van circa 22,0 ha. Het uitgeefbaar gebied is ingedeeld in vijftien kavels, overeenkomstig de functieaanduiding kavel-A tot en met kavel-O. Er geldt een bindende kavelindeling (zie artikel 6.6.1 sub a van de regels).

Uit het door Stec Groep te Arnhem uitgebrachte prijsadvies voor de te hanteren grondopbrengsten (zie Bijlage 21 bij de motivering) volgt dat bij de indeling naar uitgiftecategorieën rekening wordt gehouden met de ligging, omvang en indeling van de kavels.

Uitgaande van de indicatieve fasering van de gronduitgifte over de periode 2030-2036, kan het programma voor de gronduitgifte per uitgiftecategorie, uitgedrukt in aantal m² grondoppervlakte (aantal basiseenheden), als volgt worden weergegeven:

Programma gronduitgifte in de tijd in m² grondoppervlakte (basiseenheden)							
uitgiftecategorie	2026	2030	2031	2032	2033	2034	2035
€ 163,-/m² excl. BTW	-	-	-	-	-	-	9.175
€ 184,-/m² excl. BTW	-	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	-
€ 194,-/m² excl. BTW	-	15.851	15.851	15.851	15.851	15.851	-
€ 199,-/m² excl. BTW	-	11.753	11.753	11.753	11.753	11.753	-
€ 204,-/m² excl. BTW	-	-	-	-	-	-	26.861
TOTAAL	-	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	36.036

Programma gronduitgifte in de tijd in m² grondoppervlakte (basiseenheden)							
uitgiftecategorie	2036	2037	2038	2039	2040	2041	TOTAAL
€ 163,-/m² excl. BTW	9.175	-	-	-	-	-	18.350
€ 184,-/m² excl. BTW	-	-	-	-	-	-	10.000
€ 194,-/m² excl. BTW	-	-	-	-	-	-	79.256
€ 199,-/m² excl. BTW	-	-	-	-	-	-	58.763
€ 204,-/m² excl. BTW	26.861	-	-	-	-	-	53.721
TOTAAL	36.036	-	-	-	-	-	220.091

Tabel 4 Programma gronduitgifte

Artikel 28.5 Inbrengwaarde per eigendom

De inbrengwaarden bestaat conform de opgenomen begripsbepaling uit de volgende bestanddelen (kostensoorten):

1. de waarde van gronden, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, gelegen binnen de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied (kostensoort A2 en B1 kostensoortenlijst);
2. de kosten van het vrijmaken van de gronden bedoeld onder, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten (kostensoort A3 en B2 kostensoortenlijst);
3. de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden bedoeld onder (kostensoort A5 en B3 kostensoortenlijst);
4. de kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden van het uitgeefbaar gebied (kostensoort B4 kostensoortenlijst);
5. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de werken en werkzaamheden zoals bedoeld onder B2 tot en met B4 van de kostensoortenlijst, voor zover deze betrekking hebben op uitgeefbaar gebied (kostensoort B5 kostensoortenlijst).

In artikel 27.4 Ow is vastgelegd dat de raming van de inbrengwaarde geschiedt overeenkomstig de artikelen 15.21 tot en met 15.24. Met dien verstande dat voor gronden die zijn onteigend of waarvoor een onteigeningsbeschikking is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling op basis van paragraaf 15.3.1 Ow.

Daarvoor is een taxatie van de inbrengwaarden verricht door mr. ing. C. Habben Jansen, registertaxateur en werkzaam bij Steenhuijs Grondzaken B.V., gevestigd te Utrecht, naar de peildatum 1 januari 2026. Het taxatierapport is als Bijlage 25 bij deze motivering opgenomen.

In de kostensoortenlijst is de inbrengwaarde onderscheiden naar:

- inbrengwaarde openbare ruimte (kostensoorten A2, A3 en A5 van de kostensoortenlijst);
- inbrengwaarde uitgeefbaar gebied (kostensoorten B1 tot en met B5 kostensoortenlijst).

In Bijlage 9 bij de regels is per eigendom de inbrengwaarde voor respectievelijk het totale eigendom, voor het gedeelte van het eigendom dat betrekking heeft op de openbare ruimte, en voor het gedeelte dat betrekking heeft op het uitgeefbaar gebied, opgenomen.

De totale (getaxeerde) inbrengwaarde van de eigendommen bedraagt op de peildatum €21.224.375.

Voor wat betreft de raming van de kosten van sloop van te verwijderen opstallen etc. (kostensoorten A5 en B3 van de kostensoortenlijst) is door de taxateur gebruik gemaakt van een sloopkostenraming, als onderdeel van een civieltechnische raming, opgesteld door civieltechnisch adviesbureau Nimas, gevestigd te Hilvarenbeek. Deze civieltechnische raming is opgenomen als Bijlage 26 bij deze motivering.

Tot de inbrengwaarde behoren voorts de kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden van het uitgeefbaar gebied (kostensoort B4 van de kostensoortenlijst). Deze kosten hebben betrekking op werken en werkzaamheden die onderdeel uitmaken van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied. Voor de raming van deze groep kosten is door de taxateur gebruik gemaakt van de laatstgenoemde civieltechnische raming, opgesteld door civieltechnisch adviesbureau Nimas, gevestigd te Hilvarenbeek.

Van de inbrengwaarde is een bedrag van €212.644, betrekking hebbende op de ondergrond van de bestaande weg Spurkt-weggedeelte 1, niet aan het kostenverhaalsgebied toegerekend. Zie de toelichting bij artikel 28.2. De ten laste van het kostenverhaalsgebied komende inbrengwaarde voor de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied bedraagt daardoor €21.011.731.

Artikel 28.6 Totale te verhalen kosten (vóór macroaftopping)

De op grond van de kostenverhaalsregels met tijdvak te verhalen kostensoorten zijn limitatief omschreven in bijlage A en B van de kostensoortenlijst (bijlage IV Ob). De omvang van de te verhalen kosten wordt vervolgens bepaald door de toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (zie artikel 13.11 Ow).

In artikel 28.2 is aangegeven voor welke werken, werkzaamheden maatregelen de toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit ertoe leidt dat de aan die investeringen verbonden kosten ten dele aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend. Voor de overige werken, werkzaamheden en maatregelen geldt dat de daaraan verbonden kosten ingevolge genoemde criteria volledig aan het kostenverhaalsgebied dienen te worden toegerekend.

De kosten zijn gespreid over het tijdvak.

In Bijlage 36 zijn de te verhalen kosten (vóór toepassing van de macroaftopping) gespreid in de tijd op nominale waarde aangegeven.

In deze bijlage zijn de nominale kosten in de tijd geïndexeerd. Vervolgens is de netto contante waarde per kostensoort weergegeven.

Een nadere specificatie van de te verhalen kosten, per kostensoort, op nominale waarde is opgenomen in het overzicht detailuitwerking raming kosten, zoals dat is opgenomen als Bijlage 27 bij deze motivering. De te verhalen kosten (vóór macroaftopping) kunnen als volgt worden toegelicht.

a. Inbrengwaarde openbare ruimte (kostensoortenA2, A3 en A5 van de kostensoortenlijst)en uitgeefbaar gebied (kostensoortenB1 tot en met B5 kostensoortenlijst)

Verwezen wordt naar de toelichting bij de artikelen 27.4 en 28.5.

In artikel 28.2 is opgenomen dat de kosten in verband met de aanpassing/wijziging van de weg Spurkt, voor zover gelegen in de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' niet volledig aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend. Tot het niet toe te rekenen gedeelte van de kosten behoort ook een gedeelte van de inbrengwaarde die betrekking heeft op de ondergrond van dit gedeelte van de weg Spurkt. Dit niet toe te rekenen gedeelte van de inbrengwaarde ad €212.644 kosten is in mindering gebracht in het kostenoverzicht bij het onderdeel inbrengwaarde openbare ruimte op de totale verhaalbare kosten van de inbrengwaarde.

b. Onderzoekskosten (kostensoort A1 kostensoortenlijst)
De kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van de wijziging van het omgevingsplan en het realiseren van het kostenverhaalsgebied, bedragen in totaal €289.110. De onderzoekskosten hebben betrekking op onder andere:

- ecologisch onderzoek
- nadeelcompensatierisicoanalyse
- (verkennende) bodemonderzoek(en)
- duurzaamheidsonderzoek
- passende beoordeling
- asbestonderzoek
- archeologisch onderzoek

Per 1 januari 2026 is sprake van een bedrag van €74.429 aan gemaakte onderzoekskosten. De nog uit te voeren onderzoekskosten worden geraamd op €214.682.

c. De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op gronden in de openbare ruimte (kostensoort A6 kostensoortenlijst) en de kosten van de aanleg of wijziging van werken en voorzieningen, zoals wegen, riolering etc. (kostensoort A8 kostensoortenlijst)
De raming van de kosten voor deze werkzaamheden zijn gebaseerd op een civieltechnische raming opgesteld door civieltechnisch adviesbureau Nimas, gevestigd te Hilvarenbeek. Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen wordt verwezen naar Bijlage 26 en Bijlage 27 bij deze motivering.
De werken en werkzaamheden binnen de openbare ruimte maken onderdeel uit van respectievelijk het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte. De nadere omschrijving van het bouwrijp respectievelijk gebruiksgereed maken van de openbare ruimte is opgenomen in paragraaf 8.2.2.3 van de motivering regels voor locatie-eisen.
De uitvoering van deze werken geschiedt conform de (kwaliteits)eisen die zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (Bijlage 2 bij de regeling).

In de civieltechnische raming (Bijlage 26) zijn de volledige kosten opgenomen van:

1. de aanpassing/wijziging van de weg Spurkt, voor zover gelegen in de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1', met inbegrip van bijbehorende werken, en
2. de aanleg van de werken en werkzaamheden in de functies groen, natuur - waterberging en natuur.

De beide investeringen zijn gelegen binnen het kostenverhaalsgebied.

Ingevolge artikel 28.2 dienen de kosten van deze beide groepen investeringen ten dele aan het kostenverhaalsgebied te worden toegerekend. Dit kan als volgt worden toegelicht.

*Ad 1. Aanpassing/wijziging van de weg Spurkt, voor zover gelegen in de functieaaning '*specifieke vorm van verkeer - *Spurkt-weggedeelte 1', met inbegrip van bijbehorende werken*

De toelichting op het aandeel dat van de realisatiekosten in verband met de aanpassing van de Spurkt-weggedeelte 1 aan het kostenverhaalsgebied dient te worden toegerekend, is opgenomen bij artikel 28.2. Daarbij is aangegeven dat van de geraamde kosten van aanleg/aanpassing van de Spurkt-weggedeelte 1 een bedrag van € 1.350.000 in mindering is gebracht op de verhaalbare kosten.

Ad 2. De aanleg van de werken en werkzaamheden in de functies groen, natuur - waterberging en natuur

De toelichting op het aandeel van de inrichtingskosten van de functies natuur en natuur en waterberging dat aan het kostenverhaalsgebied dient te worden toegerekend, is opgenomen bij artikel 28.2. Daarbij is aangegeven dat van de kosten van aanleg/aanpassing van de Spurkt-weggedeelte 1 een bedrag van € 307.085 voor de aanleg van recreatieve voorzieningen (aanleg wandelpaden) in mindering is gebracht

op de verhaalbare kosten.

d. Kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen, die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit (kostensoortA9 kostensoortenlijst)

Uit onderzoek is gebleken dat binnen het kostenverhaalsgebied rekening moet worden gehouden met in de gronden gelegen niet-gesprongen explosieven. De kosten voor het detecteren en verwijderen van niet-gesprongen explosieven worden geraamd op € 702.675 (zie Bijlage 28).

Voorts is sprake van uit te voeren:

1. mitigerende maatregelen voor het plaatsen van een compensatiestal, een huismustil, een nestkast voor steenuilen en vleermuistorens (inclusief nestkasten). De geraamde kosten bedragen € 84.298.
2. akoestische maatregelen ten behoeve van enkele omliggende woningen. De geraamde kosten bedragen € 87.894.

Voor een nadere toelichting op de onderdelen 1 en 2 wordt verwezen naar de raming van adviesbureau Nimas te Hilvarenbeek (zie Bijlage 26).

e. Voorzieningen buiten het kostenverhaalsgebied (kostensoortA8 kostensoortenlijst)

In de door Nimas te Hilvarenbeek opgestelde raming van werken en voorzieningen is rekening gehouden met de kosten van aanpassingen aan het bestaand vuilwater- en hemelwaterafvoersysteem, alsmede aan bestaande infrastructurele voorzieningen, als gevolg van de aan te leggen en aan te passen werken en voorzieningen binnen het kostenverhaalsgebied. De geraamde kosten bedragen € 161.701.

f. Plankosten (kostensoortA1, A10 en A14 kostensoortenlijst)

Onder de plankosten vallen de kosten voor het opstellen van omgevingsplannen (kostensoort A1), gemeentelijke apparaatskosten (kostensoort A14) en voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU, kostensoort A10). De VTU heeft betrekking op de werken voor het bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, de sloopkosten uitgeefbaar gebied, de sloopkosten binnen de openbare ruimte, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte en de uitvoering van akoestische en mitigerende maatregelen. Zie bijlage 1 Or (begripsomschrijving 'plankosten').

In artikel 13.21 Ow is bepaald dat bij ministeriële regeling regels kunnen worden gesteld over de hoogte en begrenzing van een of meer kostensoorten. Voor de plankosten zijn deze regels vastgelegd in hoofdstuk 13 Or.

Voor de raming van de plankosten is gebruik gemaakt van de op basis van de Or beschikbare 'plankostenscan' (versie 2026-1). Verwezen wordt naar Bijlage 29 bij de motivering, waarin de vragen- en productenlijst en het resultaatoverzicht van de toepassing van de ministeriële regeling zijn opgenomen.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair bedrag aan van de raming van de plankosten. De totale te verhalen plankosten bedragen op basis van de plankostenscan €6.203.046, en is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

a. voorbereiding, directievoering, toezicht op uitvoering werken binnen het kostenverhaalsgebied;
b. opstellen omgevingsplan;
c. gemeentelijke apparaatskosten.

Ingevolge artikel 13.6 Or dienen de plankosten in de exploitatieopzet te worden opgenomen in het jaar van vaststelling van het omgevingsplanplan.

Het samenvattende overzicht van de resultaatsheet uit de plankostenscan is opgenomen in tabel 5.

Resultaat invulling plankostenscan Or Hfd 13 Omgevingsregeling	Kostensoortenlijst	Resultaat plankostenscan
Opstellen omgevingsplan	A1	€ 310.769
Voorbereiding, directievoering en toezicht uitvoering werken	A10+B5	€ 4.175.138
ıtelijke apparaatskosten	A14	€ 1.717.140
		€ 6.203.046

Tabel 5 Resultaten plankostenscan

Uit het overzicht volgt dat de totale verhaalbare kosten voor voorbereiding en toezicht (VTU) €4.175.138 bedragen. Deze kostenpost heeft betrekking op de sloopkosten in openbare ruimte, de sloopkosten in uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de uitvoering van akoestische maatregelen, de uitvoering van mitigerende maatregelen en het bouwrijp en gebruiksgereed maken van de openbare ruimte. De VTU is om die reden verdeeld over de kostenposten:

1. VTU werken openbare ruimte (kostensoort A10): € 3.657.209
2. VTU werken uitgeefbaar gebied (kostensoort B5): € 517.929

De post onder 2 is opgenomen onder de inbrengwaarde openbare ruimte en uitgeefbaar gebied (zie hiervoor onder a).

Op het bedrag aan plankosten voor het onderdeel voorbereiding, directievoering en toezicht op de uitvoering worden in mindering gebracht de kosten van VTU die betrekking hebben op het aandeel van de niet te verhalen kosten van:

1. aanpassing/wijziging van de weg Spurkt, voor zover gelegen in de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1', met inbegrip van bijbehorende werken;
2. de aanleg van de werken en werkzaamheden voor recreatieve voorzieningen in de functies groen, natuur - waterberging en natuur.

Zie de toelichting hiervoor bij artikel 28.2. De totale in mindering te brengen VTU over het gedeelte van de niet te verhalen aanlegkosten van beide investeringen bedraagt € 427.162.

g. Kosten tijdelijk beheer (kostensoortA4 kostensoortenlijst)

De kosten bestaan uit de tijdelijke voorzieningen en tijdelijke werkzaamheden tijdens de fase van uitvoering van de ontwikkeling. Dit zijn onder meer beheerkosten en kosten van onderhoud van gronden (zoals maaiwerkzaamheden) gedurende de realisatie van de planontwikkeling binnen het tijdvak. Op het bedrag zijn in mindering gebracht de opbrengsten uit tijdelijk verhuur van verworven gronden. De totale kosten voor tijdelijk beheer bedragen € 59.294.

h. Kosten nadeelcompensatie (kostensoortA11 kostensoortenlijst)

Op basis van een door de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) te Rotterdam uitgevoerde risicoanalyse nadeelcompensatie is een kostenraming opgenomen van € 16.000,-- voor indirecte schade. De rapportage van de uitgevoerde risicoanalyse is opgenomen als Bijlage 30.

i. Kosten niet-terugvorderbare btw, niet-gecompenseerde compensabele btw of andere niet-terugvorderbare belastingen (kostensoortA12 kostensoortenlijst)

Indien door de gemeente op door haar verworven eigendommen werken en werkzaamheden en maatregelen inzake de aanleg van de openbare ruimte (zoals wegen, natuur etc.) worden verricht, dan is de daarover door de gemeente verschuldigde omzetbelasting in beginsel compensabel krachtens de Wet op het BTW-compensatiefonds.

De eigendomssituatie op de peildatum maakt dat niet kan worden uitgesloten dat particuliere eigenaren zullen overgaan tot zelfrealisatie, welke zelfrealisatie ook delen van de openbare ruimte kan betreffen.

Indien de particuliere eigenaar geldt als ondernemer in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968, dan komt de door deze ondernemer betaalde btw over de aanlegkosten van de openbare ruimte in beginsel in aanmerking voor aftrek. Een uitzondering kan zich voordoen waar sprake is van de aanleg van natuur, waterberging en groen in de openbare ruimte.

Onder de voorwaarden van artikel 27.5 vindt bij de vaststelling van de kostenverhaalsbeschikking een aftrek plaats voor door de aanvrager voor eigen rekening voorafgaand aan de aanvraag uitgevoerde werkzaamheden. In artikel 27.6 is een vergelijkbare regeling opgenomen voor na de indiening van de aanvraag van de kostenverhaalsbeschikking door een houder van de kostenverhaalsbeschikking voor eigen rekening uitgevoerde werken en werkzaamheden.

Indien deze vergoedingen zien op uitgevoerde werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken respectievelijk gebruiksgereed maken van de openbare ruimte, dan zal de uitkering van deze vergoeding in de praktijk gepaard gaan met de gelijktijdige levering van de betreffende gronden aan de gemeente. Dit om te bereiken dat, na de voltooiing van de werken in de openbare ruimte, deze door de gemeente in beheer en onderhoud kunnen worden genomen.

In geval van verkoop van de gronden met inbegrip van de daarin/-op gerealiseerde werken voor natuur, waterberging en groen, is het niet uitgesloten dat deze levering niet wordt aangemerkt als een met btw belaste levering.

In deze situatie dient er rekening mee te worden gehouden dat de omzetbelasting over de aanlegkosten van natuur, waterberging en groen, in de situatie dat deze niet in aftrek kan worden gebracht c.q. niet-compensabel is, geldt als een kostenpost. Deze kostenpost behoort tot de te verhalen kosten.

De kostenpost niet-compensabele btw is geraamd op € 844.421, zijnde 21% van de aanlegkosten van natuur, waterberging en groen.

j. Rentekosten (kostensoortA13 kostensoortenlijst)

De totale te verhalen kosten in de periode voorafgaand aan de peildatum bedragen € 74.429. De daarover berekende verhaalbare rentekosten tot de peildatum bedragen € 1.444. Voor de geraamde kosten vanaf de peildatum geldt dat de verhaalbare kosten op de peildatum zijn berekend op basis van netto contante waarde.

De totale te verhalen kosten vóór macroaftopping bedragen € 40.955.111 (ncw peildatum).

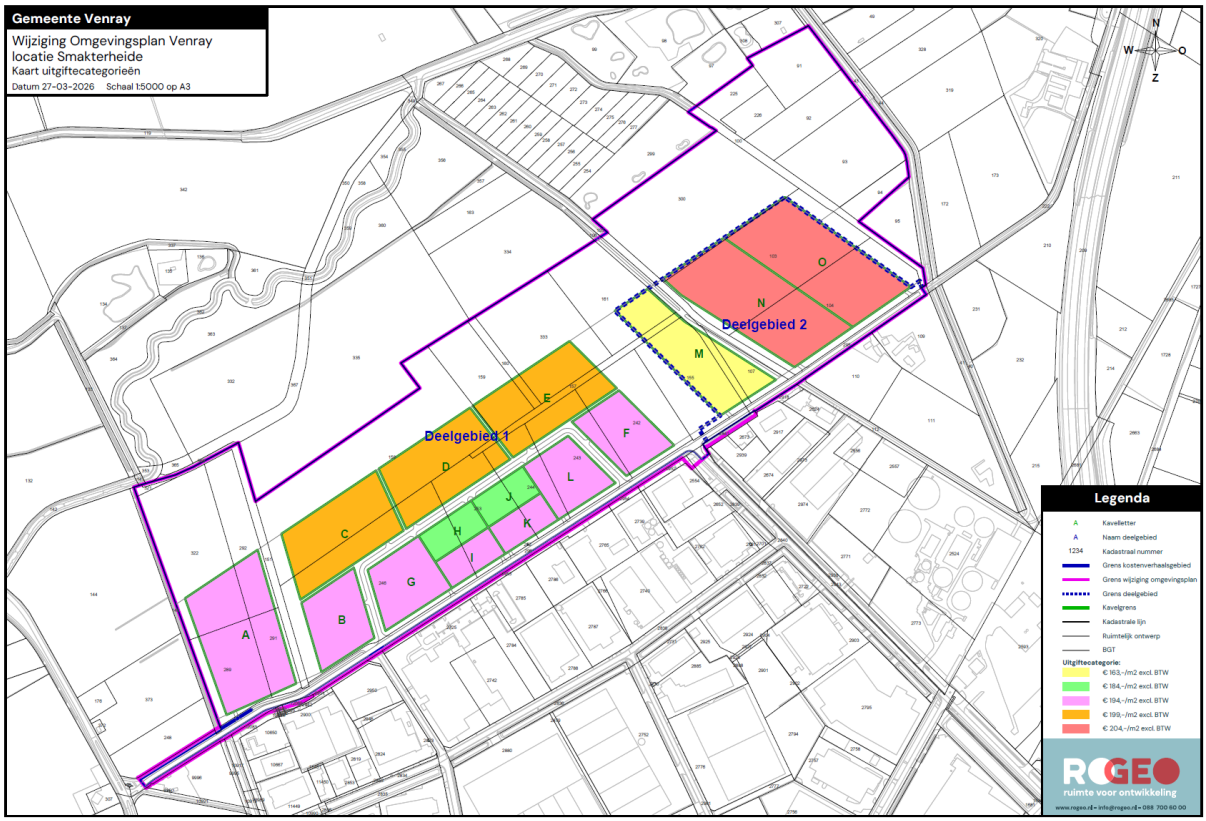
Artikel 28.7 De raming van de grondopbrengsten

Ter uitvoering van artikel 13.14 lid 1 onder d dient in het omgevingsplan een raming van de opbrengsten van de gronden waarop de kostenverhaalsplichtige activiteiten kunnen worden verricht, te worden opgenomen.

De raming van de grondopbrengsten zien op de opbrengsten uit (fictieve) uitgifte van de gronden die gelegen zijn binnen het uitgeefbaar gebied.

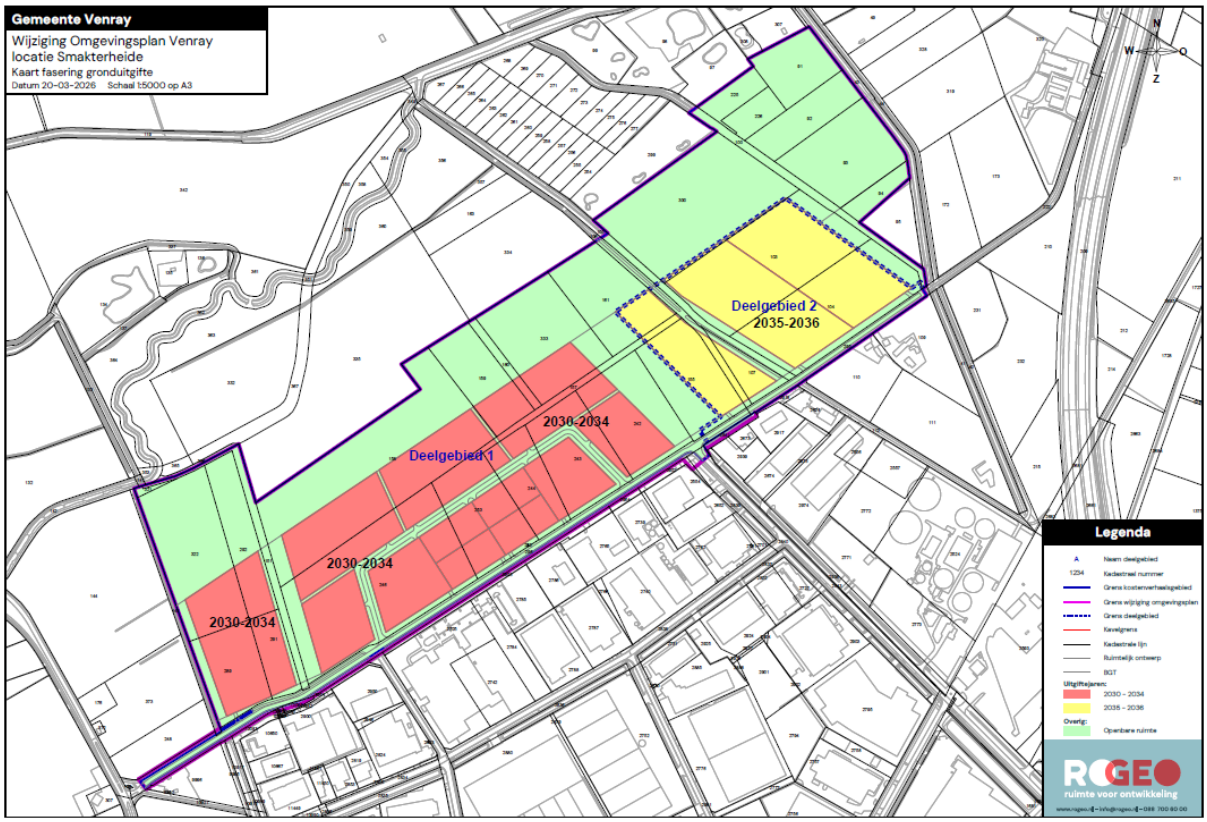
De raming van de uitgifteopbrengsten dient plaats te vinden op basis van objectief bepaalbare maatstaven. De uitgifteprijzen zijn gebaseerd op een prijsadvies voor marktconforme gronduitgifteopbrengsten, uitgebracht door Stec Groep te Arnhem, gebaseerd op het prijspeil van de peildatum 1 januari 2026. Dit prijsadvies is opgenomen als Bijlage 21.

In het prijsadvies zijn de grondopbrengsten onderverdeeld naar uitgiftecategorieën. In totaal worden vijf uitgiftecategorieën onderscheiden, waarbij rekening is gehouden met de in het omgevingsplan opgenomen regel voor de kavelindeling. Dit is weergegeven in onderstaand kaartbeeld (zie tevens Bijlage 22).



Uitgiftecategorieën

Bij de raming van de opbrengsten wordt uitgegaan van een gefaseerde uitgifte in de tijd, gespreid over de periode 2030 tot en met 2036. De uitwerking van de gronduitgiftefasering is opgenomen in onderstaand kaartbeeld (zie tevens Bijlage 23).



Fasering gronduitgifte

Er is rekening gehouden met een indexering van de grondopbrengsten, te rekenen vanaf de peildatum, dit conform de indexering zoals opgenomen in tabel 1. Zie artikel 27.9.

In onderstaande tabel 6 is de nominale waarde van de grondopbrengsten per eigendom weergegeven.

Eigendom nr.	Grondoppervlakte in m² (basiseenheden)	Totaal nominaal	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Eigendom 1.1	81.897	15.784.041	3.016.351	3.016.351	3.016.351	3.016.351	3.016.351	351.142	351.142
Eigendom 1.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 2.1	10.618	2.059.952	411.990	411.990	411.990	411.990	411.990	-	-
Eigendom 2.2	34.530	6.871.526	1.374.305	1.374.305	1.374.305	1.374.305	1.374.305	-	-
Eigendom 2.3	9.392	1.813.479	362.696	362.696	362.696	362.696	362.696	-	-
Eigendom 2.4	30.781	6.279.334	-	-	-	-	-	3.139.667	3.139.667
Eigendom 2.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 3	15.891	3.082.924	616.585	616.585	616.585	616.585	616.585	-	-
Eigendom 4	9.660	1.574.523	-	-	-	-	-	787.261	787.261
Eigendom 5 vervallen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 6.1	1.413	230.288	-	-	-	-	-	115.144	115.144
Eigendom 6.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 7	2.969	483.934	-	-	-	-	-	241.967	241.967
Eigendom 8	22.940	4.679.813	-	-	-	-	-	2.339.907	2.339.907
Totalen	**220.091**	**42.859.814**	**5.781.928**	**5.781.928**	**5.781.928**	**5.781.928**	**5.781.928**	**6.975.088**	**6.975.088**

Tabel 6 Grondopbrengsten per eigendom

De netto contante waarde per 1 januari 2026 van de totale grondopbrengsten bedraagt € 44.838.871 (zie de tabel in artikel 28.7 van de regels).

Artikel 28.8 De raming van de subsidiesen bijdragen van derden

Voor de bepaling van de omvang van de te verhalen kosten dienen subsidies en bijdragen van derden in de verhaalbare kosten hierop in mindering te worden gebracht.

Tot de te verhalen kosten behoren de kosten van het detecteren en verwijderen van niet-gesprongen explosieven. De raming van deze kosten is opgenomen onder de kostensoort A9 (kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit) en bedragen € 702.675. Zie de nadere toelichting bij artikel 28.6.

De gemeente komt in aanmerking voor een bijdrage van het Rijk op grond van de zogenaamde 'bommenregeling' Gemeentefonds. Het vergoedingspercentage bedraagt 68% van de kosten.

De netto contante waarde van deze rijksvergoeding per 1 juli 2025 bedraagt € 479.231, zoals opgenomen in onderstaande tabel 7.

Opbrengsten subsidies en bijdragen van derden				
Nr	Omschrijving	Opbrengst nominaal	Opbrengst netto contante waarde	
1.	Rijksbijdrage voor ruimen bommenregeling ontplofbare oorlogsresten	€ 477.819	€	479.231
Totaal		**€ 477.819**	**€**	**479.231**

Tabel 7 Opbrengsten subsidies en bijdragen van derden

Artikel 28.9 Totale te verhalen kosten (ná macroaftopping)

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (zie artikel 13.14 lid 2 Ow). Als de totale netto contante waarde van de te verhalen kosten, na aftrek van bijdragen van subsidies en bijdragen van derden, lager zijn dan de netto contante waarde van de geraamde grondopbrengsten, dan is de omvang van de te verhalen kosten begrensd tot niveau van de te verhalen kosten, na aftrek van de genoemde subsidies en bijdragen van derden.

Als de netto contante verhaalbare waarde van de te verhalen kosten, na aftrek van subsidies/bijdragen van derden, hoger is dan de netto contante waarde van de geraamde grondopbrengsten, dan is de omvang van de totale te verhalen kosten gemaximeerd tot het niveau van de netto contante waarde van de grondopbrengsten. Dit wordt de macroaftopping genoemd.

Hierbij wordt uitgegaan van de netto contante waarde op de peildatum 1 januari 2026.

De toepassing van de macroaftopping is in onderstaande tabel 8 nader uitgewerkt.

Te verhalen kosten na macroaftopping	Bedrag NCW
Totaal te verhalen kosten voor macroaftopping	€ 40.955.111
Aftrek van opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€ 479.231
Totaal te verhalen kosten voor macroaftopping na aftrek subsidies c.a.	*€ 40.475.881*
Totaal grondopbrengsten	€ 44.838.871
Totaal te verhalen kosten na macroaftopping	**€ 40.475.881**

Tabel 8 Te verhalen kosten na macrotopping

Uit de tabel volgt dat de netto contante waarde van de totale te verhalen kosten, verminderd met subsidies en bijdragen van derden, lager is dan de netto contante waarde van de grondopbrengsten. De omvang van de netto contante waarde van de te verhalen kosten ná macroaftopping bedraagt op de peildatum € 40.475.881.

Artikel 28.10 De omslag van de totale te verhalen kosten (ná macroaftopping) over de eigendommen waarbinnen de kostenverhaalsplichtige activiteiten kunnen worden verricht.

De omslag van de totale te verhalen kosten ná macroaftopping over de eigendommen waarbinnen de kostenverhaalsplichtige activiteiten kunnen worden verricht, vindt plaats overeenkomstig de regeling voor de omslagmethodiek, zoals opgenomen in artikel 27.3.

De regeling van de omslagmethodiek is nader toegelicht in de artikelsgewijze toelichting bij artikel 27.3.

De uitwerking van de omslagmethodiek wordt hieronder nader toegelicht.

In Bijlage 3 bij de regels is, voor het totale uitgeefbaar gebied, per kavel en per uitgiftecategorie een overzicht opgenomen van het aantal basiseenheden, de gewichtsfactor en het aantal gewogen eenheden. Het overzicht is daarbij als volgt ingedeeld:

- overzicht van de nominale waarden van de gewogen eenheden (gebaseerd op de uitgifteprijzen op 1 januari 2026, gespreid in de tijd),
- overzicht van de geïndexeerde waarde van de gewogen eenheden (reële waarden), waarbij wordt uitgegaan van de uitgifteprijzen op 1 januari 2026, verhoogd met de opbrengstindexering in de tijd;
- overzicht van de netto contante waarde van de gewogen eenheden, waarbij wordt uitgegaan van de netto contante waarde van de reële waarden op de peildatum 1 januari 2026.

De netto contante waarde van het totale aantal gewogen eenheden op de peildatum bedraagt 275.085.

De netto contante waarde van de te verhalen kosten (ná macroaftopping) per gewogen eenheid bedraagt € 147,14. Dit is uitgewerkt in de onderstaande tabel 9.

Macroaftopping		*Bedragen op NCW per 1-1-2026*
Te verhalen kosten na macroaftopping	€	40.475.881
Totaal aantal gewogen eenheden op NCW		275.085
Brutokostenverhaalsbijdra per gewogen eenheid	€	147,14

Tabel 9 Overzicht te verhalen kosten per gewogen eenheid

In Bijlage 8 bij de regels is het overzicht opgenomen van het aantal gewogen eenheden per eigendom.

De brutokostenverhaalsbijdrage per eigendom wordt berekend door het aantal gewogen eenheden van een eigendom te vermenigvuldigen met de te verhalen kosten (i.c. brutokostenverhaalsbijdrage) per gewogen eenheid. De netto contante waarde per 1 januari 2026 van de brutokostenverhaalsbijdragen per eigendom is in onderstaande tabel 10 nader uitgewerkt.

Eigendomsnr.	Aantal basiseenheden	Gewogen basis-eenheden ncw		Bruto-kvh-bijdrage ncw
Eigendom 1.1	*81.897 m²*	*100.717*	*€*	*14.819.437*
Eigendom 1.2	*0 m²*	*-*	*€*	*-*
Eigendom 2.1	*10.618 m²*	*13.132*	*€*	*1.932.272*
Eigendom 2.2	*34.530 m²*	*43.806*	*€*	*6.445.615*
Eigendom 2.3	*9.392 m²*	*11.561*	*€*	*1.701.076*
Eigendom 2.4	*30.781 m²*	*40.865*	*€*	*6.012.835*
Eigendom 2.5	*0 m²*	*-*	*€*	*-*
Eigendom 3	*15.891 m²*	*19.654*	*€*	*2.891.838*
Eigendom 4	*9.660 m²*	*10.247*	*€*	*1.507.699*
Eigendom 5 vervallen	*0 m²*	*-*	*€*	*-*
Eigendom 6.1	*1.413 m²*	*1.499*	*€*	*220.514*
Eigendom 6.2	*0 m²*	*-*	*€*	*-*
Eigendom 7	*2.969 m²*	*3.149*	*€*	*463.395*
Eigendom 8	*22.940 m²*	*30.455*	*€*	*4.481.199*
TOTAAL	**220.091 m²**	**275.085**	**€**	**40.475.881**

Tabel 10 Overzicht brutokostenverhaalsbijdragen per eigendom

Artikel 28.11 Bruto- en nettokostenverhaalsbijdrage

Ter uitwerking van artikel 13.18 lid 2 Ow wordt bij de afgifte van een kostenverhaalsbeschikking de nettokostenverhaalsbijdrage berekend door de brutokostenverhaalsbijdrage te verminderen met:

a. de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, en
b. de kosten die door de aanvrager zijn gemaakt , voor zover die kosten gelijk zijn aan of lager zijn dan de raming die voor die kosten in het omgevingsplan is opgenomen.

In artikel 28.11 is dit allereerst uitgewerkt in de bepaling van de nettokostenverhaalsbijdrage per eigendom.

De netto contante waarde per 1 januari 2026 van de brutokostenverhaalsbijdrage per eigendom volgt uit de toepassing van artikel 28.10.

De inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied per eigendom per 1 januari 2026 is opgenomen in de overzichten zoals bedoeld in artikel 28.5.

De brutokostenverhaalsbijdrage per eigendom alsmede de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied per eigendom worden verhoogd met de daarover verschuldigde rente, overeenkomstig de rentepercentages zoals opgenomen in de in artikel 27.9 opgenomen tabel vanaf de peildatum tot de datum van afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.

Of, en zo ja, tot welke omvang de aftrek onder b dient plaats te vinden, is ten tijde van de vaststelling van het omgevingsplan niet bekend. Dit volgt uit de toepassing ten tijde van de behandeling van een aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking. Zie voor dit onderdeel de aanvraagvereisten voor de kostenverhaalsbeschikking, zoals opgenomen in artikel 27.5.

Indien een kostenverhaalsbeschikking betrekking heeft op een gedeelte van het uitgeefbaar gebied van een eigendom, wordt de brutokostenverhaalsbijdrage voor het gedeelte van het uitgeefbaar gebied van dat eigendom bepaald met toepassing van artikel 27.3 onder f (regels omslagmethodiek). In dat geval wordt op basis van het aantal basiseenheden met bijbehorende gewichtsfactoren van dat gedeelte van het uitgeefbaar gebied van het eigendom vermenigvuldigd met de te verhalen kosten (ná macroaftopping) per gewogen eenheid (ad € 147,14). Zie tabel 9 bij artikel 28.10.

In dat geval ziet de aftrek van de inbrengwaarde op de inbrengwaarde bij het betreffende gedeelte van het uitgeefbaar gebied, dit op basis van de tabel inbrengwaarde zoals opgenomen in artikel 28.5.

Voor de toepassing geldt dat de in artikel 28.11 onder b opgenomen renteregeling van overeenkomstige toepassing is.

Indien een kostenverhaalsbeschikking betrekking heeft op een samenstel van (delen van) uitgeefbaar gebied van meerdere eigendommen, wordt de brutokostenverhaalsbijdrage voor dat samenstel van meerdere eigendommen bepaald door de optelsom van de brutokostenverhaalsbijdragen per eigendom respectievelijk delen van een eigendom.

In dat geval ziet de aftrek van de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied op (delen van) het uitgeefbaar gebied van het samenstel van de meerdere eigendommen waarop de kostenverhaalsbeschikking betrekking heeft, dit op basis van het overzicht de tabel inbrengwaarde zoals opgenomen in de in artikel 28.5 genoemde bijlage.

Voor de toepassing geldt dat de in het tweede lid opgenomen renteregeling van overeenkomstige toepassing is.

Hoofdstuk 8 Artikelsgewijze toelichting

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de regels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op de afzonderlijke activiteiten. Dit is van belang in verband met de mogelijkheid om voor alle activiteiten een gerichte motivering te kunnen opvragen.

8.1 Uitwerking in de regels

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) worden de 'oude' bestemmingsplannen samen met de gedecentraliseerde rijksregels (de 'Bruidsschat') van rechtswege onderdeel van het omgevingsplan. Dit TAM-omgevingsplan voorziet in een wijziging van het omgevingsplan voor de locatie ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide (ten noorden van de weg de Spurkt).

Préambule

De regeling vangt aan met een préambule. Deze geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan als onderdeel van en in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. In de préambule wordt ook aangegeven welk hoofdstuk van het omgevingsplan het voorliggende TAM-omgevingsplan betreft.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Met het geven van een omschrijving wordt voorkomen dat er onduidelijkheid ontstaat over de inhoud van het begrip. Dit komt de uitleg van de regeling ten goede.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Doordat een TAM-omgevingsplan er niet automatisch voor zorgt dat de oude regels op de locatie waarvoor het TAM-omgevingsplan komt te gelden, komen te vervallen, moet een toepassingsbereikbepaling in het plan worden opgenomen waarmee geregeld wordt dat de nieuwe regels voorrang hebben als ze in strijd zijn met de oude regels. Deze regeling is opgenomen in het eerste lid van dit artikel.

In het tweede lid is geregeld dat de regels van de bruidsschat niet van toepassing zijn op de TAM-omgevingsplanlocatie als zij strijdig zijn met de regels van het TAM-omgevingsplan. De uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 ziet op de regels over het vergunningvrij bouwen zoals die in artikel 22.36 van het omgevingsplan zijn opgenomen. Deze blijven dus wel in stand.

Het derde lid zorgt ervoor dat de plankaart van het wijzigingsgebied deel uitmaakt van het omgevingsplan. Dit is immers niet automatisch het geval onder de Omgevingswet.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

In dit artikel wordt uiteengezet hoe bij de toepassing van de regeling wordt gemeten.

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Wanneer een dergelijk verbod niet is opgenomen dan betekent dit dat activiteiten zonder meer mogen worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan zijn. Alleen het opnemen van locaties met functies is namelijk onvoldoende om het handelen in strijd met die functies te verbieden of vergunningplichtig te maken.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

In paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten die in een TAM-omgevingsplan worden opgenomen. Het TAM-omgevingsplan is immers onderdeel van het nieuwe deel. Door de in dit artikel opgenomen regeling worden de relevante aanvraagvereisten uit de paragraaf van de bruidsschat van overeenkomstige toepassing verklaard op vergunningaanvragen op de locatie van het TAM-omgevingsplan.

Verder zijn er nog algemene bepalingen in het derde, vierde en vijfde hoofdstuk.

In het derde hoofdstuk gaat het om de anti-dubbeltelregel (artikel 18), de algemene bouwregels (artikel 19), parkeergelegenheid (artikel 20), algemene gebruiksregels (artikel 21), omgevingsvergunning aanleg werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden bouwrijp- maken van de openbare ruimte en gebruiksgereed maken van de openbare ruimte (artikel 22) algemene maatwerkvoorschriften (artikel 23), algemene aanduidingsregels (artikel 24), omgevingsplanactiviteiten (artikel 25) en overige regels (artikel 26).

- Anti-dubbeltelbepaling: deze wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een omgevingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene bouwregels: in deze bepaling zijn bouwregels opgenomen met betrekking tot ondergrondse bouwwerken en bouwbeperkingen vanwege de funnel van luchtmachtbasis De Peel.
- Parkeergelegenheid: in deze bepaling wordt aangegeven dat bij het bouwen van gebouwen moet worden voldaan aan de gemeentelijk parkeernorm. Hiervan kan onder voorwaarden worden afgeweken.
- Algemene gebruiksregels: in dit artikel zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen die toezien op landschappelijke inpassing en het realiseren van voldoende waterbergingscapaciteit. Ook is het tijdelijk gronddepot hier geregeld.
- Omgevingsvergunning aanleg werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden bouwrijp-maken van de openbare ruimte en gebruiksgereed maken van de openbare ruimte: in dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van de aanleg vam werken en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare orde. Dit is aan een omgevingsvergunning gekoppeld. Verder wordt verwezen naar paragraaf 8.2.2.
- Algemene maatwerkvoorschriften: in dit artikel zijn maatwerkvoorschriften opgenomen voor de situering van een aantal aanduidingen op de verbeelding. Verder wordt verwezen naar paragraaf 8.2.2.
- Algemene aanduidingsregels: hier zijn regelingen opgenomen die (1) toezien op de bestaande geluidszone vanwege het geluidgezoneerde industrieterrein Smakterheide, (2) geluid en geur vanwege de te realiseren bedrijven op het nieuwe bedrijventerrein en (3) externe veiligheid vanwege de activiteiten op de locatie van Benegas B.V.
- Omgevingsplanactiviteiten: in dit artikel zijn regelingen opgenomen die kleine afwijkingen mogelijk maken ten opzichte van hoofdstuk 2 van de planregels.
- Overige regels: in deze bepaling zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) wettelijke regelingen, en (2) de onderlinge verhouding tussen functies.

In hoofdstuk vier zijn de kostenverhaalregels (artikel 27 en 28) opgenomen. Voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofstuk zeven van deze motivering.

In het vijfde hoofstuk is het overgangsrecht (artikel 29) opgenomen. Daarin is bepaald dat bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

8.2 Functies en activiteiten

8.2.1 Functies en activiteiten

Artikel 6 Bedrijventerrein

Op de gronden gelegen binnen de functie Bedrijventerrein mogen zich diverse soorten bedrijven vestigen.

Het gaat daarbij om kennisintensieve bedrijven en instellingen en bedrijven in de regionaal ondersteunende logistiek alsmede ondergeschikte kantoorfuncties.

Geluidszoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Er is een kavelgrootte voorgeschreven die minimaal 5.000 m^2 bedraagt en maximaal 20.000 m^2. Voor een viertal percelen geldt dat er een grotere omvang van het kavel toegestaan. Er geldt een bebouwingspercentage van 70% per bouwperceel en de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 12 m bedragen.

Voor de bedrijven gelden ook een aantal locatie-eisen; daarvoor wordt verwezen naar paragraaf 8.2.2.

Artikel 7 Groen

De functie Groen rust op het openbare groen in het wijzigingsgebied. Dit betreft de groenstroken in en langs het bedrijventerrein, welke gelegen zijn langs de diverse bedrijventoegangswegen. In de bestemmingsomschrijving staat de groenvoorzieningsfunctie voorop, maar worden andere (ondergeschikte) functies ook mogelijk gemaakt, zoals de bescherming en de ontwikkeling van de potentiële natuur- en landschapswaarden in het gebied. Daarnaast zijn de verschillende (hemelwaterbergende) waterlopen en waterpartijen in deze functie opgenomen.

Artikel 8 Groen - waterberging

Deze functie komt overeen met de functie Groen (artikel 7). Er is gekozen voor een aparte functie met het oog op de kostenverhaalsregels. De kostenverhaalsregels hebben wel betrekking op artikel 8, maar niet op artikel 7.

Artikel 9 Natuur

De functie Natuur omsluit het bedrijventerrein aan drie zijden. Dit om zeker te stellen dat deze gronden natuurlijk worden ingericht mede met het oog op het aansluitende Loobeekdal.

Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan voor zover deze worden gebouwd in het belang van de bestemming.

Artikel 10 Natuur - waterberging

Deze functie komt overeen met de functie Natuur (artikel 9). Er is gekozen voor een aparte functie met het oog op de kostenverhaalsregels. De kostenverhaalsregels hebben wel betrekking op artikel 10, maar niet op artikel 9.

Artikel 11 Verkeer

Deze functie is toegekend aan de (toekomstige) bedrijventoegangswegen in het wijzigingsgebied. Deze bedrijventoegangswegen dienen voor de ontsluiting van de aangrenzende of nabijgelegen bedrijfspercelen. De diverse wegen zijn of worden ingericht conform de hiertoe door de gemeente Venray

ontworpen wegprofielen.

Artikel 12 Water

Binnen de functie Water zijn naast water ook waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en oeververbindingen toegestaan. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 13 Leiding - Bovengrondse hoogspanningsverbinding

Deze dubbelbestemming rust op de zakelijk recht zone rondom de bovengrondse hoogspanningsverbinding welke door het wijzigingsgebied loopt. Deze zone strekt zich uit tot 25 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Binnen deze functie zijn slechts bouwwerken ten dienste van hier aanwezige hoogspanningsverbinding toegestaan. Ter bescherming van de hoogspanningsverbinding is in de belemmeringzones een omgevingsvergunningstelsel van toepassing.

Artikel 14 Leiding - Ondergrondse hoogspanningsverbinding

Deze dubbelbestemming rust op de zakelijk recht zone rondom de ondergrondsgrondse hoogspanningsverbinding welke door het wijzigingsgebied loopt. Deze zone strekt zich uit tot PM meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Binnen deze functie zijn slechts bouwwerken ten dienste van hier aanwezige hoogspanningsverbinding toegestaan. Ter bescherming van de hoogspanningsverbinding is in de belemmeringzones een omgevingsvergunningstelsel van toepassing.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 4 en **Artikel 16 Waarde - Archeologie 5**

Ter verwezenlijking van de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen (archeologische (waardevolle) terreinen) wordt gestreefd naar het voor de toekomst behouden van de archeologische waarden in de grond (in situ). Daar waar dit niet mogelijk is ten gevolge van noodzakelijke bouwactiviteiten binnen het kader van de onderliggende bestemming, zullen binnen archeologisch potentieel waardevolle terreinen, zoals weergegeven op de archeologische beleidskaart van de gemeente Venray voorafgaand aan bouwactiviteiten of grondverzet de archeologische waarden door middel van onderzoek veilig gesteld moeten worden. Elke dubbelbestemming Waarde- Archeologie correspondeert met een op de archeologische beleidskaart aangeduid gebied en de daaraan gekoppelde onderzoeksinspanningen.

Artikel 17 Waterstaat - Beschermingszone watergang

Deze dubbelbestemming ligt op de beschermingszone van de Venrayse Spurkt. Binnen deze beschermingszone geldt in principe een bouwverbod. De beschermingszone is gebaseerd op de legger van het waterschap Limburg en dient ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen die de bereikbaarheid van het secundaire water verminderen, bijvoorbeeld voor groot onderhoud. Tevens dient de beschermingszone om eventuele toekomstige herinrichtingen of verbeteringen mogelijk te houden.

8.2.2 Motivering behorende bij de regels voor de locatie-eisen

8.2.2.1 Algemeen

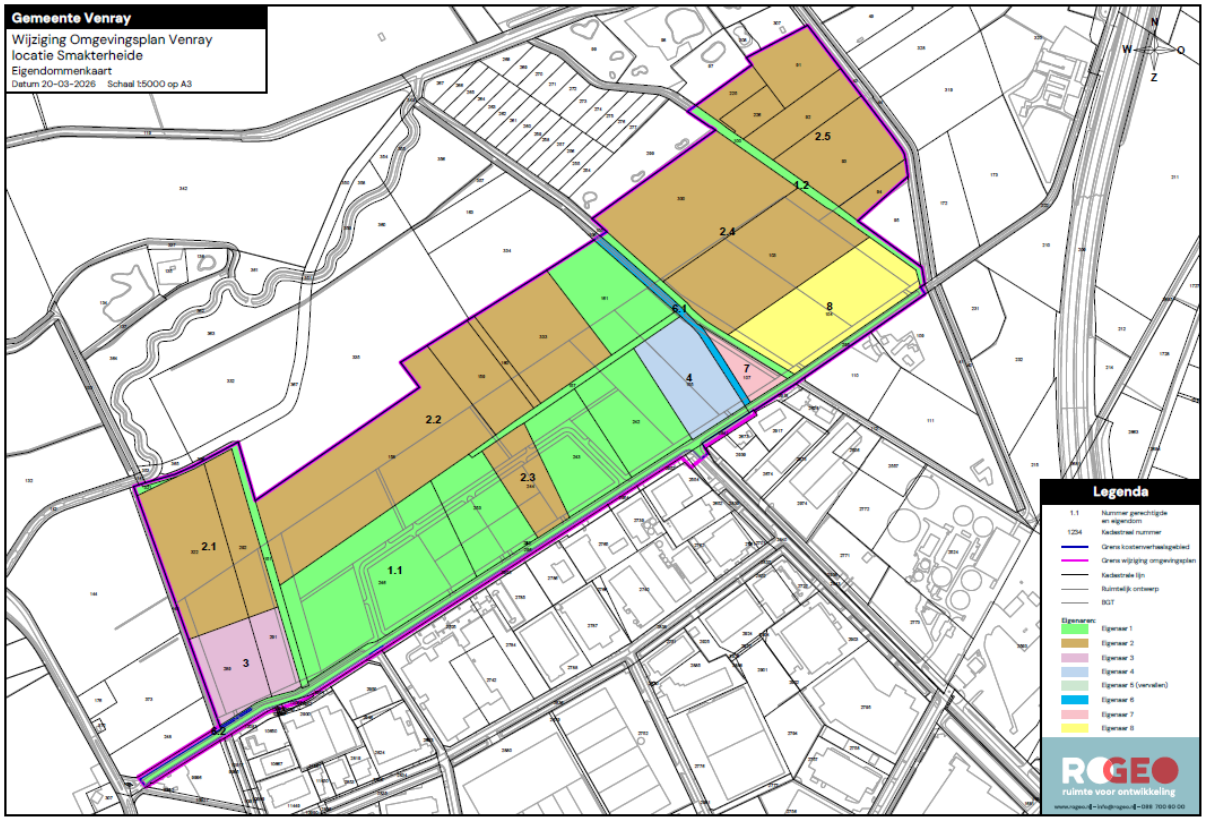
De wijziging van het omgevingsplan voor het Bedrijventerrein Smakterheide Noord (hierna: omgevingsplan) voorziet in de realisatie van een bedrijventerrein met een totale bruto-oppervlakte van circa 51 ha (op basis van digitale inmeting). Binnen dit gebied is voorzien in circa 22,0 ha uitgeefbaar gebied, dat bestaat uit kavels waarbinnen de bedrijfsbebouwing kan worden opgericht. Binnen het wijzigingsgebied is verder voorzien in 28,3 ha aan te leggen c.q. te wijzigen openbare ruimte.

Verder is binnen het wijzigingsgebied sprake van een beperkte oppervlakte van circa 0,7 ha met de functie Verkeer. Dit ziet op het inpassen van bestaande voorzieningen van openbaar nut, waar geen

sprake is van aanpassingen of wijzigingen (conserverende functie).

Het te ontwikkelen gedeelte van het wijzigingsgebied kent hiermee een oppervlakte van circa 50,3 ha. Dit gebied wordt in het omgevingsplan aangeduid als 'overige zone - kostenverhaalsgebied' (zie Bijlage 18).

Op 1 januari 2026 heeft de gemeente binnen het kostenverhaalsgebied een beperkte oppervlakte van circa 16 ha in eigendom. De eigendomssituatie per 1 januari 2026 kan als volgt worden weergegeven (de eigendommen van de gemeente zijn opgenomen onder 'eigenaar 1', zie tevens Bijlage 19).

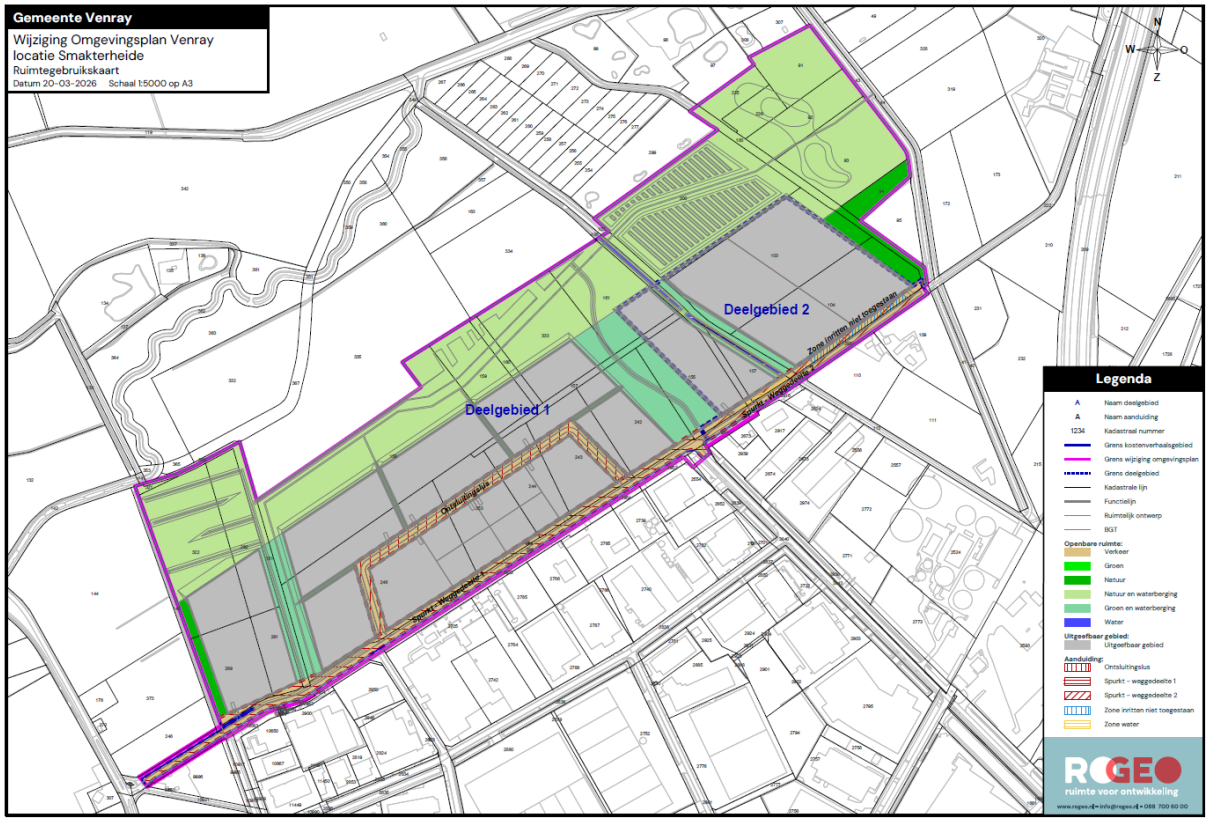


Eigendommenkaart

Het kostenverhaalsgebied is onderverdeeld in uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. Binnen het uitgeefbare gebied zijn de gronden gelegen waarop de in het omgevingsplan opgenomen mogelijkheden tot het bouwen van bedrijfsgebouwen zijn voorzien. De openbare ruimte is ingedeeld in de volgende functies:

a. verkeer
b. groen
c. natuur
d. natuur - waterberging
e. groen - waterberging
f. water

De indeling van de openbare ruimte naar deze functies is opgenomen in de verbeelding van het omgevingsplan. Dit is weergegeven in onderstaand kaartbeeld van het ruimtegebruik (zie tevens Bijlage 32).



Ruimtegebruikskaart

De vergelijking tussen het kaartbeeld van het ruimtegebruik en de eigendommenkaart laat zien dat de eigendommen van derden zowel betrekking hebben op het uitgeefbaar gebied als op de verschillende functies binnen de openbare ruimte.

Door de gemeente wordt een actieve grondpolitiek gevoerd voor de gronden bestemd tot uitgeefbaar gebied respectievelijk aan te leggen openbare ruimte, die in eigendom zijn van derden. In dat kader is door de gemeente een voorkeursrecht gevestigd ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten op de eigendommen van derden. Een overzicht van de door gemeente te verwerven percelen per 1 januari 2026 is opgenomen in de kaart verwervingen (zie Bijlage 31)."

Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp omgevingsplan was door de gemeente met geen van de particuliere eigenaren een overeenkomst gericht op zelfrealisatie, met daarin onder meer afspraken over de wijze van uitvoering van het omgevingsplan en over de toepassing van het wettelijk verplichte kostenverhaal, gesloten. Dit maakt dat voor de gemeente de wettelijke plicht is ontstaan om kostenverhaalsregels in het omgevingsplan op te nemen. Dit is vastgelegd in Hoofdstuk 4 van de regeling van het omgevingsplan.

De omvang en indeling van de eigendomspositie maakt dat er voorts noodzaak is regels te stellen over de uitvoering van de functieregeling in het omgevingsplan (zgn. locatie-eisen).

Voor zover wordt geopteerd voor zelfrealisatie door particuliere eigenaren, wil de gemeente deze sturing ook via haar publiekrechtelijke bevoegdheden uitoefenen. Daarvoor zijn in het omgevingsplan voor verschillende onderwerpen regels over locatie-eisen opgenomen. Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp omgevingsplan heeft de gemeente de gronden van de overige eigenaren niet verworven en/of zijn er door de gemeente geen (anterieure) overeenkomsten over zelfrealisatie met deze eigenaren gesloten. Het wettelijk beginsel van zelfrealisatie brengt met zich dat particuliere eigenaren de gelegenheid krijgen de op hun gronden toegedachte functie te realiseren, mits voldaan wordt aan de door de gemeente in het kader van het publieke belang meest aangewezen vorm van uitvoering.

Er zijn regels opgenomen over de volgende onderwerpen van locatie-eisen:

- ruimtegebruik;
- bindende verkaveling;
- eisen voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimten en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte;
- regels voor de uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimten en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte;
- regels over koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte, het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen ten behoeve van het uitgeefbaar gebied.

  [In de praktijk wordt 'gebruiksrgereed maken' ook wel aangeduid als 'woonrijp maken van de openbare ruimte', als het geheel van werkzaamheden dat ziet op het afwerken en definitief maken van de bouwrijp gemaakte openbare ruimte. De woordkeuze 'woonrijp' legt echter een associatie met een woonlocatie, terwijl in de voorliggende toepassing sprake is van een bedrijventerrein. Om die reden is, louter om taalkundige redenen, de begripsomschrijving 'gebruiksgereed maken van de openbare ruimte gehanteerd'.]

8.2.2.2 Wettelijke basis opnemen regels over locatie-eisen in het omgevingsplan

Wet ruimtelijke ordening (regeling tot 1-1-2024)

Onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakten de onderwerpen kostenverhaal en locatie-eisen geen onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan, maar van een separaat vast te stellen exploitatieplan. Ingevolge artikel 6.12 Wro diende de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien, onder meer, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen waren voorzien, niet anderszins was verzekerd.

Daarnaast bestond de verplichting een exploitatieplan vast te stellen, indien er een noodzaak was tot onder meer:

1. het opnemen van een faseringsregeling voor de aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 4 respectievelijk c sub 5 Wro, en/of
2. het opnemen van een koppelingsregeling tussen aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 4 respectievelijk c sub 5 Wro, en/of
3. het stellen van eisen en/of opnemen van regels voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onder b en/of c Wro.

Daarnaast bestond er op grond van artikel 6.13 lid 2 Wro de bevoegdheid in een exploitatieplan regels op te nemen over ruimtegebruik (waaronder regels over een bindende verkaveling).

Indien de start van de planprocedure zou hebben plaatsgevonden vóór 1 januari 2024, dan zou gelijktijdig met een ontwerpbestemmingsplan een ontwerpexploitatieplan in procedure zijn gebracht. In dit exploitatieplan zou dan uitvoering zijn gegeven aan de wettelijke kostenverhaalsplicht alsmede aan de noodzaak daarin regels over onderwerpen van locatie-eisen op te nemen.

Omgevingswet (vanaf 1 januari 2024)

Met de invoering van de Omgevingswet (Ow) per 1 januari 2024 zijn de in de Wro opgenomen onderwerpen van locatie-eisen, waarvoor regels in een exploitatieplan konden worden gesteld, aangemerkt als onderwerpen die zien op activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving (artikel 4.1 Ow). Regels over deze onderwerpen kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan, indien regels hierover noodzakelijk zijn in het belang van de fysieke leefomgeving en met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (*MvT Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 184*).

8.2.2.3 Omschrijving werken geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte

Inleiding

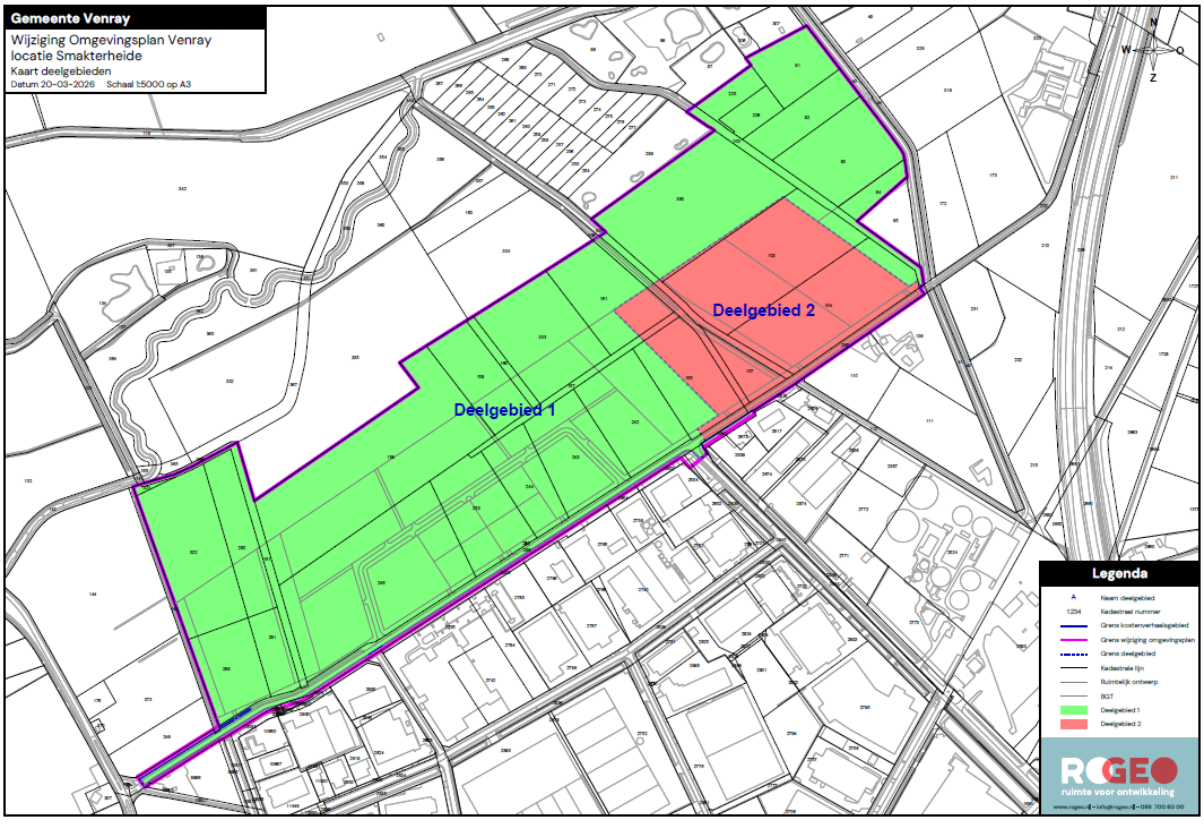
Het kostenverhaalsgebied is onderverdeeld naar de zone openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. Binnen de openbare ruimte is voorzien in de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor de functies (zie ruimtegebruikskaart in Bijlage 32):

a. verkeer
b. groen
c. natuur
d. natuur - waterberging
e. groen - waterberging
f. water

Wat betreft de uit te voeren werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kan onderscheid worden gemaakt naar de volgende groepen:

1. Uitgeefbaar gebied
   a. bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied
2. Openbare ruimte
   a. bouwrijp maken van de openbare ruimte;
   b. gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein beslaat naar verwachting een tijdsperiode van circa 11 jaren (vanaf 1 januari 2026), waarbij de ontwikkeling is ingedeeld in twee fasen. In fase 1 wordt deelgebied 1 ontwikkeld. Deelgebied 2 wordt ontwikkeld in fase 2. De indeling naar de deelgebieden is opgenomen in de verbeelding en is voorts weergegeven in onderstaand kaartbeeld (zie tevens Bijlage 33).



Kaart deelgebieden

Het uitgeefbaar gebied in deelgebied 1 wordt, afhankelijk van de ligging:

a. via de nieuw aan te leggen ontsluitingslus (functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluitingslus'), ontsloten naar de aan te passen weg/te wijzigen bestaande weg Spurkt (functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1');
b. rechtstreeks ontsloten naar de aan te passen weg/te wijzigen bestaande weg Spurkt (functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1').

Binnen de openbare ruimte in deelgebied 1 is verder voorzien in de realisatie van de functies natuur, natuur - waterberging, groen, groen - waterberging, water en verkeer (zoals fietspaden etc.).

Het uitgeefbaar gebied in deelgebied 2 wordt ontsloten naar de aan te passen weg/te wijzigen bestaande weg Spurkt (functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2').

Binnen de openbare ruimte in deelgebied 2 is verder voorzien in de realisatie van de functies groen - waterberging, water en verkeer (zoals fietspaden etc.).

Wat betreft het 'bouwrijp maken' is er sprake van werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van de openbare ruimte. Gezien de verschillende functies van de gronden in respectievelijk uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, welke functies ook tot uitdrukking komen in de regels in het omgevingsplan, is ervoor gekozen om ook bij de beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken onderscheid te maken tussen het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte.

Het bouwrijp maken van de openbare ruimte kent naar zijn aard werken en werkzaamheden die, zonder nadere verduidelijking en toelichting, ook zouden kunnen worden getypeerd als werken en werkzaamheden voor de 'inrichting van de openbare ruimte'.

Gezien het vorenstaande wordt de beschrijving van werken en werkzaamheden voor de toepassing in dit omgevingsplan als volgt onderverdeeld:

a. bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
b. inrichting van de openbare ruimte, die vervolgens kan worden onderverdeeld naar:
    1. bouwrijp maken van de openbare ruimte;
    2. gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De beide hoofdgroepen worden hierna nader omschreven.

Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbaar gebied is als zodanig aangeduid op de verbeelding.

Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied omvat in hoofdlijnen de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

a. het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
b. het opsporen en verwijderen van niet-gesprongen explosieven;
c. het uitvoeren van (nader) onderzoek c.q. het treffen van uit archeologisch oogpunt noodzakelijke maatregelen;
d. voor zover noodzakelijk het saneren van bodem- en/of grondwaterverontreiniging afgestemd op de bodemfunctie;
e. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
f. het aanbrengen van een (tijdelijk) gronddepot;
g. het dempen van bestaande watergangen;
h. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
i. het aanbrengen van de aansluiting vanuit een kavel op de openbare DWA-riolering;
j. het aanbrengen van de aansluiting voor de afvoer van hemelwater vanuit een kavel naar waterbergingsvoorzieningen in de openbare ruimte.

Bouwrijp maken van de openbare ruimte

Het gaat hier in hoofdlijnen om de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

a. het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
b. het opsporen en verwijderen van niet-gesprongen explosieven;
c. het uitvoeren van (nader) onderzoek c.q. het treffen van uit archeologisch oogpunt noodzakelijke maatregelen;
d. voor zover noodzakelijk het saneren van bodem- en/of grondwaterverontreiniging afgestemd op de bodemfunctie;
e. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
f. het dempen van bestaande en de aanleg van nieuwe watergangen;
g. de aanleg c.q. aanpassing van de A-watergang in de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - zone water';
h. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
i. de aanpassing van de weg Spurkt in de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' in definitieve vorm;
j. de aanleg van de ontsluitingslus in de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluitingslus' als bouwweg;
k. de aanpassing van de weg Spurkt in de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2' in definitieve vorm;
l. de aanleg respectievelijk aanpassing van openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA)) van het aansluitpunt van de riolering nabij de kavel naar openbaar water (hemelwaterafvoer) respectievelijk het aansluitpunt op de bestaande respectievelijk alsdan aangelegde openbare riolering (droogweerafvoer), met inbegrip van bijbehorende werken;
m. de aanleg van de waterbergingswerken en natuur- en groenvoorzieningen binnen de functies natuur, natuur - waterberging en groen - waterberging, met inbegrip van bijbehorende werken.

Voor de volgorde van uitvoering is van belang dat eerst, gekoppeld aan de werkzaamheden in de openbare ruimte en/of uitgeefbaar gebied, de ontwikkeling van deelgebied 1 plaatsvindt. Vervolgens kan de ontwikkeling van de deelgebied 2 plaatsvinden.

Gebruiksgereed maken van de openbare ruimte

Het betreft hier de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die zien op de verdere inrichting en afwerking van de (eerder bouwrijp gemaakte) openbare ruimte. Deze werken en werkzaamheden kunnen als volgt op hoofdlijnen worden omschreven:

a. de afwerking en definitieve voltooiing van de eerder als bouwweg aangelegde ontsluitingslus in de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluitingslus', met inbegrip van bijbehorende werken;
b. de aanleg c.q. aanpassing van openbare fietspaden en openbare voetpaden (uitgezonderd in de functieaanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' en 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2');
c. het aanbrengen van bebording, bewegwijzering, bebakening en belijning (uitgezonderd in de functieaanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' en 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2');
d. het aanbrengen en aanleggen van openbare verlichting, straatmeubilair en voorzieningen voor openbaar vervoer (uitgezonderd in de functieaanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' en 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2');
e. het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen (uitgezonderd in de functieaanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' en 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2');
f. de afwerking van de aanleg van de waterbergingswerken en natuur- en groenvoorzieningen binnen de functies natuur, natuur - waterberging en groen - waterberging en de aanleg van groenvoorzieningen binnen de functie groen, met inbegrip van bijbehorende werken.

8.2.2.4 Onderbouwing noodzaak regels over onderwerpen van locatie-eisen

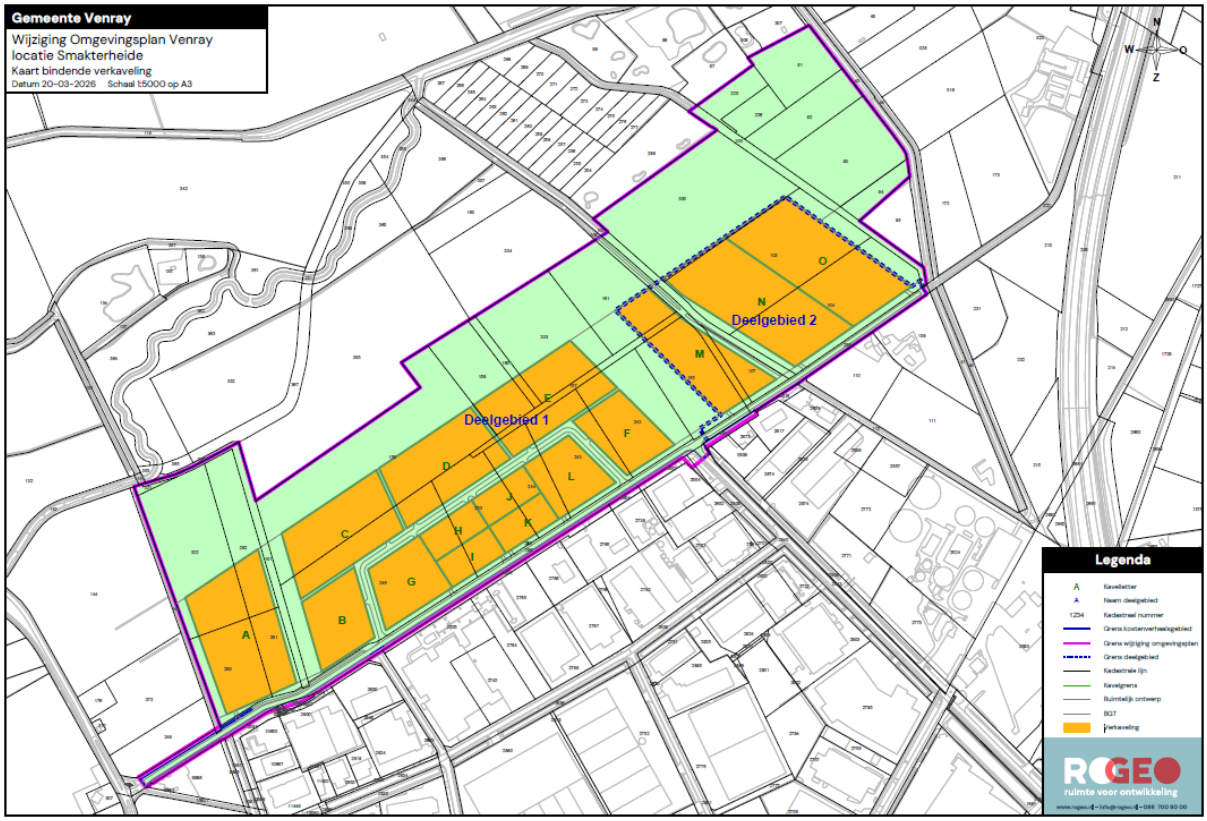
Inleiding

Het te ontwikkelen bedrijventerrein wordt via de binnen het wijzigingsgebied gelegen en aan te passen ontsluitingsweg Spurkt aangesloten op de bestaande openbare wegenstructuur van de gemeente Venray. De verdere ontsluiting is voorzien van en naar rijksweg A73 via bestaande openbare infrastructuur.

De planontwikkeling wordt gekenmerkt door een integrale ontwikkeling van een bedrijventerrein met groene en landschappelijke inpassing. De inrichtingsstructuur is afgestemd op een ontsluiting van de kavels naar de aan te passen bestaande weg Spurkt en een nieuw te realiseren ontsluitingslus.

Het uitgeefbaar gebied is ingedeeld in 15 kavels, die zijn aangeduid op de verbeelding als kavel A tot en met O. Voor een aantal van deze kavels geldt dat deze zullen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg (functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluitingslus') naar de aan te passen ontsluitingsweg Spurkt. Voor de overige kavels geldt dat deze rechtstreeks worden ontsloten naar deze ontsluitingsweg.

Er is sprake van een bindende kavelindeling. Er is voorzien in een minimale grootte van een kavel van 5.000 m^2 en van een maximale grootte van 20.000 m^2, met dien verstande dat voor de kavels A, N en O in de planregels is voorzien in een hoger maximum. De bindende kavelindeling is vastgelegd op de verbeelding. De indeling van de kavels is weergegeven via onderstaand kaartbeeld (zie tevens Bijlage 34).



Bindende verkaveling

De openbare ruimte wordt onderscheiden naar de functies conform de verbeelding:

a. verkeer
b. groen
c. natuur
d. natuur - waterberging

e. groen - waterberging
f. water

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Smakterheide Noord dient onder meer rekening te worden gehouden met de volgende uit te voeren werken, werkzaamheden en maatregelen:

- de aanleg van natuur (compensatie) en waterberging;
- het treffen van mitigerende maatregelen voor vleermuizen, broedvogels en de das;
- het slopen van opstallen (onder meer woningen en bedrijfsgebouwen);
- het dempen en herinrichten van sloten en watergangen en het aanpassen/verleggen van (ondergrondse) waterhuishoudkundige werken;
- de aanpassing en herinrichting van de weg Spurkt in de functieaanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' en 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2';
- de aanleg van de ontsluitingslus in de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluitingslus';
- de aanleg c.q. aanpassing van openbare fietspaden en openbare voetpaden;
- de (gedeeltelijke) ophoging van de gronden voor de openbare ruimte en uitgeefbaar gebied;
- de aanleg van waterpartijen, wadi's, hemelwater- en droogwaterriolering met in begrip van bijbehorende werken;
- de aanleg en aanpassing van nutsvoorzieningen;
- de aanleg van een grondwal en groenvoorzieningen;
- het aanbrengen van bebording, bewegwijzering, bebakening en belijning;
- het aanbrengen en aanleggen van openbare verlichting, straatmeubilair en voorzieningen voor openbaar vervoer;
- het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen.

De realisatie van het bedrijventerrein Smakterheide Noord is een grootschalig project, waarin sprake is van een volgtijdelijke gefaseerde uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte, het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte en van bebouwing (i.c. van de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen binnen het uitgeefbaar gebied).

In het omgevingsplan is het noodzakelijk eisen en regels te stellen voor de volgende onderwerpen van locatie-eisen:

a. koppelingen tussen de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor respectievelijk het bouwrijp maken van de openbare ruimte en/of gebruiksgereed maken van de openbare ruimte enerzijds en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen anderzijds;
b. regels over ruimtegebruik met betrekking tot het onderscheid openbare ruimte en uitgeefbaar gebied en, wat betreft het uitgeefbaar gebied, de verkaveling van dat uitgeefbaar gebied;
c. eisen aan de kwaliteit van de uit te voeren werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte;
d. regels over de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen en voor de inrichting van de openbare ruimte (omgevingsplanactiviteit).

De regels over de genoemde onderwerpen van locatie-eisen maken onderdeel uit van de vorm van planuitvoering die de gemeente in het publieke belang nodig acht.

Toelichting regels bindende verkaveling

De omvang van het uitgeefbaar gebied is aanzienlijk. Daarbij komt dat er binnen het uitgeefbaar gebied sprake is van een versnipperde eigendomspositie. Voorts geldt voor de functie 'Bedrijventerrein' ingevolge het omgevingsplan een minimale en maximale kavelgrootte. Dit brengt het risico met zich dat,

als gevolg van deze min of meer toevallige eigendomsgrenzen, een willekeurig ingedeelde en niet-doelmatige verkaveling zal ontstaan. Dit is geenszins wenselijk te achten. Ook kan op deze wijze een onaanvaardbare stedenbouwkundige structuur gaan ontstaan.

Dit alles is reden om een bindende verkavelingsregeling in de regels van het omgevingsplan op te nemen. Die bindende verkavelingsregeling is opgenomen op de verbeelding.

De bindende verkavelingsstructuur voor de onderscheiden kavels in de beide deelgebieden maakt dat bij het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte, het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, de kavelindeling en daarmee ook de kavelgrenzen in acht dienen te worden genomen.

Toelichting omgevingsplanactiviteit uitvoering werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbaar terrein

De ligging en kenmerken van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied leiden tot de noodzaak tot het stellen van eisen aan de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die betrekking hebben op het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied.

In artikel 6.13 lid 2 Wro was een wettelijke basis vastgelegd voor het in een exploitatieplan kunnen vastleggen van eisen voor uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van gronden binnen een exploitatiegebied. Deze bevoegdheid zag daarmee mede op het bouwrijp maken van de gronden binnen het uitgeefbaar gebied. Met de invoering van de Ow per 1 januari 2024 zijn de in de Wro opgenomen onderwerpen van locatie-eisen, waarvoor regels in een exploitatieplan konden worden gesteld, aangemerkt als onderwerpen die zien op activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving (artikel 4.1 Ow).

Zo is het noodzakelijk de watergangen voor gronden waar uitgeefbaar gebied is voorzien, te dempen. Tegelijkertijd dienen deze watergangen te worden verlegd naar de toekomstige openbare ruimte.

Een belangrijk aandachtspunt vormen de uit te voeren grondwerken. Er zijn aanzienlijke hoogteverschillen in het wijzigingsgebied, die noodzaken tot het gedeeltelijk ophogen van onder meer het uitgeefbaar gebied. De aanleg van de functies natuur, natuur - waterberging, groen, en groen - waterberging in de openbare ruimte brengen met zich mee dat voor die functies sprake is van af te graven gronden. Er wordt gewerkt vanuit een gesloten grondbalans, waarbij op een of meerdere plaatsen in het kostenverhaalsgebied de noodzaak zal bestaan tot het inrichten van een tijdelijk gronddepot.

De omschrijving van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die behoren tot het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en waarvoor eisen zijn vastgesteld, is vastgelegd in artikel 6.9.

De uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied is in de regels aangemerkt als een omgevingsplanactiviteit. Dit betekent dat het zonder omgevingsvergunning verboden is deze werken en werkzaamheden uit te voeren.

Als (specifieke) aanvraagvereiste voor een vergunning geldt dat een bestek dat ziet op de in de aanvraag betrokken werken/werkzaamheden, dient te worden overgelegd. Gezien de kaveloverschrijdende werking van de eisen van grondwerken geldt de eis dat het bestek het schaalniveau heeft van het totale uitgeefbare gebied binnen een deelgebied.

Bij de toetsing van een vergunningaanvraag gelden de eisen, zoals deze voor het onderdeel bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (Bijlage 2 bij de regels).

Dit laat onverlet dat de daadwerkelijke uitvoering van de werken en werkzaamheden van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, op basis van een alsdan verleende omgevingsvergunning, betrekking kan hebben op niet het volledige uitgeefbare gebied van een deelgebied, maar bijvoorbeeld op een of meerdere kavels binnen een deelgebied.

In de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden opgenomen over de beoordeling of de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied overeenkomstig de eisen in de kwaliteitsomschrijving is uitgevoerd. Dit op basis van een te nemen besluit omtrent het verlenen van een voltooiingsverklaring.

Toelichting omgevingsplanactiviteit uitvoering werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden bouwrijp maken van de openbare ruimte en gebruiksgereed maken van de openbare ruimte

De ligging en kenmerken van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied leiden tot de noodzaak eisen te stellen aan de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die betrekking hebben op het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

In artikel 6.13 lid 2 Wro was een wettelijke basis vastgelegd voor het in een exploitatieplan kunnen vastleggen van eisen voor uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van gronden en de inrichting van de openbare ruimte binnen een exploitatiegebied. Deze bevoegdheid zag daarmee mede op het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte. Met de invoering van de Ow per 1 januari 2024 zijn de in de Wro opgenomen onderwerpen van locatie-eisen waarvoor regels in een exploitatieplan konden worden gesteld, aangemerkt als onderwerpen die zien op activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving (artikel 4.1 Ow).

Een belangrijk aandachtspunt vormen de uit te voeren grondwerken. Er zijn aanzienlijke hoogteverschillen in het wijzigingsgebied, die noodzaken tot het gedeeltelijk ophogen van onder meer de openbare ruimte. De aanleg van de functies natuur, natuur - waterberging, groen, en groen - waterberging in de openbare ruimte brengen met zich mee dat voor die functies sprake is van af te graven gronden. Er wordt gewerkt vanuit een gesloten grondbalans, waarbij op een of meerdere plaatsen in het kostenverhaalsgebied de noodzaak zal bestaan tot het inrichten van een tijdelijk gronddepot.

Binnen de openbare ruimte zijn er verschillende functies waarvoor bij de aanleg/wijziging het noodzakelijk is eisen te stellen. Dit betreft, zonder uitputtend te zijn, onder meer:

a. de aanleg van natuur, natuur - waterberging, en groen - waterberging;
b. de aanleg c.q. verlegging van de bestaande A-watergang (functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - zone water');
c. de aanpassing van de bestaande weg Spurkt vanaf de Overloonseweg naar de kruising met de Metaalweg (functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1");
d. de aanpassing van de bestaande weg Spurkt vanaf de kruising met de Metaalweg richting de A73 (functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2');
e. de aanleg van de ontsluitingslus (functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluitingslus').

De omschrijving van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die behoren tot respectievelijk het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte en waarvoor eisen zijn vastgesteld, is vastgelegd in Artikel 22.

Kenmerk van de aan te leggen c.q. aan te passen werken en werkzaamheden binnen de openbare ruimte is dat het steeds gaat over voorzieningen van openbaar nut: voorzieningen met een openbare functie, die in eigendom en beheer bij de gemeente of een ander overheidslichaam komen.

De uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte respectievelijk het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte is in de regels aangemerkt als een omgevingsplanactiviteit. Dit betekent dat het zonder omgevingsvergunning verboden is deze werken en werkzaamheden uit te voeren.

Als (specifieke) aanvraagvereiste voor een vergunning geldt allereerst dat een bestek dat ziet op de in de aanvraag betrokken werken/werkzaamheden, dient te worden overgelegd. Gezien de gewenste uitvoering in twee fasen (i.c. deelgebied 1 en 2) geldt de eis dat het bestek het schaalniveau heeft van de totale openbare ruimte binnen een deelgebied.

Bij de toetsing van een vergunningaanvraag gelden de eisen, zoals deze voor de onderdelen bouwrijp maken van de openbare ruimte en gebruiksgereed maken van de openbare ruimte zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving ((Bijlage 2 bij de regels).

In de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden opgenomen over de beoordeling of de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte overeenkomstig de eisen in de kwaliteitsomschrijving is uitgevoerd. Dit op basis van een te nemen besluit omtrent het verlenen van een voltooiingsverklaring.

De voltooiingsverklaring is niet alleen relevant voor de beantwoording of de uitvoering van de werken/werkzaamheden overeenkomstig de gestelde eisen heeft plaatsgevonden, maar vormt ook de basis voor het aan een initiatiefnemer uitkeren van een vergoeding voor de uitgevoerde werken/werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte en/of het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte, dit overeenkomstig de in het omgevingsplan opgenomen kostenverhaalsregels (zie Hoofdstuk 4 van de regeling).

Als tweede specifieke aanvraagvereiste voor de vergunning geldt dat indien de aanvrager niet geldt als een aanbestedende dienst of als een speciale-sector bedrijf, een aanbestedingsprotocol dat ziet op de in de aanvraag betrokken werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte en/of gebruiksgereed maken van de openbare ruimte, dient te worden overgelegd. Nu het gaat om werken en werkzaamheden inzake leveringen, diensten en werken in de openbare ruimte, dienen deze werken en werkzaamheden op een juiste wijze te worden aanbesteed. In het aanbestedingsprotocol dient een beschrijving te worden opgenomen van de voorgestelde aanbestedingsvorm en de voorgestelde wijze waarop een levering, werk of dienst inzake de inrichting van de openbare ruimte zal worden gegund.

In artikel 6.13 lid 2 onder c Wro juncto artikel 6.2.9 Besluit ruimtelijke ordening was een wettelijke basis vastgelegd voor het in een exploitatieplan kunnen opnemen van regels voor het in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels aanbesteden van uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte binnen een exploitatiegebied. Met de invoering van de Ow per 1 januari 2024 is dit in de Wro opgenomen onderwerp van locatie-eisen waarvoor regels in een exploitatieplan konden worden gesteld, aangemerkt als een onderwerp dat ziet op activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving (artikel 4.1 Ow).

De vereiste om een aanbestedingsprotocol voor te leggen in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning is alleen van toepassing indien de aanvrager niet kwalificeert als een aanbestedende dienst of een speciale-sectorbedrijf in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Geldt de aanvrager als een aanbestedende dienst of speciale-sectorbedrijf, dan zijn op deze instanties rechtstreeks de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing bij het sluiten van schriftelijke overeenkomsten onder bezwarende titel tot het verrichten van werken, leveringen of diensten.

Voor zover de aanvrager niet kwalificeert als een aanbestedende dienst of speciale-sectorbedrijf, wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dit onderdeel getoetst aan het aanbestedingskader, dat als Bijlage 1 bij de regels is opgenomen. Het aanbestedingskader bevat het normenkader van de gemeente Venray voor het aanbesteden van leveringen, werken en diensten betreffende respectievelijk het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

Op basis van het aanbestedingskader wordt de toepassing van de daarin onderscheiden aanbestedingsprocedures als volgt onderscheiden naar omvang in grootte van werk respectievelijk levering/dienst (bedragen exclusief btw), aangepast naar de situatie per 1-1-2026:

Aanbestedingsvorm	**Werken** (grensbedragen)	**Leveringen** (grensbedragen)	**Diensten** (grensbedragen)
Enkelvoudig onderhandse procedure	>= € 0 < € 150.000	>= € 0 < € 75.000	>= € 0 < € 75.000
Meervoudig onderhandse procedure	>= € 150.000 en < € 2.000.000	>= € 75.000 en < EU-drempel leveringen	>= € 75.000 en < EU-drempel diensten

Nationaal openbaar	>= € 2.000.000 en < EU-drempel werken	n.v.t.	n.v.t.
Europees openbaar	>= EU-drempel werken	>= EU-drempel leveringen	>= EU-drempel diensten

**) De EU-drempel wordt iedere twee jaar door de Europese Commissie opnieuw vastgesteld.*

Ingevolge de Europese en nationale regels gaat het bij de EU-drempel in bovenstaande tabel om de drempelwaarden die gelden voor de sector overheidsopdrachten (decentrale overheden).

In de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden opgenomen over:

a. uitvoeringsregels met betrekking tot de te volgen aanbestedingsprocedure, die voortvloeit uit de toepassing van het aanbestedingskader;
b. een door de aanvrager - voorafgaand aan de start van de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden - aan het bevoegd gezag ter goedkeuring voor te leggen aanbestedingsverslag inclusief de daarin opgenomen voorgenomen beslissing tot gunning;
c. indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder b, de vastlegging dat de goedkeuring als bedoeld onder b alleen wordt verleend indien uit het aanbestedingsverslag blijkt dat de doorlopen aanbestedingsprocedure en de voorgenomen beslissing tot gunning niet in strijd zijn met de verleende omgevingsvergunning.

Met de toepassing onder b wordt bereikt dat, nadat de aanbestedingsprocedure is gestart, door de vergunninghouder een verslag ter goedkeuring aan het bevoegd gezag dient te worden overgelegd, waaruit volgt dat de in de vergunning voorgeschreven aanbestedingsvorm met de daarbij behorende (procedure)voorschriften is gevolgd. Tevens bevat het aanbestedingsverslag het, op basis van de gevolgde procedure, voorgenomen besluit tot gunning. Op deze wijze kan, voordat een gunning heeft plaatsgevonden, worden getoetst of de aanbesteding heeft plaatsgevonden overeenkomstig de voorschriften in de vergunning.

Toelichting koppelingsregelingen

Algemeen

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder c sub 5 Wro kon een exploitatieplan regels bevatten over aan te brengen koppelingen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen en de realisatie van bouwplannen (i.c. de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen). Met de invoering van de Ow per 1 januari 2024 is dit in de Wro opgenomen onderwerp van locatie-eisen waarvoor regels in een exploitatieplan konden worden gesteld, aangemerkt als een onderwerp dat ziet op activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving (artikel 4.1 Ow).

In de onderhavige situatie doet zich de noodzaak voor tot het opnemen van regels over koppelingen die betrekking hebben op de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen in deelgebied 1 en 2.

Toelichting bij koppelingsregeling 1 (zie artikel 6.6.2 onder f)

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een kavel is vereist dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte én het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte binnen de functie natuur en de functie natuur - waterberging overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, zijn voltooid.

Binnen het wijzigingsgebied is voorzien in de ontwikkeling van de functies natuur, en natuur - waterberging. Aan de noordzijde van de kern Venray ligt het natuurgebied Smakterveld (beheer Staatsbosbeheer). Binnen dat natuurgebied ligt de Loobeek en het dal van de Loobeek. Dit beekdal vormt, gezien de bufferende werking, een belangrijke waarde in de strijd tegen de negatieve effecten van de klimaatverandering. Die bufferende werking heeft tot doel om in de lagergelegen delen grote hoeveelheden water vast te houden. Dit is in natte perioden van belang om op andere plaatsen overlast van water te voorkomen. In droge perioden is het van belang om er water aan te kunnen onttrekken als

er elders tekorten ontstaan. In combinatie met deze waterbergende functie is het gebied ook van belang als leefgebied van bijzondere planten- en dierensoorten.

De natuurontwikkeling is nauw verbonden met de realisatie van het bedrijventerrein Smakterheide Noord. Het beoogde bedrijventerrein ligt op de overgang van de hogere gronden van Venray en het lagergelegen beekdal van de Loobeek. Door dit gebied als natuur in te richten kan het belangrijke functies vervullen. Naast versterking van de biodiversiteit vanwege nieuw leefgebied speelt het ook een belangrijke rol in de klimaatadaptatie, namelijk het voorkomen van wateroverlast door hevige regenbuien en het voorkomen van verdroging door het hemelwater ter plaatse op te vangen en in de bodem te laten infiltreren. Hemelwater dat op de daken van de bedrijfsgebouwen valt, wordt opgevangen in het lagergelegen natuurgebied, waar het kan infiltreren in de bodem. Als het hemelwater niet wordt opgevangen maar wordt afgevoerd, draagt het in sterke mate bij aan verdroging. Dat wordt met opvangen en infiltreren voorkomen. Daarnaast levert het opvangen van hemelwater in het natuurgebied een bijdrage aan het voorkomen van wateroverlast bij hevige buien, zowel op het bedrijventerrein als in het aangrenzende beekdal. Het natuurgebied heeft daarmee een belangrijke waterbufferende functie.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de notitie 'Natuurontwikkeling Smakterheide', die als Bijlage 2 bij de motivering is opgenomen.

Toelichting bij koppelingsregeling 2 (zie artikel 6.6.2 onder g)

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een kavel in deelgebied 1 is vereist dat:

a. het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, is voltooid, en
b. de kavel beschikt over een aansluitmogelijkheid op, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, aangelegde vuilwaterriolering, welke riolering verbonden is aan het bestaande openbare rioleringsstelsel, en
c. de kavel beschikt over een aansluit- of afvoermogelijkheid voor hemelwaterafvoer, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, naar aangelegde afvoervoorzieningen, welke voorzieningen verbonden zijn/afwateren op de gronden binnen respectievelijk de functie natuur - waterberging en/of de functie groen - waterberging, en
d. voor zover de kavel grenst aan de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluitingslus', het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen de fuctieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluitingslus' overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, is voltooid.

Onderdeel a ziet op de vereiste dat voordat de bebouwing van kavels start, eerst de aanpassing van de bestaande weg Spurkt binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' in definitieve vorm heeft plaatsgevonden (zie artikel 22.1 sub a.10 van de regels). De aanpassingen zien op onder meer de aanpassing van de fundering en de breedte van het wegprofiel, dit met inbegrip van bijbehorende werken. Dit is nodig vanwege de voorziene toename van het autoverkeer door de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein.

Onderdeel d ziet op de vereiste dat indien de kavel grenst aan de nieuw aan te leggen ontsluitingslus, eerst deze ontsluitingslus als bouwweg is gerealiseerd.

Onderdelen b en c zien op de vereiste dat bij de start van de bouw op een kavel, de kavel beschikt over:

- een aansluitmogelijkheid op de nieuw aangelegde vuilwaterriolering, die, al dan niet via eveneens nieuw aangelegde rioleringswerken, is verbonden aan het bestaande openbare rioleringsstelsel;
- een aansluit- of afvoermogelijkheid voor hemelwaterafvoer, waarbij de afwatering vervolgens geschiedt naar de gronden binnen respectievelijk de functie natuur - waterberging en/of de functie groen - waterberging.

Hiermee wordt bereikt dat een kavel binnen het uitgeefbaar gebied in deelgebied 1 direct bij de start van de bebouwing is voorzien van een adequate ontsluiting in de vorm van de aanpassing van de weg Spurkt in definitieve vorm binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' en, indien de kavel grenst aan de geplande ontsluitingslus, een ontsluitingslus als bouwweg en voorts dat de kavel beschikt over een aansluitpunt op de openbare riolering voor hemelwaterafvoer en droogweerafvoer.

Toelichting bij koppelingsregeling 3 (zie artikel 6.6.2 onder h)

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een kavel in deelgebied 2 is vereist dat:

a. het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte van de gronden binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - zone water' overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, is voltooid, en
b. het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' en binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2' overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, is voltooid, en
c. de kavel beschikt over een aansluitmogelijkheid op, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, de aangelegde vuilwaterriolering, welke riolering verbonden is aan het bestaande openbare rioleringsstelsel, en
d. de kavel beschikt over een aansluit- of afvoermogelijkheid voor hemelwaterafvoer, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, naar aangelegde afvoervoorzieningen, welke voorzieningen verbonden zijn/afwateren op de gronden binnen respectievelijk de functie natuur - waterberging en/of de functie groen - waterberging.

Onderdeel a ziet op de vereiste dat voordat de bebouwing van kavels start in dit deelgebied, eerst de bestaande A-watergang overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, is verlegd.

Onderdeel b ziet op de vereiste dat voordat de bebouwing van kavels start, eerst de aanpassing van de bestaande weg Spurkt voor zowel het gedeelte dat gelegen is binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' als het gedeelte dat gelegen is binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2' in definitieve vorm plaatsgevonden (zie artikel 22.1 sub a.10 en a.12 van de regels). De aanpassingen zien op onder meer de aanpassing van de fundering en de breedte van het wegprofiel, inclusief bijbehorende werken. Dit is nodig vanwege de voorziene toename van het autoverkeer door de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein.

Onderdelen c en d zien op de vereiste dat bij de start van de bouw op een kavel, de kavel beschikt over:

- een aansluitmogelijkheid op de nieuw aangelegde vuilwaterriolering, die, al dan niet via eveneens nieuw aangelegde rioleringswerken, is verbonden aan het bestaande openbare rioleringsstelsel;
- een aansluit- of afvoermogelijkheid voor hemelwaterafvoer, waarbij de afwatering vervolgens geschiedt naar de gronden binnen respectievelijk de functie natuur - waterberging en/of de functie groen - waterberging.

Hiermee wordt allereerst bereikt dat de A-watergang is verlegd voordat de bebouwing in deelgebied 2 plaatsvindt. Voorts wordt hiermee bereikt dat een kavel binnen het uitgeefbaar gebied in deelgebied 2 direct bij de start van de bebouwing is voorzien van een adequate ontsluiting in de vorm van de aanpassing van de weg Spurkt in definitieve vorm binnen de functieaanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1' en 'specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2', en dat de kavel beschikt over een aansluitpunt op de openbare riolering voor hemelwaterafvoer en droogweerafvoer.

Hoofdstuk 9 Participatie

9.1 Participatie

Omgeving

Al geruime tijd wordt gewerkt aan de planvorming voor het bedrijventerrein Smakterheide Noord.

Tijdens een goed bezochte inloopbijeenkomst (22 oktober 2025) in het gemeentehuis zijn omwonenden en geïnteresseerden geïnformeerd over de ontwikkeling van bedrijventerrein Smakterheide Noord aan de hand van het landschapsplan en een concept verkavelingskaart. Het verslag is opgenomen als Bijlage 35).

Betrokken overheden en instanties

Het voornemen is voorgelegd aan de provincie Limburg, Rijkswaterstaat, de Veiligheidsregio Limburg-Noord en TenneT.

De provincie Limburg heeft op 12 mei 2025 haar reactie gedeeld met de gemeente. De provincie adviseert om in het plan nadrukkelijker in te gaan op de instructieregel Bedrijventerreinen zoals opgenomen in artikel 12.5 de provinciale omgevingsverordening. Daarnaast is sprake van stikstofdepositie waardoor het noodzakelijk is om een aanvullend ecologisch onderzoek uit te voeren waarin de mogelijke effecten van de stikstofdepositie op de betreffende Natura 2000-gebieden nader wordt beoordeeld en onderbouwd. Van de provincie heeft de gemeente in de zienswijzeperiode schriftelijk akkoord ontvangen.

Op 23 april 2025 heeft Rijkswaterstaat haar reactie met de gemeente gedeeld. Uit de reactie blijkt dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein geen doorstromingsproblemen oplevert voor de A73, maar blijkt nog onvoldoende wat de gevolgen voor de doorstroming op de kruispunten van de A73 met de Maasheseweg zijn. De kruispuntberekening is inmiddels aan RWS toegezonden.

De Veiligheidsregio Limburg-Noord heeft op 21 mei 2025 haar adviesrapport gedeeld met de gemeente. De rol van de brandweer binnen de Wetgeving veiligheidsregio's houdt in dat zij het bevoegd gezag adviseren omtrent de bestrijdbaarheid van incidenten die invloed hebben op het nieuwe bedrijventerrein. In het adviesrapport worden adviezen gegeven ten aanzien van bluswater en bereikbaarheid.

TenneT geeft in haar reactie van 7 oktober 2025 richting gemeente aan dat de regels voor de aanwezige hoogspanningsverbindingen goed zijn opgenomen in dit plan.

De reacties zijn, voor zover van toepassing, verwerkt in het ontwerp TAM-omgevingsplan en de bijbehorende onderzoeken.

9.2 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp TAM-omgevingsplan en de bijbehorende stukken heeft van 29 december 2025 tot en met 9 februari 2026 ter inzage gelegen (artikel 3:11 Awb). Tijdens de inzage termijn heeft eenieder het recht gehad een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn in totaal zeven schriftelijke zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan. Deze zienswijzen zijn binnen de daartoe gestelde termijn verzonden naar de gemeente en dus ontvankelijk. De ingekomen zienswiijzen zijn in het eindrapport adviezen en zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie (zie Bijlage 38). Voor zover de zienswijzen gegrond zijn, zijn deze verwerkt in het TAM-omgevingsplan en de bijbehorende onderzoeken.

Hoofdstuk 10 Belangenafweging en conclusie

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de uitbreiding van het bedrijventerrein Smakterheide aan de noordzijde van de weg Spurkt. Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan het duurzaam economisch groeipotentieel van Venray en de omliggende regio. Door te kiezen voor de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein in plaats van het creëren van nieuwe bedrijfsruimte elders in Venray wordt bovendien aangesloten bij de voorkeursvolgorde voor de ontwikkeling van werklocaties geclusterd in of nabij het stedelijk gebied.

Het doel van een bedrijventerrein is het bieden van fysieke ruimte aan milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten die substantiële milieuhinder kunnen voorzaken. Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor het ondernemersklimaat in een gemeente. Ongereguleerde vestiging van bedrijven op bedrijventerreinen is echter vrijwel nergens mogelijk. De bedrijven op een bedrijventerrein moeten milieuhinder buiten het bedrijventerrein beperken, zeker wanneer nabij het bedrijventerrein (geprojecteerde) milieugevoelige functies aanwezig zijn.

Bij het wijzigen van het omgevingsplan moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten. Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Voor het zuidelijke deel van het bedrijventerrein is ter hoogte van de woningen Spurkt 11 en Overloonseweg 28 een zone 'geluid basis' opgenomen ter bescherming van deze geluidgevoelige functies. Voor een milieu- hinderlijke activiteit op het bedrijventerrein geldt de basiswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. Voor het overige deel van het uitgeefbare terrein van bedrijventerrein Smakterheide Noord is een zone 'geluid verruimd' toegepast.

Voor het gehele wijzigingsgebied is de zone 'geur-basis' opgenomen en gelden de basiswaarden van 0,5 ouE/m^3 als 98 percentiel en 2 ouE/m^3 als 99,9 percentiel op 50 meter van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

Het wijzigingsgebied ligt buiten het brandaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied van de basisnet wegroute en heeft het voornemen geen effecten op omgevingsveiligheid. Wat betreft Benegas B.V. heeft het voornemen effecten op omgevingsveiligheid. Binnen de PR 10^{-6} per jaar contour van Benegas B.V. maakt dit plan de ontwikkeling van zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, kwetsbare locaties, beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties echter niet mogelijk. Zowel binnen het brandaandachtsgebied van Benegas B.V. als binnen het explosieaandachtsgebied van Benegas B.V. maakt dit plan de ontwikkeling van zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties niet mogelijk. Echter maakt dit plan wel de ontwikkeling van beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties mogelijk. Omdat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in nieuwe gebouwen op het nieuwe bedrijventerrein niet beperkt is, moeten conform artikel 5.15, tweede lid van het Bkl maatregelen worden getroffen ter bescherming van personen in nieuwe gebouwen. Personen op bedrijventerrein Smakterheide Noord kunnen van Benegas B.V. af vluchten richting het noordwesten en richting het zuidwesten.

Smakterheide Noord gaat uit van een landschappelijke inpassing en krijgt een nadrukkelijke relatie met het omliggende landschap, waarbij ook ruimte wordt gereserveerd voor ecologische en/of landschappelijke verbindingen. Aan de noordzijde van het wijzigingsgebied wordt een groene overgangszone gerealiseerd (natuur) naar het Loobeekdal, waarin het aanwezige hoogteverschil wordt opgevangen en ruimte aanwezig is om voor Smakterheide Noord een duurzaam watersysteem te realiseren. Door voldoende ruimte te bieden aan groen, met de ontwikkeling van 20 ha aan (natte) natuur, draagt dit omgevingsplan ook bij aan de nationale doelstellingen omtrent klimaatadaptatie en bodem en water sturend. Daarnaast brengt het ontwikkeling van groen in combinatie met het

beschermen van landschappelijke kwaliteit een positieve toevoegen aan de ambitie bodem en water sturend.

Tot slot blijkt uit hoofdstuk 3 en hoofdstuk 6 dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Alles overwegende is de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar. De impact van de beoogde uitbreiding Smakterheide Noord op omgevingsaspecten is beperkt van aard en er treden geen nadelige gevolgen voor het milieu op.

Arcadis Nederland B.V.

www.arcadis.com

30234420



Plangebied

Functies

- BT — Bedrijventerrein
- G — Groen
- G-W — Groen - waterberging
- N — Natuur
- N-W — Natuur - waterberging
- V — Verkeer
- WA — Water
- L-BHV — Leiding - Bovengrondse hoogspanningsverbinding
- L-OHV — Leiding - Ondergrondse hoogspanningsverbinding
- WR-A4 — Waarde - Archeologie 4
- WR-A5 — Waarde - Archeologie 5
- WS-BES — Waterstaat - Beschermingszone watergang

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - geluid basis
- geluidzone - geluid verruimd
- geluidzone - industrie
- milieuzone - geur basis
- overige zone - deelgebied 1
- overige zone - deelgebied 2
- overige zone - kostenverhaalsgebied
- overige zone - openbare ruimte
- overige zone - uitgeefbaar gebied
- veiligheidszone - 10-6 contour
- veiligheidszone - brandaandachtsgebied
- veiligheidszone - explosieaandachtsgebied

Functieaanduidingen

- (gr) — gronddepot
- K-... — specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel met kavelletter (A t/m O)
- (ont) — specifieke vorm van verkeer - ontsluitingslus
- (spu1) — specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 1
- (spu2) — specifieke vorm van verkeer - Spurkt-weggedeelte 2
- (zint) — specifieke vorm van verkeer – zone inritten niet toegestaan
- (wa) — specifieke vorm van verkeer - zone water

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [bba-afw] — specifieke bouwaanduiding - afwijken bouwhoogte

Maatvoeringen

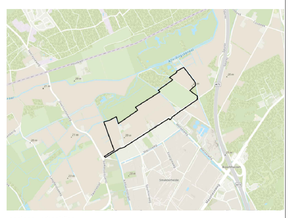
- 9 — maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- hartlijn leiding - bovengrondse hoogspanningsverbinding
- hartlijn leiding - ondergrondse hoogspanningsverbinding

Gemeente Venray

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h
Bedrijventerrein Smakterheide Noord



analoge verbeelding

Indieningsvorm	: vastgesteld		
Getekend	: RvdW	Vastgesteld	: 26/05/2026
Datum	: 25/03/2026		
Schaal	: 12000		
Projectleider	: SK	Vestiging	: Maastricht

Projectnummer :	IDNummer :
30234420	NL.IMRO.0984.TAM24010-VA01

Auteursrechten voorbehouden

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord (NL.IMRO.0984.TAM24010-ON01)

Eindrapport adviezen en zienswijzen

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door
Teams Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoud

1 Inleiding **5**
2 Zienswijzen **5**
Zienswijze 1 6
Zienswijze 2 9
Zienswijze 3 10
Zienswijze 4 17
Zienswijze 5 23
Zienswijze 6 67
Zienswijze 7 75
3 Ambtshalve wijzigingen **78**
4 Vervolgprocedure **82**

Bijlage A Overzicht indieners zienswijzen

Bijlage 1 Brief 30-03-2026 van C. Habben Jansen, Steenhuijs Grondzaken B.V.
Bijlage 2 Brief 31-03-2026 van Stec Groep bv

1 Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord (NL.IMRO.0984.TAM24010-ON01). Onderhavig TAM-omgevingsplan heeft ter visie gelegen van 29 december 2025 tot en met 9 februari 2026. Tijdens de inzage termijn heeft eenieder het recht gehad een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen op het ontwerpplan.

Er zijn in totaal zeven schriftelijke zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerpplan en de zienswijzen zijn binnen de daartoe gestelde termijn verzonden naar de gemeente en dus ontvankelijk. In hoofdstuk 2 volgt de inhoudelijke behandeling van deze zienswijzen. De reacties worden samengevat weergegeven en zijn van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij is aangegeven of en in hoeverre de reactie tot aanpassing van het vast te stellen TAM-omgevingsplan leidt.

In hoofdstuk 3 volgt een uiteenzetting van de ambtshalve aanpassingen van het vast te stellen plan ten opzichte van het ontwerp TAM-plan.

Tenslotte, volgt in hoofdstuk 4 een toelichting over de vervolgprocedure.

Bijlage A bevat de persoonsgegevens van de natuurlijke personen en de rechtspersonen van de indieners van de zienswijzen (hierna: reclamanten) en de inhoudelijke reacties. Deze bijlage A is vanwege de vermelde persoonsgegevens van de natuurlijke personen vertrouwelijk en wordt niet ter inzage gelegd.

2 Zienswijzen

Tegen het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord (NL.IMRO.0984.TAM24010-ON01) zijn zeven schriftelijke zienswijzen ingebracht.

De persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen (hierna: reclamanten) zijn geanonimiseerd verwerkt in dit rapport.

1. xxx, (reclamant 1), ingekomen op 30 januari 2026;
2. xxx, (reclamant 2), ingekomen op 5 februari 2026;
3. xxx, (reclamant 3), ingekomen op 9 februari 2026;
4. xxx, (reclamant 4), ingekomen op 9 februari 2026;
5. xxx, (reclamant 5), ingekomen op 9 februari 2026;
6. xxx, (reclamant 6), ingekomen op 9 februari 2026;
7. xxx, (reclamant 7), ingekomen op 9 februari 2026.

Aan de reclamanten is een uniek nummer toegekend. Dit overzicht van nummers inclusief adresgegevens staat opgenomen in bijlage A.

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 30 januari 2026, ontvangen op 2 februari 2026.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Reclamant 1 geeft aan dat de aanleg van dit industrieterrein aan de overzijde van de straat tegenover zijn woning, enorme gevolgen zal hebben voor zijn leefomgeving en zijn woongenot. Om dit te onderbouwen haalt reclamant de volgende punten aan:

	Zienswijze	**Reactie**
1.	De situering en omvang van de bedrijfshallen leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke gevolgen, want als gevolg van de bouwregels is het mogelijk dat er voor de woning van reclamant 1 een wand van 200 meter breed en 12 meter hoog kan worden gerealiseerd. Het uitzicht van reclamant 1 wordt hiermee volledig tenietgedaan.	Er wordt aangenomen dat reclamant 1 bij de verwijzing naar een 12 meter hoge muur, verwijst naar de toegestane bouwhoogte van de gebouwen binnen de functie Bedrijventerrein. Het klopt dat voornoemde gebouwen ter plaatse van de woning van reclamant 1 een maximale bouwhoogte mogen krijgen van 12 meter. Naast de maximale bouwhoogte is echter ook een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 70%. Daarnaast zijn ook minimale afstanden van de gebouwen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen opgenomen (minimaal 5 meter). Hierdoor zal een 200 meter lange muur niet mogelijk zijn. In aanvulling hierop volgt uit het Beeldkwaliteitsplan en landschapsplan (bijlage 4 bij de regeling) dat het bedrijventerrein landschappelijk wordt ingepast en een nadrukkelijke relatie krijgt met het omliggende landschap. De groenstructuur is de drager van bedrijventerrein Smakterheide Noord. De bedrijfsbebouwing wordt daar op zorgvuldige wijze tussen ingepast. Tevens worden er langs de Spurkt nieuwe bomen aangeplant, waarmee (deels) het zicht op het bedrijventerrein wordt ontnomen. Dit zal de wijziging van het uitzicht voor reclamant 1 niet geheel wegnemen.

		Mocht reclamant 1 van mening zijn dat onderhavig plan leidt tot een planologisch nadeligere situeringswaarde voor diens onroerende zaak dan kan deze na het onherroepelijk worden van dit TAM-omgevingsplan een verzoek tot nadeelcompensatie indienen. Dit verzoek kan worden ingediend via de gemeentelijke website: Nadeelcompensatie | Gemeente Venray Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing aan onderhavig TAM-omgevingsplan en is daarmee ongegrond.
2.	De verboden gebruiksmogelijkheden zijn onvoldoende duidelijk geformuleerd. Reclamant 1 refereert hier aan de regeling uit artikel 6.5 sub d waaruit volgt dat bedrijven die in aanzienlijke mate geluid produceren zijn uitgesloten. Reclamant 1 wil graag toegelicht zien hoe dit artikel zich verhoudt tot artikel 22.63 uit de Bruidsschat	Het TAM-omgevingsplan kent een geluidsregeling die voorziet in drie zones voor geluid. De basiswaarde – op de verbeelding aangeduid als '*zone geluid – basis*' vormt het uitgangspunt en bevat de normen, die ook zijn opgenomen in artikel 22.71 jo. 22.63 van de Bruidsschat voor de aangewezen milieubelastende activiteiten op een gezoneerd industrieterrein. Ten overvloede, de mate van geluidsproductie binnen de zones aangeduid als '*zone geluid – basis*' moet voldoen aan de normen als gesteld in artikel 22.63 van de Bruidsschat. Er wordt hierbij gerekend zónder tussenliggende bebouwing en zonder voorgeschreven beoordelingshoogte in de berekening te betrekken. Dat zorgt ervoor dat deze geluidruimte passend is voor bedrijven die naar aard en omvang voldoende hebben aan 50 dB(A) op 50 meter. Dit is van belang om cumulatie te beperken. Door de beperking van de geluidruimte tot 50 meter vanaf de terreingrens geldt: hoe groter de afstand tot de woonfunctie hoe minder een milieuhinderlijke activiteit (zoals een bedrijf) bijdraagt aan het cumulatieve geluid op de woonomgeving. Is de afstand tussen de milieuhinderlijke activiteit en de grens van het bedrijventerrein kleiner dan 50 meter dan

		is de grens de maatgevende afstand voor de 50 dB(A) contour en wordt de contour hier afgekapt. Dit leidt ertoe dat de geluidsruimte in de richting van woonfuncties kleiner wordt. Reclamant 1 verwijst in zijn zienswijze tevens naar artikel 6.5 onderdeel d van de planregels. Deze regeling sluit bedrijven uit waarvoor een MER-plicht geldt. Het is logisch dat een plan dergelijke bedrijven niet rechtstreeks mogelijk maakt. De zienswijze van reclamant 1 leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is ongegrond.
3.	Er is ten onrechte rekening gehouden met interne saldering bij de berekening van de stikstofdepositie van het planvoornemen	Het is juist dat in de passende beoordeling rekening is gehouden met het intern salderen van de stikstofdepositie binnen het plangebied. Reclamant 1 refereert aan de uitspraak van 14 januari 2026. Deze uitspraak is gedaan nadat het plan in ontwerp ter inzage is gelegd. Als gevolg van de uitspraak is de passende beoordeling aangepast. De effecten van de zeer kleine tijdelijke toename van stikstofdepositie in de jaren van aanleg zijn met een ecologische onderbouwing beschreven en zorgen, ook in cumulatie, niet tot significant kwaliteitsverlies van stikstofgevoelige habitattypen.
4.	De toename van het aantal verkeersbewegingen leidt tot een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat. Het is op zijn minst nodig om de uitritten van de bedrijfskavel te verplaatsen.	In het kader van de opstelling van onderhavig TAM-omgevingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de effecten van de realisatie van het bedrijventerrein te berekenen ter plaatse van de geluidgevoelige gebouwen langs de Spurkt, waaronder de woning van appellant 1. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat bij de woning van appellant 1 het geluid niet toeneemt tot boven de standaardwaarde van 53 dB. Naar aanleiding van een gesprek met appellant 1 is de kaart waarop de inritten staan ingetekend aangepast. Tevens

		wordt er in de planregels een regeling opgenomen waaruit volgt dat ter plaatse van de woningen aan de Spurkt geen in- en uitritten mogen komen. Dit om appellant 1 enigszins tegemoet te komen. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen aan Bijlage 20 Kostenverhaal - kaart ruimteindeling. Tevens wordt het in de regels en op de verbeelding verwerkt. Deze zienswijze is gegrond.

Conclusie
De zienswijzen zijn deels gegrond en leiden tot de volgende aanpassingen:
- aanpassingen van bijlage 20 en een opname van een regeling met aanpassing van de verbeelding waarbij wordt uitgesloten dat er tegenover de woning van reclamant 1 een uitweg mag worden gerealiseerd.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid
- Schriftelijke zienswijze d.d. 4 februari 2026, ontvangen op 5 februari 2026.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Reclamant 2 is eigenaar van een tweetal percelen, die binnen het plangebied zijn gelegen.

	Zienswijze	**Reactie**
1.	In het kader van het stellen van kostenverhaalsregels is een taxatie uitgevoerd. Reclamant 2 is het niet eens met de waardering van zijn gronden.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd. De brief is opgenomen als bijlage 1 bij deze nota. De zienswijze is gegrond verklaard en leidt tot een aanpassing van de inbrengwaarde en daarmee van de kostenverhaalsregels.

Conclusie
De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan, in de zin dat:
- de inbrengwaarde van de gronden wordt aangepast.

Zienswijze 3

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 9 februari 2026, ontvangen op 9 februari 2026.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Reclamant 3 is een ondernemer binnen de gemeente die op zoek is naar een nieuwe bedrijfslocatie en interesse heeft zich te vestigen binnen het plangebied. De zienswijze is gericht op het creëren van voldoende bedrijfs- c.q. ontwikkelingsmogelijkheden op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

	Zienswijze	**Reactie**
1.	Het is voor reclamant 3 onduidelijk welke bedrijven in artikel 6.4. sub b, van de planregels zijn toegestaan binnen het plangebied.	Met deze term bedoelen we niet grote (inter)nationale distributiecentra of logistieke megahallen. Het gaat om logistieke activiteiten die vooral de regionale en lokale economie ondersteunen. Voorbeelden zijn: - opslag en distributie voor regionale productiebedrijven; - logistieke dienstverleners voor bedrijven uit de omgeving; - groothandelsbedrijven met opslag en transport; - transport- en overslagbedrijven die vooral in de regio werken. Deze bedrijven werken meestal samen met andere bedrijven uit Venray en de regio. Hun schaal, verkeersbewegingen en ruimtegebruik zijn duidelijk kleiner dan bij grote logistieke centra die landelijk of internationaal werken. De term wordt gebruikt om een duidelijk verschil te maken tussen de grootschalige logistiek (niet bedoeld voor dit bedrijventerrein) enerzijds en logistiek die de regionale economie ondersteunt (wel passend op dit terrein) anderzijds. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is dus ongegrond.
2.	Door de huidige formulering in de aanhef van artikel 6.4, sub b, lijkt het (primair) om bedrijven in de logistiek te gaan. Dit is volgens reclamant 3 strijdig met de bedoeling van de gemeente, lijkt dan ook te beperkend	Uit de toelichting onder a. volgt wat de gemeente in dit plan verstaat onder regionaal ondersteunende logistiek. Het plan zelf maakt meerdere typen bedrijven mogelijk waaronder de bedrijven als omschreven in artikel 6.4 onder a, dit zijn bedrijven gericht op productie, R&D en advisering daaromtrent

	te zijn geformuleerd, te weinig verschillende typen bedrijven toe te staan en niet aan te sluiten bij het onderzoek dat door BUCK is uitgevoerd.	alsmede de bedrijven beschreven onder 6.4 onderdeel b. Aanvullend hierop mogen er op dit bedrijventerrein ook kantooractiviteiten ten dienste van de onder a en b genoemde bedrijvigheid, een shared service center en een transportverdeelstation komen. De functieomschrijving van onderhavig bedrijventerrein maakt daarmee meer bedrijfstypen mogelijk dan enkel logistieke bedrijven. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en wordt ongegrond verklaard.
3.	Uit het BKP volgt dat binnen het plangebied bedrijven tot de 'oude' milieucatgeorie 4.1 zijn toegestaan. In onderhavig plan is de nieuwe systematiek toegepast. Volgens reclamant 3 is in het plan niet toegelicht hoe deze nieuwe systematiek wordt geborgd.	De VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering van oktober 2024 vervangt de veelgebruikte publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van milieuhinderlijke activiteiten onder de Omgevingswet. De opname van milieucategorie 4.1 in het Beeldkwaliteits- en Landschapsplan (bijlage 4 bij de regels) betreft een verschrijving en de tekst op pagina 6 in het beeldkwaliteitsplan wordt verwijderd. De nieuwe systematiek ziet op het vastleggen van gebruiksruimte. Het TAM-omgevingsplan Bedrijventerrein Smakterheide-Noord kent daarom regels waarmee ruimte wordt toegekend voor de productie van geluid en geur. Deze ruimte is ook aangeduid op de verbeelding. Dit alles staat toegelicht in de motivering bij onderhavig plan en leidt daarom niet tot aanpassingen. Deze zienswijze is daarom ongegrond.
4.	Ten overvloede merkt reclamant 3 op dat het BKP en het plan innerlijk tegenstrijdig zijn door niet uit te gaan van dezelfde systematiek	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
5.	Reclamant 3 verzoekt om meer typen bedrijven toe te staan inclusief voldoende ruimte voor bedrijven met een milieucategorie van hoger dan 3.1 en een bouwhoogte van 15-20 meter hoogte.	Vanwege de gewijzigde systematiek voor milieuzonering wordt in dit plan niet met milieucategorieën gewerkt, maar zijn aan de hand van de handreiking van de VNG *'Activiteiten en milieuzonering*' (oktober 2024) regels, in het bijzonder voor geluid en geur, opgenomen in onderhavig TAM-omgevingsplan. Binnen de gestelde ruimte mogen zich bedrijven vestigen op dit bedrijventerrein. Dit zouden dan ook bedrijven kunnen zijn die onder de oude systematiek een milieucategorie 3.1 of hoger hadden.

		De bouwhoogtes aan de zuidzijde – de zijde van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide – sluiten hier qua hoogte op elkaar aan. Hier geldt de bouwhoogte van 12 meter. Tevens bevat het plan een binnenplanse afwijking in artikel 6.8.1 om op bepaalde plekken hoger te bouwen tot 15 meter. Richting de Loobeek lopen de maximale bouwhoogtes weer af om zo een zachtere overgang naar het landschap te realiseren. Hier geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter. De gemeente is niet voornemens noch vindt zij het ruimtelijk acceptabel om hier hogere bebouwingsmogelijkheden – zeker niet tot 20 meter hoogte - mogelijk te maken. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen en wordt ongegrond verklaard.
6.	Reclamant stelt dat door de verboden opgenomen in artikel 6.5 onvoldoende ruimte wordt geboden aan bedrijven met een milieucategorie van 3.1 en hoger en dat hier het plan juist wel voor is bedoeld.	Uit artikel 6.5 van de planregels volgt o.a. dat het plan de vestiging van bedrijven waarvoor een MER-plicht geldt, bedrijven met een extern veiligheidsrisico zoals bedoeld in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving en bedrijven die veel stikstof produceren niet zijn toegestaan binnen het plangebied. Dit beperkt inderdaad het aantal bedrijven in een hogere milieucategorie, doch laat nog steeds voldoende ruimte voor bedrijven. Ook bedrijven met een milieucategorie van 3.1 of hoger. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen en wordt ongegrond verklaard.
7.	Volgens reclamant 3 is het verbod artikel 6.5, sub e van de planregels niet noodzakelijk. Reclamant 3 verzoekt daarom om deze planregels zodanig aan te passen dat het ziet op het voorkomen van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.	Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn niet op voorhand uit te sluiten. Uit de passende beoordeling is gebleken dat op het bedrijventerrein zowel in de realisatiefase als tijdens de gebruiksfase een stikstofdepositie optreedt. In het kader van deze ontwikkeling is rekening gehouden met de emissies die verminderen door het beëindigen van bemesting op de gronden binnen het plangebied en is geconstateerd dat de vermindering van deze emissies hoger is, dan de stikstofemissies die optreden bij de aanleg en de exploitatie van het bedrijventerrein. Als gevolg hiervan kon geconcludeerd worden dat er geen significante effecten optreden in Natura 2000-gebieden als gevolg van het bedrijventerrein Smakterheide Noord. Wanneer het plan bedrijven gaat toestaan die stikstof mogen gaan produceren is niet uit te sluiten dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein dan ook effecten gaat hebben voor Natura 2000-gebieden. De gemeente ziet dan ook geen mogelijkheden om

		tegemoet te komen aan deze zienswijze van reclamant 3 en verklaart deze zienswijze ongegrond.
8.	Het ontwerpplan verbiedt bedrijven met activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. Wat hieronder wordt begrepen, blijkt uit de regels noch de toelichting op het ontwerpplan. Deze planregel is daarom onduidelijk en onzeker.	De gemeente merkt deze zienswijze aan als gebrek aan motivering. Om aan deze zienswijze tegemoet te komen, wordt de tekst van paragraaf 6.8 Milieuzonering onder het kopje *'doorwerking in het omgevingsplan',* aangevuld met de benodigde motivering. Deze zienswijze leidt tot aanpassingen aan onderhavig plan en is dus gegrond.
9.	Het ontwerpplan verbiedt nieuwe bedrijfsactiviteiten of veranderingen van bestaande bedrijfsactiviteiten waarop het bepaalde in bijlage V van het Omgevingsbesluit (hierna: Ob) van toepassing is. Dat betekent dat alle (veranderingen van) bedrijfsactiviteiten waarvoor een milieueffectrapport of milieueffectbeoordeling (hierna: mer-beoordeling) nodig is, niet worden toegestaan. Reclamant 3 is van mening dat dit te beperkend is en verzoekt te onderzoeken of een dergelijke regeling niet in het plan kan worden toegevoegd.	Het doel van een mer-beoordeling is het voorkomen dat er als gevolg van een activiteit aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Dat is eveneens de ratio achter de planregeling die bedrijvenactiviteiten waarvoor een milieueffectrapport of milieueffectbeoordeling nodig is, niet rechtstreeks binnen het plangebied toestaat. Het toestaan van bedrijven zonder dat duidelijk is welke bedrijven én welke milieueffecten door deze bedrijfsactiviteiten kunnen optreden, voldoet niet aan de norm van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente ziet op dit moment geen aanleiding te onderzoeken of zij deze bedrijfsactiviteiten alsnog kan toestaan. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en wordt ongegrond verklaard.
10.	In het ontwerp omgevingsplan zijn met het oog op de milieuzonering regels voor geluid opgenomen. Deze staan in artikel 24.2 van de planregels. In het ontwerpplan is onderscheid gemaakt tussen de geluidzones 'geluid basis' en 'geluid verruimd'. Het is onduidelijk waarom er in het ontwerpplan voor wordt gekozen om een zone 'geluid basis' toe te kennen aan een deel van de gronden. Dit had volgens reclamant 3 moeten worden gemotiveerd.	Ten aanzien van deze zienswijze is de gemeente van mening dat deze deels gegrond is. Voor de kavels A, N en O zal de *'zone geluid basis'* gehandhaafd blijven vanwege de woningen aan de overzijde van de weg. De geluidsruimte van de overige kavels wordt gewijzigd in de *'zone geluid verruimd'.* De verbeelding wordt hierop aangepast. De tekst van paragraaf 6.8 Milieuzonering onder het kopje *'doorwerking in het omgevingsplan',* wordt aangevuld met de benodigde motivering. Deze zienswijze leidt tot aanpassingen aan onderhavig plan en is dus gegrond.
11.	Bedrijven in milieucategorie 4.2 lijken op grond van het omgevingsplan sowieso - zonder motivering en in strijd met het beeldkwaliteitsplan en marktonderzoek - te worden uitgesloten. Reclamant 3 verzoekt	Zie de beantwoording van de zienswijze onder punt 10. De milieuzone 'zone geluid – verruimd' wordt uitgebreid.

	daarom te onderzoeken of het plan alsnog bedrijven in milieucategorie 4.2 kan toestaan met de daarvoor benodigde ruimte voor geluid (en geur).	
12.	In aanvulling verzoekt reclamant 3 om in het omgevingsplan ook een afwijkingsbevoegdheid op te nemen op grond waarvan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de geluidwaarden in artikel 24.2 van de planregels.	Verwacht wordt dat reclamant 3 hier doelt op de opname van een omgevingsplanactiviteit (OPA). Bij het mogelijk maken van een hogere geluidsbelasting middels een OPA moet in de motivering worden toegelicht dat deze hoge geluidsbelasting ruimtelijk toelaatbaar is. Onderhavig plan gaat al uit van drie geluidszones en is inwaarts gezoneerd en biedt ons inziens voldoende ruimte voor nieuwe bedrijven. Het betekent echter niet dat reclamant 3 of een ander bedrijf niet middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan motiveren dat een bedrijf met een hogere geluidsbelasting passend is op het bedrijventerrein. Deze zienswijze leidt daarmee niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is daarmee ongegrond.
13.	In het ontwerp omgevingsplan zijn met het oog op de milieuzonering regels voor geur opgenomen. Deze staan in artikel 24.3 van de planregels. Het ontwerpplan voorziet alleen in de milieuzone 'geur basis' en niet in een milieuzone 'geur verruimd'. Daarvoor is echter geen motivering gegeven.	In paragraaf 6.8.2. is aangegeven dat voor het gehele plangebied zone ‘geur basis’ is toegepast. Ook deze zone staat op de verbeelding en is in de regels (artikel 24.3) vastgelegd. Voor nieuwe bedrijventerreinen wordt de zone ‘geur basis’ toegepast, omdat dit volgens de Handreiking Activiteiten en milieuzonering de standaardzone is die hoort bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De handreiking geeft aan dat de basiswaarde het uitgangspunt vormt voor nieuwe situaties, waarbij een gezonde milieusituatie volledig kan worden ontworpen zonder bestaande beperkingen. De zone ‘geur verruimd’ is bedoeld voor specifieke gevallen nabij bestaande woongebieden waar verruiming nodig is om bestaande bedrijven of cumulatieve geurbelasting te accommoderen. Bij een nieuw bedrijventerrein is hiervan geen sprake en kan geurhinder worden voorkomen door een goede ruimtelijke opzet. Hiermee sluit het plan aan bij de instructieregels uit het Bkl en het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies. Uit het voorgaande kan worden afgeleid, dat er voor de realisatie van dit bedrijventerrein geen noodzaak is voor het opnemen van een milieuzone ‘*geur*

		verruimd'. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is ongegrond.
14.	Bij de zone 'geur basis' behoort namelijk een 'waarde' die geldt voor bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1 van de oude VNG-handreiking. Het omgevingsplan beoogt echter, zoals toegelicht, bedrijven in milieucategorie 3.1 én hoger (marktonderzoek) c.q. tot en met milieucategorie 4.2 (beeldkwaliteitsplan) mogelijk te maken. De regeling lijkt zwaardere bedrijven zonder nadere motivering uit te sluiten en licht niet toe waarom niet is gekozen voor een zone 'geur verruimd'.	De 'oude' milieucategorieën en de nieuwe systematiek milieuzonering zijn niet gelijk te trekken op de manier die reclamant 3 tracht te doen. In de handreiking is vastgelegd dat de basiswaarde leidend is bij nieuwe ontwikkelingen. De basiswaarde vormt dan ook het uitgangspunt in de systematiek voor geur. Voor nieuwe bedrijventerreinen wordt standaard uitgegaan van deze basiszone, omdat: • De ruimtelijke situatie nog volledig kan worden ingericht op een gezonde milieusituatie; • De basiswaarde past binnen de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), die uitgaan van standaardwaarden voor geur in nieuwe plannen; • Gemeenten de verplichting hebben om te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), waarbij de basiswaarde als passend en toereikend wordt beschouwd. De zone geur verruimd is bedoeld voor bijzondere omstandigheden, niet om nieuwe terreinen extra ruimte te geven. De verruimde zone houdt nadrukkelijk rekening met cumulatieve geurhinder; dit speelt vooral bij bestaande combinaties van bronnen en woongebieden. Bij nieuwe bedrijventerreinen is er geen reden om de verruimde zone toe te passen, omdat cumulatie kan worden voorkomen door een goede ruimtelijke opzet. Op basis van het voorgaande ziet de gemeente geen aanleiding om een milieuzone '*geur verruimd'* toe te passen binnen het gehele plangebied.
15.	Reclamant 3 verzoekt om in het omgevingsplan ook een afwijkingsbevoegdheid op te nemen op grond waarvan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de geurwaarden in artikel 24.3 van de planregels.	Zie hiervoor mede de beantwoording van de zienswijzen onder punt 13 en 14. Naar aanleiding van deze beantwoording ziet de gemeente geen aanleiding om een afwijkingsbevoegdheid voor de geurwaarden op te nemen. Deze zienswijze is daarmee ongegrond.
16.	Uit het marktonderzoek uitgevoerd door Buck volgt dat een bedrijventerrein moet voorzien in	Met onderstaand plan en de bouwhoogte wordt aangesloten bij de bestaande toegestane hoogte op het naastgelegen bedrijventerrein. De toegestane

	voldoende bouwhoogtes, hierbij wordt een waarde genoemd van 15-20 meter. De bouwhoogte die het ontwerpplan toestaat, sluit niet voldoende aan bij het marktonderzoek. In de toelichting op het ontwerpplan is dit niet gemotiveerd.	bouwhoogte van 12 meter met een afwijkingsmogelijkheid voor 15 meter op enkele plekken geldt in de gemeente Venray voor meerdere bedrijventerreinen. In aanvulling hierop een stedenbouwkundig perspectief en een goede inpassing van het bedrijventerrein, willen we binnen het plangebied een zachte overgang naar het landschap realiseren. De bouwhoogte heeft hier direct invloed op. Bedrijven – niet zijnde grootschalig logistieke hallen – kunnen elders in Venray met deze hoogtes uit de voeten. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt onderhavig plan niet aangepast en wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
17.	De meldplicht geldt op grond van artikel 6.10. sub b, niet voor activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is vereist "als bedoeld in artikel 6". Onduidelijk is op welke vergunningplicht daarmee wordt gedoeld.	Onderhavig plan biedt geen afwijkingsmogelijkheden om van de geluid- en geurwaarden af te wijken. Art. 6.10 sub b kan dus verwijderd worden. Deze zienswijze leidt tot aanpassingen aan onderhavig plan en is daarmee gegrond.
18.	Uit de toelichting op het ontwerpplan blijkt niet hoe de bestaande bedrijfsactiviteiten (en eventuele ontwikkelingsmogelijkheden) worden beschermd en geborgd bij de komst van het nieuwe bedrijventerrein en hoe deze zich ten opzichte van elkaar verhouden. Hierbij wijst reclamant op zaken die hinder kunnen ondervinden van de milieueffecten van bestaande bedrijven en daarom leiden tot een beperking van bestaande bedrijven.	In paragraaf 6.8 milieuzonering staat toegelicht dat op grond van de instructieregels in het Bkl (art. 5.59 geluid, art. 5.92 geur) in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het geluid en de geur door activiteiten op milieugevoelige gebouwen. Uit het meervoud van deze regeling moet worden afgeleid dat hier wordt gedoeld op cumulatie van geur en geluid. Om deze redenen is het nieuwe bedrijventerrein inwaarts gezoneerd. Bij berekening wordt gerekend zónder tussenliggende bebouwing en zonder voorgeschreven beoordelingshoogte in de berekening te betrekken, waardoor er in de feitelijke situatie waarbij bebouwing aanwezig is, het risico op cumulatie beperkt wordt. Voor het aspect geur geldt een vergelijkbare regeling. Ook is bij de algemene aanduidingsregels een regeling opgenomen die toeziet op de bestaande geluidszone vanwege het geluidgezoneerde industrieterrein Smakterheide. Deze maatregelen zijn bedoeld om hinder voor het bestaande bedrijventerrein te voorkomen en daarom is deze zienswijze ongegrond.

<u>Conclusie</u>
De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende aanpassing van het TAM-omgevingsplan:

- Paragraaf 6.8 Milieuzonering onder het kopje *'doorwerking in het omgevingsplan',* wordt aangevuld met de benodigde motivering.
- De milieuzone *'zone geluid – verruimd'* wordt uitgebreid op de verbeelding.
- Artikel 6.10 sub b van de planregels wordt verwijderd.

Zienswijze 4

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 9 februari 2026, ontvangen op 9 februari 2026.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Reclamant 4 is eigenaar (samen en apart) van een tweetal percelen gelegen binnen het plangebied. De gemeente is voornemens om een bedrijventerrein te realiseren op o.a. de gronden van de reclamanten. Dat betekent dat het bedrijf dat is gevestigd op deze locatie, niet zou kunnen worden voortgezet en hun gronden niet meer verpacht zouden kunnen worden door reclamanten ten behoeve van een kwekerij. Voor reclamant sub b geldt dat hij het bedrijf niet langer kan exploiteren. Verder vrezen reclamanten dat hun eigendommen verloren zullen gaan. Reclamanten zullen zich dan ook verzetten tegen de omgevingsplanwijziging en de daaropvolgende onteigeningsprocedure, totdat in der minne overeenstemming is bereikt over de aankoop van het bedrijf. Uitgangspunt voor reclamanten is dat het bedrijventerrein op een andere plek wordt uitgebreid.

	Zienswijze	**Reactie**
1.	Op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010" heeft een deel van de gronden behorende tot het plangebied de aanduiding "waarde - ontwikkelingszone groen". De gronden met deze aanduiding waren mede bestemd voor de bescherming en ontwikkeling van potentiële natuur- en landschapswaarden. In het voorliggende ontwerp voor de wijziging van het omgevingsplan is op geen enkele wijze inzicht gegeven om welke reden de uitbreiding van het bedrijventerrein in overeenstemming is met deze aanduiding.	Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere functies en regels voor gronden vaststellen. De herziening van het geldende planologische regime is mede ingegeven vanuit de behoefte aan de bedrijfskavels. Verwezen wordt naar de aan het bestemmingsplan ten grondslag gelegde onderzoeken en hetgeen in de motivering daarover wordt opgemerkt. De behoefte aan bedrijventerreinen leidt ertoe dat dit tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Venray wordt gewijzigd, met als doel het bedrijventerrein Smakterheide-Noord mogelijk te maken. De aanduiding 'Waarde – ontwikkelingszone groen' was op een deel

		van het plangebied opgenomen vanwege de ligging in een beekdal. De ontwikkeling van het bedrijventerrein gaat samen met de ontwikkeling van 20 ha beekdalnatuur. Deze natuurontwikkeling ligt tussen het beekdal van de Loobeek en het bedrijventerrein. Met de ontwikkeling van deze 20 ha nieuwe natuur worden de potenties voor ecologie en natuurlijke processen benut en wordt leefgebied gecreëerd voor tal van bijzondere soorten die afhankelijk zijn van beekdalnatuur. Deze zienswijze is naar aanleiding van het voorgaande ongegrond.
2.	Reclamant 4 stelt dat de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan op meerdere punten gebreken vertoont in de vereiste laddertoets. Reclamant acht het ladderonderzoek - onder verwijzing naar artikel 16.5 van de Omgevingswet – verouderd.	Hoewel het de hoofdregel is dat een bevoegd gezag zich bij omgevingsrechtelijke besluitvorming in ieder geval kan baseren op gegevens en onderzoeken die *niet ouder zijn dan twee jaar* (art. 16.5 Ow*)*, betekent dit niet dat een onderzoek dat ouder is dan twee jaar niet langer actueel is. Uit artikel 16.5 tweede lid en de vaste jurisprudentielijn van de Afdeling volgt namelijk, dat een onderzoek ouder dan twee jaar mag zijn zolang het onderzoek niet zodanig is verouderd, dan wel dat zich na de totstandkoming van het onderzoeksrapport zodanige ontwikkelingen in het plangebied hebben voorgedaan, dat dit onderzoek niet in redelijkheid aan het besluit tot vaststelling van het plan ten grondslag kan komen te liggen. Er hebben zich binnen het plangebied, maar ook binnen de gemeente, geen ontwikkelingen voorgedaan waaruit kan worden afgeleid dat het behoefteonderzoek van BCI niet langer actueel is. Uit dit onderzoek volgt o.a. dat er een behoefte is aan ca. 50 ha bedrijventerrein in de regio – waarvan 15- 22 ha in de gemeente Venray – tot 2030. Aangezien er binnen de gemeente Venray op korte termijn geen andere bedrijventerreinen worden ontwikkeld die deze behoefte in haar geheel invullen

		noch er in de regio Noord-Limburg zoveel ha bedrijventerrein gereedliggen voor ontwikkeling, kan uit enkel de leeftijd van het rapport niet afgeleid worden dat de laddertoets niet langer actueel genoeg is. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en wordt daarom ongegrond verklaard.
3.	Ook is reclamant 4 van mening dat het onjuiste verzorgingsgebied is gehanteerd.	De laddertoets had als doel inzicht te verkrijgen in de ruimtebehoefte van het lokaal gebonden bedrijfsleven in Venray. Daarbij is bewust onderscheid gemaakt tussen de lokale marktvraag en bovenregionale vestigingsdynamiek, met name in de logistieke sector. Grootschalige logistieke vestigingen worden in belangrijke mate bepaald door regionale, nationale en internationale locatiefactoren en leiden tot een vraag naar zeer grote kavels die niet representatief is voor de ruimtebehoefte van het merendeel van de Venrayse bedrijven. Noch worden in onderhavig plan grote kavels mogelijk gemaakt en/of ruimte geboden voor grote logistieke bedrijven. Onderhavige ontwikkeling is bedoeld voor de lokale ondernemer en hoewel het plan hier geen regels voor kan stellen, kan de gemeente hier met haar uitgiftebeleid wel degelijk sturing aan geven. Deze zienswijze leidt daarom niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en wordt ongegrond verklaard.
4.	Reclamant 4 stelt dat de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan een discrepantie vertoont met de behoefte waarnaar onderzoek is gedaan. Zo volgt uit het onderzoek een behoefte aan kleinere kavels van 0,5 tot 2,0 ha maar maakt het plan beduidend grotere kavels mogelijk.	Uit het onderzoek van BCI blijkt dat de lokale marktvraag in overwegende mate bestaat uit kavels voor het midden- en kleinbedrijf. Dit zijn bedrijven die kavels tussen 5.000 m² en 20.000 m² nodig hebben. Ongeveer 75% van de lokale behoefte valt in dit segment. Daarbij wordt ook aangegeven dat incidenteel een lokaal bedrijf een grotere ruimtebehoefte kan hebben, maar dat dit een beperkte categorie betreft en geen representatief beeld vormt van de brede lokale vraag. Onderhavig TAM-Omgevingsplan heeft primair tot doel het faciliteren van lokaal gewortelde bedrijven en het bieden van schuifruimte

		voor bedrijven die op hun huidige locatie ruimtelijk of milieutechnisch zijn vastgelopen. Vanuit dat perspectief is gekozen voor een verkavelingsopzet die het beschikbare areaal toegankelijk maakt voor een brede groep Venrayse bedrijven. Hierdoor maakt het plan in totaal 15 nieuwe bedrijfskavels mogelijk, waarvan voor 3 kavels een afwijkende maat is gehanteerd. Dit sluit aan bij de conclusies uit het BCI-rapport over de marktbehoefte alsmede de wens vanuit de gemeente om kavels beschikbaar te maken voor een brede groep bedrijven. Deze zienswijze leidt naar aanleiding van het voorgaande niet tot aanpassingen en wordt ongegrond verklaard.
5.	In de Omgevingsvisie Venray 2023 wordt het plangebied aangeduid als "agrarische gebieden". Binnen deze gebieden wordt ingezet op het toekomstbestendig maken van het agrarische landschap. De uitbreiding van bedrijventerreinen is alleen aan de orde ter plaatse van de locaties met de aanduiding "werkgebieden". Het plangebied heeft deze aanduiding niet, waarmee de uitbreiding van een bedrijventerrein in strijd zou zijn met het gemeentelijk beleid.	Het is juist dat uit de Omgevingsvisie Venray 2023 het plangebied niet volgt als een locatie voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Het is echter ook zo dat deze visie – mede in het kader van voortschrijdend inzicht - inmiddels op enkele punten aan herijking toe is. Het proces hiertoe is opgestart. Zo is de uitbreiding van het bedrijventerrein die onderhavig plan mogelijk maakt wel onderdeel van het Omgevingsprogramma Economie 2025-2028. Het ontbreken van de aanduiding '*werkgebied'* in de Omgevingsvisie Venray 2023 betekent niet zondermeer dat onderhavig plan in strijd is met het gemeentelijk beleid. In paragraaf 3.5.1 is namelijk toegelicht op welke wijze onderhavig plan wél voldoet aan de Omgevingsvisie Venray 2023. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is daarmee ongegrond.
6.	In de Omgevingsvisie Limburg van oktober 2021 staat opgenomen dat de redeneerlijn "behoefte-bestaand-uitbreiding-nieuw" wordt gehanteerd, zodat zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik worden gestimuleerd. Reclamant 4 stelt dat niet is voldaan aan deze redeneerlijn.	In paragraaf 3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en specifiek in paragraaf 3.2.2.3 Instructieregel Bedrijventerreinen staat toegelicht hoe in het kader van de opstelling van onderhavig plan rekening is gehouden met de instructieregel uit artikel 12.5 van de Provinciale omgevingsverordening. Dat een nieuw bedrijventerrein in overeenstemming is met de Limburgse principes en

		hoofdstukken 3, 8 en 9 van de provinciale omgevingsvisie, de regionale visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg staat toegelicht in paragraaf 3.2.1. Vervolgens dient in het kader van artikel 12.5 vijfde lid te worden gemotiveerd dat er sprake is van a. een verantwoorde invulling aan het eerste, en b. een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband. De behoefte als bedoelt in sub a is naar mening van de gemeente voldoende aangetoond in het behoefteonderzoek dat eveneens staat toegelicht in paragraaf 5.5. Onderhavig plan staat geen kavels >5 ha toe en maakt middels de kostenverhaalsregeling ook geen samenvoeging van kavels mogelijk hetgeen overeenkomt met de regionale afspraken. De verantwoording van sub b staat opgenomen in paragraaf 1.2. Regionale afstemming heeft plaatsgevonden in de overleggen met Greenport Venlo, waar zowel de gemeente Venray als de provincie en andere gemeente uit Noord-Limburg onderdeel van uitmaken. De gemeente ziet in deze zienswijze dan ook geen aanleiding tot het aanpassen van onderhavig plan en verklaart de zienswijze ongegrond.
7.	Tevens zijn in artikel 12.5 van de Omgevingsverordening Limburg instructieregels opgenomen. Hieruit volgt dat in het omgevingsplan een verantwoording moet worden opgenomen van de wijze waarop invulling is gegeven aan deze instructieregels. Volgens reclamant ontbreekt deze verantwoording.	Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de reactie onder 6.
8.	Volgens reclamant 4 is er primair geen behoefte aan een nieuw bedrijventerrein, maar anders is het plangebied geen geschikte plek voor een	Uit het behoefteonderzoek van BCI volgt juist dat er een lokale behoefte is in Venray van 15 tot 22 ha aan

	bedrijventerrein. Bij de beoordeling van de vijf locaties is een bedrijventerrein van 30 hectare als uitgangspunt genomen. Nu onderhavig plan uitgaat van slechts 22 ha bedrijventerrein is bij de beoordeling van de alternatieve locaties een onjuist uitgangspunt gehanteerd. Volgens reclamant 4 kan daarom niet worden geconcludeerd dat de realisatie van het onderhavige plan op andere locaties niet tot de mogelijkheden behoort.	bedrijventerrein. Anders dan reclamant 4 primair beoogt te stellen is er wel degelijk behoefte aan een nieuw bedrijventerrein. In aanvulling hierop is er binnen de gemeente gezocht naar locaties waar maximaal 30 ha bedrijventerrein kon worden gerealiseerd. Dat er uiteindelijk in het plan Smakterheide-Noord een kleiner oppervlak aan bedrijventerrein wordt gerealiseerd is mede het gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Wanssum-Oost. Wanssum-Oost was een van de alternatieve locaties uit het onderzoek. Binnen het plangebied van Wanssum-Oost wordt 8 ha bedrijventerrein ontwikkeld, waarvan 7 ha uitgeefbaar. Deze twee plannen gezamenlijk maken dus 30 ha aan bedrijventerrein mogelijk, hetgeen de gemeente Venray maximaal beoogt mogelijk te maken. Naar aanleiding van het voorgaande leidt deze zienswijze niet tot aanpassingen aan onderhavig plan.
9.	In het kader van het plan is een passende beoordeling opgesteld. In deze beoordeling is rekening gehouden met interne saldering. Intern salderen kan echter alleen indien voldaan is aan het additionaliteitsvereiste. Intern salderen kan immers enkel als mitigerende maatregel worden ingezet als de wijziging of beëindiging van de referentiesituatie niet nodig is als instandhoudings- of passende maatregel. Volgens reclamant ontbreekt deze motivering.	Het is juist dat in de passende beoordeling rekening is gehouden met het intern salderen van de stikstofdepositie binnen het plangebied. De uitspraak van 14 januari 2026 met betrekking tot intern salderen heeft echter geleid tot de onmogelijkheid om gebruik te maken van intern salderen. Deze uitspraak is echter gedaan nadat het plan in ontwerp ter inzage is gelegd. Als gevolg van de uitspraak is de passende beoordeling aangepast. De effecten van de zeer kleine tijdelijke toename van stikstofdepositie in de jaren van aanleg zijn met een ecologische onderbouwing beschreven en zorgen, ook in cumulatie, niet tot significant kwaliteitsverlies van stikstofgevoelige habitattypen. De gemeente heeft de passende beoordeling ambtshalve gewijzigd.

<u>Conclusie</u>
De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 5

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 9 februari 2026, ontvangen op 9 februari 2026.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Reclamant 5 is eigenaar van percelen gelegen binnen het plangebied. De gemeente is voornemens om onderhavig plan te realiseren op o.a. de gronden van de reclamant 5.

	Zienswijze	**Reactie**
1.	Nagelaten wordt te vermelden dat gemeente Venray in 2017 een Samenwerkingsovereenkomst gesloten heeft met de Provincie Limburg, gemeente Venlo, gemeente Horst aan de Maas en BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo o.a. strekkende tot de realisatie van een bedrijventerrein van 30 ha op grondgebied van de gemeente Venray door BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Daarnaast heeft de gemeente Venray in 2020 een anterieure overeenkomst gesloten met BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo (Hier te noemen het Ontwikkelbedrijf) strekkende tot de ontwikkeling van dat bedrijventerrein op het overgrote deel van het plangebied van het nu ter inzage gelegde ontwerp Omgevingsplan Smakterheide Noord. De gemeente Venray is nog steeds gehouden aan beide overeenkomsten.	De genoemde overeenkomsten zijn privaatrechtelijk van aard en daarmee niet ruimtelijk relevant. Daarnaast heeft de anterieure overeenkomst uit 2020 geen betrekking op het onderhavig plan. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het plan.
2.	De gemeente geeft aan dat de doelgroep voor dit bedrijventerrein Venrayse bedrijven zijn. Nergens wordt geduid wat de definitie van een Venrays bedrijf is. Vragen die daarbij spelen zijn o.a.: a. Hoelang moet dat dan al in Venray gevestigd zijn om als Venrays bedrijf aangemerkt te worden? b. Moet het hoofdkantoor in Venray gevestigd zijn of mag het ook een nevenvestiging in Venray zijn? c. Moet het bedrijf op de nieuwe locatie dezelfde activiteiten gaan uitvoeren als op de huidige locatie in Venray? Als ze nu een kantoortje hebben	De gemeente neemt in dit plan bedrijven die al in Venray gevestigd zijn als definitie van een Venrays bedrijf. De gemeente wil met de uitbreiding Smakterheide-Noord tegemoetkomen aan de vraag van bedrijven die al in Venray gevestigd zijn en die vanwege ruimtegebrek zich niet verder kunnen ontwikkelen. Het rapport van Buck Consultants International (hierna. BCI) geeft in een behoefteonderzoek uit 2022 aan dat 75% van de lokale vraag een perceel tussen 5.000 m2 en 20.000 m2 betreft. Met dit plan voldoet

<table>
<tr><td></td><td>kunnen ze dan een logistieke activiteit gaan starten?
d. Moeten de aandelen in eigendom zijn van inwoners van Venray?
e. Moet het management gevoerd worden door inwoners van Venray?
f. Moet het gebouw in eigendom zijn van inwoners van Venray?
g. Welke oppervlakte mag het bedrijf maximaal hebben om aangemerkt te worden als Venrays bedrijf?
Wij constateren dat in het voorliggende ontwerp de definitie van Venrayse bedrijven wel wordt gebruikt maar niet is gedefinieerd. Daardoor is ook niet toetsbaar of een bedrijf aan de voorwaarden voldoet.</td><td>de gemeente aan die behoefte. Aanvullend gaat de gemeente uitgiftecriteria opstellen die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Hier wordt voorrang gegeven aan eindgebruikers en bedrijven die door volledige beëindiging van bedrijfsactiviteiten op hun huidige locatie en verplaatsing naar Smakterheide-Noord doorschuifruimte creëren voor andere (Venrayse) bedrijven. Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>Het voorliggende ontwerpplan maakt enkel kavels kleiner dan 2 ha mogelijk terwijl volgens Rebis Limburg op dit moment in de gemeente Venray 426 ha bedrijventerrein is waarvan 66% van die oppervlakte bedrijventerrein bestaat uit kavels die groter zijn dan 2 ha. Dat is 14 % van het totaal aantal bedrijfskavels in Venray. Zie onderstaande tabel:
<table>
<tr><td></td><td>aantal</td><td></td><td></td><td>ha</td><td></td></tr>
<tr><td><1 ha</td><td>283</td><td>77%</td><td></td><td>100,8</td><td>24%</td></tr>
<tr><td>1-2 ha</td><td>33</td><td>9%</td><td></td><td>43,8</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>2-5 ha</td><td>30</td><td>8%</td><td></td><td>90,9</td><td>21%</td></tr>
<tr><td>5-10 ha</td><td>15</td><td>4%</td><td></td><td>101,7</td><td>24%</td></tr>
<tr><td>> 10 ha</td><td>7</td><td>2%</td><td></td><td>88,8</td><td>21%</td></tr>
<tr><td></td><td>368</td><td>100%</td><td></td><td>426,0</td><td></td></tr>
</table></td><td>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>Voor de (Venrayse) bedrijven die op deze 66% van de huidige oppervlakte bedrijventerrein in Venray zijn gevestigd wordt géén mogelijkheid tot doorgroei geboden met dit plan terwijl wel gesteld wordt dat het plan doorgroei voor Venrayse bedrijven moet faciliteren. Het ontbreekt aan een onderbouwing en afweging waarom de gemeente met dit Omgevingsplan enkel ruimte wenst te realiseren voor de bedrijven kleiner dan 2 ha en voor de overige en doorgroeiende bedrijven geen mogelijkheden wenst te realiseren. Dit punt</td><td>Uit het onderzoek van BCI blijkt dat de lokale marktvraag in overwegende mate bestaat uit kavels voor het midden- en kleinbedrijf. Dit zijn bedrijven die kavels tussen 5.000 m² en 20.000 m² nodig hebben. Ongeveer 75% van de lokale behoefte valt in dit segment. Daarbij wordt tevens aangegeven dat incidenteel een lokaal bedrijf een grotere ruimtebehoefte kan hebben, maar dat dit een beperkte categorie betreft en geen representatief beeld vormt van de brede lokale vraag.</td></tr>
</table>

	komt hieronder ook in de diverse documenten terug.	Onderhavig TAM-Omgevingsplan heeft primair tot doel het faciliteren van lokaal gewortelde bedrijven en het bieden van schuifruimte voor bedrijven die op hun huidige locatie ruimtelijk of milieutechnisch zijn vastgelopen. Vanuit dat perspectief is gekozen voor een verkavelingsopzet die het beschikbare areaal toegankelijk maakt voor een brede groep Venrayse bedrijven. Daarnaast volgt uit het BCI-onderzoek dat nieuwe bedrijventerreinen primair gericht dienen te zijn op het accommoderen van het MKB-segment en dat grotere ruimtevragen via andere locaties of maatwerkoplossingen kunnen worden gefaciliteerd. Het huidige kavelaanbod bestaat vrijwel volledig uit kleinere kavels (dus kavels kleiner dan 5.000 m2), sluit daardoor onvoldoende aan op deze vraag en is daarom een bewuste ruimtelijk-economische afweging om: • de schaarse ruimte te verdelen over meerdere lokale bedrijven; • doorstroming binnen de gemeente te bevorderen; • het terrein te richten op de doelgroep waarvoor de grootste structurele vraag bestaat; • voorkomen van grote logistieke bedrijven op korte nabijheid van het Loobeekdal. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de doelstelling van het plan om de lokale economische structuur te versterken. Bedrijven die grotere kavels zoeken, kunnen terecht in Wanssum-Oost zoals dat in het TAM-omgevingsplan Haven- en industrieterrein Wanssum is opgenomen. Aangezien de doelgroep van onderhavig plan voortkomt uit het onderzoek van BCI naar de marktvraag

		en de gemeente Venray hier zoveel mogelijk aan tegemoet wenst te komen, leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het plan en is deze zienswijze ongegrond.
5.	In het voorliggende plan wordt niet onderbouwd waarom slechts 22 ha bedrijventerrein wordt gerealiseerd in dit plangebied van ca 50 ha, dit terwijl uit het in opdracht van de gemeente uitgevoerde onderzoek door BCI wordt geconstateerd dat de ruimtebehoefte van Venrayse bedrijven (zeker als ook de ruimtevraag > 2 ha wordt meegenomen) veel groter is. Binnen dit plangebied zou aan die grotere vraag invulling kunnen worden gegeven. Daarmee wordt voorkomen dat binnenkort elders binnen Venray weer nieuwe bedrijventerreinen gerealiseerd moeten worden om aan de vraag te voldoen met dito impact op de alsmaar schaarser wordende ruimte voor landbouw en andere functies.	Hoewel het juist is dat er een grotere behoefte is aan oppervlakten bedrijventerrein, moet er met twee zaken rekening worden gehouden. Uit het rapport van BCI komt naar voren dat er een lokale behoefte is in Venray van 15 tot 22 ha. Dit betreft een oppervlakte bedrijventerrein in aanvulling op de al bestaande uitbreidingsplannen voor bedrijventerreinen Wanssum Oost en Agrobaan fase 4. Er wordt met deze drie plannen dus invulling gegeven aan een grotere behoefte aan oppervlakte bedrijventerrein dan enkel de 22 ha bedrijventerrein in onderhavig plan. Dus anders dan reclamant 5 stelt is er geen grotere behoefte dan 22 ha, althans niet alleen voor bedrijventerrein Smakterheide Noord. Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.
6.	In dit document met zienswijzen worden opmerkingen gemaakt bij specifieke documenten. De informatie in dat specifieke document heeft doorwerking in andere documenten en de regels. Het is aan de gemeente om te bepalen waar een eventuele aanpassing in een specifiek document doorwerking heeft en andere documenten of de regels.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
7.	Het omgevingsplan gaat uit van een variatie in bouwhoogten. Richting het bestemmingsplan Natuur – waterberging loopt de maximale bouwhoogte af naar 9m. Gelet op de bindende verkaveling worden kavels gerealiseerd met twee verschillende bouwhoogten. Gezien de relatief beperkte omvang van de kavels is dat voor de ontwikkelbaarheid niet wenselijk. Ook is het vanuit landschappelijk oogpunt de vraag of de onrust die een gebouw in twee	Vanuit een stedenbouwkundig perspectief en een goede inpassing van het bedrijventerrein, willen we hier een zachte overgang naar het landschap realiseren. De bouwhoogte heeft hier direct invloed op. Ruimtelijk zouden we wellicht het beste in kunnen steken op een bouwhoogte van 9 meter voor de totale kavel, voor de kavels die grenzen aan het landschap. Echter willen we ook enige flexibiliteit bieden

	verschillende bouwhoogte opweegt wenselijk is. Een uniforme bouwhoogte van 12 m geeft meer rust en bruikbaarheid van de percelen. Verder is in de taxatie van de uitgifteprijzen geen rekening gehouden met deze deels verlaagde bouwhoogte van 9 meter.	qua bouwvorm en tegelijkertijd de overgang richting landschap behouden, vandaar dat gekozen is voor deze splitsing in bouwhoogten. Een goed samenhangend ontwerp kan daar prima op inspelen en hoeft niet voor onrust te zorgen. De bouwhoogte van 12 meter is overigens een maximale maat. Men kan bij deze kavels ook kiezen om 9 meter hoog te bouwen over het gehele perceel. Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op de taxatie van de uitgifteprijzen wordt verwezen naar de brief van 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijsadvies.
8.	De vorm van Kavel M in combinatie met het uitsluiten van buitenopslag maakt dit tot een zeer onpraktische kavel voor een gebruiker.	De vorm van kavel M wordt in stedenbouwkundige zin gecreëerd door de ruimtelijke/planologische beperkingen/waardes binnen het plan (hoogspanningsleiding/groenzone). De beperking van buitenopslag draagt niet in meer of mindere mate bij aan de bruikbaarheid van de kavel. De ligging aan het groen/openbare ruimte is juist een extra motivatie om geen buitensopslag toe te staan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen en is dus ongegrond.
9.	Op een aantal plaatsen is een ‘doorsteek’ met bestemmingsvlak Groen opgenomen, met een breedte van ca. 5m (schapenpad). Onduidelijk is wat het nut en de meerwaarde van deze paden is nu er ook geen recreatieve route e.d. in zijn voorzien.	Dit zijn wandelpaden die aansluiten op de wandelroutes in het landschapsdeel. De functie van deze paden is voor werknemers om een rondje/ommetje te kunnen maken vanuit het bedrijf over het terrein en het landschapsgedeelte. Tevens zorgen de paden voor ruimtelijkheid tussen de bedrijven en vormen ze een onderdeel van de open en groene uitstraling die het bedrijventerrein beoogd te realiseren. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen en is dus ongegrond.

10.	Onder 6.4. wordt een energiehub niet aangemerkt als toegestane activiteit. Het is echter wel de ambitie van de gemeente om die te realiseren en dan moet die ook hier opgenomen worden en mogelijk gemaakt in het omgevingsplan.	In de motivering behorende bij onderhavig plan wordt gesproken over een energiehub. Een energiehub is een locatie bedrijven die energie uitwisselen en gezamenlijk opslaan. Deze specifieke term komt inderdaad niet expliciet terug in de regels. De regels maken een energiehub echter wel degelijk mogelijk. Uit de begripsomschrijving van de artikelen 1.24 en 1.47 volgt dat een energiehub onderdeel uitmaakt van de duurzame energie-infrastructuur en dat die wordt ondergebracht in een shared service center. Uit artikel 6.4 volgt vervolgens dat een shared service center (sub d) is toegestaan op het bedrijventerrein alsook een verzamelpunt voor duurzame energievoorzieningen (sub m). Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen en is daarom ongegrond.
11.	Onder 6.4. b sub 3 wordt alleen binnenopslag ten bate van de onder 1 genoemde activiteiten mogelijk gemaakt. Binnenopslag moet echter ook betrekking hebben op alle bedrijfsactiviteiten die zich in het plangebied kunnen vestigen.	Hoewel de verwarring van reclamant 5 begrijpelijk is, is met de planregeling beoogd ieder vorm van buitenopslag te verbieden. Het verbod hiertoe staat opgenomen in artikel 6.5 onderdeel g van de planregels. De regeling waar reclamant 5 naar verwijst – artikel 6.4 onderdeel b, sub 3 - is een dubbeling in de regeling die eveneens buitenopslag verbiedt. Aangezien de regeling een algemeen verbod kent voor buitenopslag, is het niet zo dat de bedrijven onder a dit wel mogen en de bedrijven onder b niet. Deze zienswijze leidt tot een aanpassing in de regels, zijnde dat de dubbeling wordt verwijderd. De zienswijze leidt tot een aanpassing in de planregels en is daarom gegrond.
12.	In de toelichting wordt gesteld dat beoogd wordt bedrijven in de maakindustrie ruimte te geven in dit plangebied. In de onder 6.4. toegestane bedrijven worden maakbedrijven echter niet genoemd en daarmee niet mogelijk gemaakt.	Deze zienswijze is ervan afhankelijk hoe het begrip maakindustrie wordt geformuleerd. Ervan uitgaande dat maakindustrie moet worden gezien als het proces waarbij materialen of componenten worden omgezet in

		afgewerkte producten. Uitgaande van deze definitie volgt uit artikel 6.4 onder a sub 1° dat bedrijven die (...) technologisch hoogwaardige producten, productiewijzen en/of processen ontwikkelen, onderzoeken, vervaardigen, testen, evalueren of anderszins bewerken of verwerken zijn toegestaan. Het plan maakt dus maakindustrie mogelijk. Deze zienswijze leidt daarom niet tot aanpassingen aan het plan en is ongegrond. Ten overvloede heeft deze zienswijze wel de aandacht gevestigd op de term *'hoogwaardige'* producten. Om niet onnodig beperkend te zijn wordt deze term ambtshalve uit de regeling verwijderd. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3 van deze nota.
13.	Onder 6.5. wordt het gebruik van een heftruck of terminal trekker op diesel of benzine verboden. Dat kan voor bedrijven en activiteiten zeer beperkend zijn. Het MKB wordt bijvoorbeeld beleverd met mobiele lossystemen (kooi-aap) waar geen elektrische alternatieven voor zijn. Juist het MKB wordt hierdoor geraakt. Daarnaast is met deze beperking in het gebruik bij de taxatie van de uitgifteprijs geen rekening gehouden.	De gemeente Venray wil een duurzaam en hoogwaardig bedrijventerrein ontwikkelen waarbij ook bepaalde overwegingen zijn gemaakt zoals het beperken van uitstoot. Het MKB moet een dergelijke ontwikkeling ook gaan maken. We zien daarom niet dat we hier het MKB welbewust beperken en nemen deze zienswijze dan ook voor kennisgeving aan. Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op de taxatie van de uitgifteprijzen wordt verwezen naar de brief van 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijsadvies.
14.	Onder 6.6.2. is de maximale kavelgrootte opgenomen. Deze maximale kavelgrootte sluit niet aan bij de behoefte van Venrayse bedrijven. Conform het onderzoek van BCI hebben Venrayse bedrijven, zeker de doorgroeiende bedrijven, ook behoefte aan	Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de reactie onder punt 4 van deze zienswijze.

	kavels groter dan 2 ha. Het voorliggende plan voorziet daar niet in waardoor het niet voldoet aan de doelstellingen als in het plan geformuleerd.	
15.	Als het bevoegd gezag wil voorkomen dat kavels worden samengevoegd (nadat ze zijn vergund en bebouwd) had het in de reden gelegen een verbod op te nemen tot het samenvoegen van kavels dan wel het realiseren van verbindingen (in welke vorm dan ook want het kan ook met pijpleidingen of luchtbruggen) tussen de kavels. Dat is nu niet uitgesloten.	Uit artikel 6.6.1 volgt dat er binnen het plangebied sprake is van een bindende verkaveling. Als gevolg hiervan is het niet toegestaan om kavels samen te voegen, ongeacht welke technische mogelijkheden hiertoe zouden bestaan. Deze zienswijze leidt daarom niet tot aanpassingen aan het plan en is ongegrond.
16.	Onder 6.6.2. is opgenomen dat gebruiksgereed maken van de bestemmingen natuur en natuur-waterberging gereed moeten zijn alvorens met de bouw van bedrijfsgebouwen mag worden gestart. Bekend is dat ter plaatse van de dubbelbestemming "ondergrondse hoogspanningsverbinding" nog een nieuwe verbinding gelegd moet worden door Tennet waardoor deze zone niet eerder dan nadat die leiding is gelegd gebruiksgereed kan worden gemaakt. Dat kan de start bouw voor te vestigen bedrijven belemmeren. Deze voorwaardelijke bepaling zou niet voor betreffende zone moeten gelden.	De aanleg van de ondergrondse hoogspanningsverbindin g wordt door middel van gestuurde boring aangelegd. Hierdoor is er geen belemmering voor de aanleg van de natuur- waterberging. Tevens zal de realisatie van de ondergrondse hoogspanningsverbinding – naar huidige planning – gereed zijn tegen de tijd dat de gemeente Venray start met de aanleg van de natuur en is inmiddels duidelijk dat er op kortere termijn geen kleine stroom aansluitingen voor bedrijven beschikbaar zijn, waardoor het achterwege laten van deze regeling geen versnelling voor de realisatie van het bedrijventerrein gaat opleveren. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van onderhavig TAM-omgevingsplan en is dus ongegrond. Ten overvloede is naar aanleiding van een andere zienswijze de kaart gebruiksgereed aangepast, waardoor e.e.a. elkaar niet gaat hinderen.
17.	Onder 6.6.3. is nagelaten de hoogte van lichtmasten te bepalen. In lijn met de hoogte van armaturen aan de gevel zouden lichtmasten ook niet hoger moeten zijn dan 6 meter.	In onderhavig plan is op dit moment geen regeling opgenomen over de hoogte van lichtmasten noch zijn lichtmasten expliciet uitgesloten. Dit is niet hetgeen door de gemeente is beoogd. Er wordt een regeling voor lichtmasten toegevoegd aan de planregels. Deze zienswijze leidt tot aanpassing aan de regels en is dus gegrond. Er wordt in de planregels

		opgenomen dat lichtmasten een maximale hoogte van 6,5 meter mogen hebben. In aanvulling hierop wordt in het plan ook een lichtregeling opgenomen waaruit volgt dat lichtmasten niet het natuurgebied in mogen schijnen, dus altijd naar binnen gekeerd. De lichtsterkte hiervan mag 3 lux niet overschrijden. Overige lichtmasten en andere verlichting <10 lux. Verlichting op gebouwen moeten voorzien worden van een bewegingssensor.
18.	Buitenopslag is als geheel uitgesloten terwijl juist de lokale MKB behoefte heeft aan buitenopslag. Zie overige bedrijventerreinen in Venray. Daarnaast is bij de taxatie van de uitgifteprijs met deze beperking geen rekening gehouden.	Buitenopslag is vanuit beeldkwaliteit niet wenselijk. Opslag dient binnen het gebouw plaats te vinden. Aangezien het bedrijventerrein nog gerealiseerd dient te worden, kan hier in het ontwerp al rekening mee gehouden worden. Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op de taxatie van de uitgifteprijzen wordt verwezen naar de brief van 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijsadvies.
19.	Het opgenomen verbod voor gasaansluitingen is te algemeen. Dus ook niet voor productiedoeleinden of elektra productie waar geen alternatieve energiebronnen voorhanden zijn is het nu uitgesloten. Niet handig als er voorlopig geen zwaardere aansluitingen op het elektriciteitsnetwerk mogelijk zijn.	Uitgangspunt is een emissievrij bedrijventerrein, daar passen gasaansluitingen niet bij. I n het kader van de realisatie van het bedrijventerrein is er rekening mee gehouden dat er op korte termijn geen aansluiting op het elektriciteitsnet mogelijk is. Er wordt daarom gestart met de realisatie van de natuur en de waterberging. De gemeente ziet geen aanleiding als gevolg van deze zienswijze het plan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
20.	Onder 6.11.3 is opgenomen dat minimaal 20% van het bouwperceel als groen moet	Reclamant 5 doelt hier op de regeling uit artikel 6.11.2 waaruit een

	worden ingericht. Dat is heel inefficiënt en daardoor is ook 20% minder terrein beschikbaar voor bedrijvigheid. Daarnaast is in de taxatie van de uitgifteprijs geen rekening gehouden met deze voorwaarde. Ook wijkt deze regel af van in de toelichting vermelde eis dat 20% van het niet bebouwde deel van de kavel groen dient te worden ingericht.	voorwaardelijke verplichting volgt voor het inrichten van het bouwperceel met groen. Hier is sprake van een discrepantie tussen de motivering en de planregels. Beoogd is om 20% van het niet bebouwde deel van de kavels aan te wijzen voor groen. Uit de regels volgt echter dat 20% van de kavels groen moet worden ingericht. Deze zienswijze is gegrond en de planregels zullen worden aangepast. Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op de taxatie van de uitgifteprijzen wordt verwezen naar de brief van 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijsadvies.
21.	Onder 6.11.4 wordt als voorwaarde gesteld duurzaam gebruik van het dak. De genoemde regels zijn echter niet SMART en daarmee zal handhaving een probleem worden.	Reclamant 5 doelt hier op de regeling uit artikel 6.11.3 waaruit een voorwaardelijke verplichting volgt om bij de bouw van het bedrijfsgebouw op het dak voorzieningen te creëren voor de duurzame opwek van energie en mocht dit niet door omstandigheden kunnen in ieder geval zorg te dragen dat de dakconstructie geschikt is voor duurzame opwek van energie op een later moment. Dit betekent dat er geen bedrijfsgebouw mag worden gerealiseerd zonder dat de dakconstructie geschikt is voor de opwek van duurzame energie en dit moet inzichtelijk worden gemaakt in de bouwaanvraag. Hoewel deze regeling wellicht niet SMART is geformuleerd, is hier vanuit de handhaafbaarheid niets tegenin te brengen. Zonder geschikte draagconstructie verkrijgt men geen vergunning voor de bouw van een bedrijfsgebouw. Deze zienswijze is daarmee ongegrond.
22.	Onder 6.11.5 staat een bepaling met betrekking tot ramen, maar wat ontbreekt is	Er worden regels toegevoegd over gebruik van licht ten opzichte van het

	dat je aan de zijde van Loobeekdal juist geen lichtverstrooiing wilt en daar dus geen ramen/of andere daglichtopeningen moet toestaan.	aangrenzende natuurgebied. Hiermee wordt voorkomen dat er lichtverstrooiing van het bedrijventerrein negatieve effecten in het natuurgebied kan veroorzaken. Deze zienswijze leidt tot een aanpassing in de planregels en deze zienswijze is dus gegrond.
23.	Onder 7.4. ontbreken de voorzieningen van openbaar nut, want trafo's, calamiteitenroutes en blusvoorzieningen moeten in de bestemming groen mogelijk zijn.	Reclamant verwijst in zijn zienswijze naar artikel 7.4 uit de functie Groen. Binnen de functies zijn – naast groen – voet- en fietspaden, sport- en speelvoorzieningen toegestaan. Deze groenstroken zien op een klein deel van het plangebied, namelijk tussen de kavels b t/m e. Binnen deze functies zijn geen nutsvoorzieningen of calamiteit ontsluitingen beoogd. Eventueel calamiteitenverkeer bereikt deze percelen via de ontsluitingslus. De ontsluitingslus kent een verkeersfunctie en binnen deze functie zijn zowel bluswater- en nutsvoorzieningen toegestaan. Deze regels staan in artikel 11 van de planregels. De planregeling maakt de calamiteitenontsluiting en de nutsvoorzieningen mogelijk op de plek waar ze beoogd zijn, waarmee deze zienswijze niet leidt tot aanpassingen aan onderhavig plan en dus ongegrond wordt verklaard.
24.	Onder 7.4 f is het verboden de schapenpaden op peil te brengen waardoor er grote hoogteverschillen met de betreffende bouwpercelen ontstaan. Daar moet dan een talud komen en ook dat is ophogen. Dat is niet toegestaan binnen de regels zoals nu geformuleerd.	Reclamant 5 verwijst naar artikel 7.4 onderdeel f. Verwacht wordt dat hier artikel 7.7 onder f wordt bedoeld. Deze groenstroken zien op een klein deel van het plangebied, namelijk tussen de kavels b t/m e. Voor zover hier schapenpaden worden beoogd, zijn deze op grond van de planregels toegestaan. Deze schapenpaden moeten worden ingepast in het landschap. Voor zover hier sprake is van grote hoogteverschillen worden deze in het kader van het bouwrijp maken van de kavels door de gemeente meegenomen. Deze

		zienswijze leidt niet tot aanpassingen en is daarmee ongegrond.
25.	Onder 8.7. is het verboden om verhardingen aan te brengen, maar er zullen onderhoudspaden nodig zijn in het beekdal om het ook in de winter bereikbaar te houden. Die paden hebben een halfverharding nodig. Daarnaast zijn recreatieve verbindingen voorzien waarvoor (half) verharding noodzakelijk is, zeker nu ook gesteld wordt dat de natuur en de bedrijven toegankelijk worden gemaakt voor mindervaliden.	Het is juist dat de planregels slechts een beperkt aantal vierkante meters nieuw aan te leggen verharding toestaan binnen het plangebied. De onderhoudspaden voor de Loobeek maken echter geen onderdeel uit van onderhavig plan. Daarnaast volgt uit de motivering dat de bedrijven en de openbare ruimte toegankelijk zijn voor mindervaliden. Dit betekent echter niet dat het gehele natuurgebied rolstoeltoegankelijk wordt gemaakt met geasfalteerde wegen. Dat is met onderhavig plan niet beoogd en maken de planregels daarom ook niet mogelijk. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen en is daarmee ongegrond.
26.	Onder 9.4. en 10.4 worden in de natuurzone alleen onverharde voetpaden mogelijk gemaakt maar dat zal niet functioneren in de natte beekdalzone. Daar zal minimaal een semi verharding noodzakelijk zijn. Verder zijn onderhoudspaden welke noodzakelijk zijn voor de waterbuffers eveneens niet mogelijk.	Met onverharde voetpaden in de natuur worden wandelpaden bedoeld. Deze paden zijn onverhard of halfverhard en uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer te voet. Bij de begripsbepaling wordt wandelpaden toegevoegd. Onder 9.4 onderdeel e en 10.4 onderdeel e worden de onverharde voetpaden vervangen door wandelpaden. Het kan voorkomen dat tijdens hoog water recreatieve tijdelijke paden onder water komen te staan. Ook dat is niet erg. Deze paden blijven ondergeschikt aan de natuurfunctie van het natuurgebied. Deze zienswijze leidt tot aanpassingen aan de regels en is hiermee gegrond.
27.	Onder 9.4. en 10.4 wordt de bouw van de ecologische stal die nodig is voor de vergunning flora en fauna niet mogelijk gemaakt. Dat is wel noodzakelijk.	Op grond van de – oude en reeds verlopen – vergunning Flora en Fauna moeten er compensatiemaatregelen worden genomen in het plangebied. Deze compensatiemaatregelen zagen op het realiseren van ecologische voorzieningen voor de vleermuis- en nestkasten en een opstal voor dieren. Beide maatregelen worden in artikelen 9.4 onderdeel c i.c.m. 9.5

		onderdeel c en 10.4 onderdeel c i.c.m. 10.5 onder c toegestaan. Nu de ecologische stal in de planregels is toegestaan, leidt deze zienswijze niet tot aanpassing in het plan en is deze ongegrond.
28.	In de bestemmingen groen en natuur zijn op dit moment bestaande veldwegen aanwezig, deels met halfverharding welke een functie hebben en moeten houden voor de ontsluiting van buiten het plangebied liggende agrarische percelen. Ze zullen waarschijnlijk ook op de wegenlegger van de gemeente zijn opgenomen. De vigerende planregels bestemmen deze wegen in halfverharding weg. Daarmee is de bereikbaarheid van agrarische percelen buiten het plangebied niet meer gegarandeerd.	De bestaande veldwegen blijven gehandhaafd en daarmee blijft ook de toegang tot achterliggende (agrarische) percelen g egarandeerd. Daar verandert onderhavig planvoornemen niets aan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen en is daarmee ongegrond.
29.	Onder 1.1. van de motivering wordt gesproken over het faciliteren van middelgrote bedrijven uit Venray. Er worden echter enkel kavels < 2 ha gerealiseerd. Daarnaast wordt gesteld dat het bedrijventerrein is voor bedrijven uit Venray terwijl dit geen ruimtelijk criterium is. De gemeente Venray heeft niet de bevoegdheid om bedrijven van buiten de gemeente Venray te weigeren.	Reclamant 5 verwijst hier naar de motivering en stelt dat het de gemeente aan de bevoegdheid ontbreekt om bedrijven van buiten Venray te weren. Het plan kent echter geen regeling die bedrijven van buiten Venray uitsluit, omdat dit juridisch niet is toegestaan. Een regeling dat voorrang wordt verleend aan lokale ondernemers kan wel worden geborgd in de uitgiftecriteria. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is ongegrond.
30.	Onder 1.2. wordt gesteld dat in Venray een tekort is aan kavels van 0,5 tot 2.0 ha. Op grond van het onderzoek van BCI geldt hetzelfde voor grotere kavels. Niet nader wordt gemotiveerd waarom toch enkel wordt voorzien in de behoefte < 2,0 ha terwijl de behoefte voor grotere kavels er ook nadrukkelijk is.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 4 van deze zienswijze.
31.	Onder 1.2. wordt gesteld dat minimaal 30 ha netto nodig is om in de behoefte te voorzien. Dat strookt niet met de elders genoemde 22 ha die wordt gerealiseerd met het voorliggende plan.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 4 van deze zienswijze.
32.	Er bestaat verschil tussen de in dit document beschreven planning (tot 2030) en de planning die is opgenomen op de kaart met	In 1.2 wordt gesproken over een prognose uit een marktonderzoek en niet over een planning. De

	de deelgebieden (tot 2036). Het verschil in planning wordt niet gemotiveerd.	bouwrijpwerkzaamheden voor fase 1 kunnen vanaf 2027 starten en lopen tot en met 2029. Vanaf 2030 kan er gebouwd worden in fase 1. Verwachting is dat vanaf 2034 fase 1 voldoende bebouwd is zodat dan met bouwrijp maken van fase 2 kan worden gestart. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is ongegrond.
33.	In de afweging van locaties lijken alle locaties getoetst op geschiktheid voor het realiseren van Grootschalige kavels terwijl in het voorliggende plan enkel kavel <2,0 ha worden voorzien. Het locatieonderzoek sluit daar niet aan bij het voorliggende plan waar enkel percelen < 2,0 ha worden gerealiseerd.	Het locatieonderzoek en het voorliggende plan bevinden zich op verschillende schaal- en besluitniveaus: het eerste betreft een strategische geschiktheidsanalyse, het tweede een concrete planuitwerking binnen de kaders van actuele beleidskeuzes. Van een inhoudelijke inconsistentie is geen sprake. Het locatieonderzoek had tot doel de ruimtelijke geschiktheid van potentiële uitbreidingslocaties integraal te beoordelen. Daarbij zijn aspecten als landschappelijke inpassing, milieuruimte, bereikbaarheid, verkeersstructuur, waterhuishouding, ecologie en omgevingskwaliteit in samenhang gewogen. In dat kader is gekeken naar de maximale ruimtelijke potentie van locaties, inclusief de mogelijkheid om grotere kavels te realiseren. Dit betekent echter niet dat de uiteindelijke wijziging van het Omgevingsplan ook verplicht is om die maximale potentie volledig te benutten. De verkavelingsopzet in het voorliggende plan is het resultaat van een nadere beleidsmatige en programmatische afweging. Daarbij is nadrukkelijk gekozen voor een inrichting die primair aansluit bij de dominante lokale marktvraag van het midden- en kleinbedrijf. Het opnemen van een maximale kavelgrootte van 2 hectare is een bewuste keuze om het terrein toegankelijk te maken voor een brede groep lokale bedrijven en om te voorkomen dat een beperkt aantal

		grotere vestigingen een substantieel deel van de beschikbare ruimte inneemt. Daarnaast is van belang dat de gemeente met het Omgevingsprogramma Economie 2025–2028 een koerswijziging inzet waarbij economische ontwikkeling nadrukkelijk wordt benaderd vanuit het perspectief van brede welvaart. Dat betekent dat ruimte voor bedrijvigheid niet uitsluitend wordt beoordeeld op basis van kwantitatieve ruimtebehoefte van bedrijven, maar ook op basis van onder meer: • ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing; • leefbaarheid en verkeersveiligheid; • duurzame energie- en milieuprestaties; • werkgelegenheidseffecten en aansluiting op de lokale arbeidsmarkt; • toekomstbestendigheid van de economische structuur. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is ongegrond.
34.	Onder 1.3. wordt gesproken over 4 bedrijfswoningen maar het zijn 4 bedrijfswoningen en één reguliere woning binnen het plangebied.	Deze zienswijze is juist en wordt aangepast in de planstukken. De zienswijze is daarmee gegrond en de toelichting wordt aangepast.
35.	Onder 2.1. bij Energie wordt gesteld dat kleine aansluitingen voor bedrijven nog mogelijk zijn. Die informatie is inmiddels achterhaald nu is aangekondigd door netbeheerders dat ook dergelijke kleine aansluitingen binnenkort niet meer worden gegarandeerd. Zie de volgende informatie van Enexis: https://www.enexisgroep.nl/actuele-themas/energietransitie/langere-wachttijden-voor-huishoudens-en-kleine-bedrijven-stroomnetchecker-biedt-inzicht/ Het is daarom essentieel ook te kunnen voorzien in eigen opwek ter plaatse van het bedrijventerrein om daarmee de	Het is juist dat dit recentelijk is aangepast. We nemen deze opmerking voor kennisgeving aan.

	beoogde collectieve oplossingen te kunnen realiseren.	
36.	Onder 2.1. bij circulariteit wordt gesteld dat ruimtelijke voorzieningen noodzakelijk zijn voor opslag van herbruikbare materialen. In de regels van het plan wordt echter buitenopslag geheel uitgesloten waardoor aan deze ambities niet kan worden voldaan met dit plan.	Zoals eerder al toegelicht, mag er binnen dit plan geen buitenopslag plaatsvinden. Aangezien de bebouwing nog opgericht moet worden, kan in het ontwerp rekening worden gehouden met de opslag van materialen ook in het kader van circulariteit. Deze zienswijze leidt daarmee niet tot aanpassingen aan het plan en is ongegrond.
37.	Onder Energie wordt gemeld dat zonnedaken niet onmogelijk worden gemaakt. Onduidelijk is waarom in het plan geen SMART voorwaarden worden gesteld aan het duurzaam gebruik van daken (voor zonne-energie of voor klimaatadaptatie). De gemeente heeft die mogelijkheden.	Onder de Energy Performance of Buildings Directive zijn bedrijfspanden die meer dan 50.000 kWh gebruiken verplicht om energiebesparende maatregelen te nemen die minder dan 5 jaar terugverdientijd hebben. Het is vrij aan ondernemers om op voor hen werkende manieren te voldoen aan deze plicht. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig TAM-omgevingsplan en zijn daarmee ongegrond.
38.	Ten aanzien van de onder 2.1. bij mobiliteit genoemde ambities rond collectieve parkeervoorzieningen en slimme laadinfrastructuur zien wij in de plannen en de regels niets terug. Er mag volgens de regels enkel geparkeerd worden op eigen terrein.	Parkeren (en laden) is in de openbare ruimte niet toegestaan. De ambitie is er binnen de gemeente voor particulieren, maar op een bedrijventerrein moet dit op een kavel worden gerealiseerd. Dit is ook als zodanig opgenomen in de planregels. Deze zienswijze leidt daarmee niet tot aanpassingen en is ongegrond.
39.	Onder inrichtingsvoorstel is een afwijkende tekening opgenomen.	In deze tekening is de uitgangssituatie aangegeven. Verderop in paragraaf 2.2 is het actuele inrichtingsvoorstel opgenomen. Dus tekening is correct en behoeft geen wijziging. De zienswijze is ongegrond.
40.	Onder Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp wordt genoemd "*opslag en parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door deze aan de zij- of achterkanten te positioneren"*. Iin de regels is buitenopslag echter geheel uitgesloten en daarnaast wordt in bijlage 4 juist het parkeren aan de voorzijde gepositioneerd. Dit is in tegenspraak.	Opslag is in de buitenruimte niet toegestaan. Op de aangegeven plaatjes (pag 61 en 66) is het parkeren juist aan de zijkant van het gebouw weergegeven. Deze zienswijze leidt daarom niet tot wijzigingen en is ongegrond.

41.	Onder 3.1.1. bij relatie met het omgevingsplan wordt gemeld dat uitbreiding wordt gerealiseerd voor "lokaal en regionaal gebonden bedrijven". Elders is sprake van enkel Venrayse bedrijven. Dit is in tegenspraak.	Uit de aanleiding van het plan volgt dat onderhavig plan ruimte biedt voor (Venrayse) bedrijven. Vervolgens wordt bij de toetsing aan de NOVI gesproken over het creëren van ruimte voor lokale en regionale bedrijven. Volgens reclamant 5 is dit in tegenspraak met elkaar. Dit is echter niet het geval, aangezien Venrayse bedrijven vallen onder de lokale bedrijven alsmede onderdeel uitmaken van de regio. Deze zienswijze is ongegrond.
42.	Onder 5.4. wordt aangegeven dat het wijzigingsgebied voor alle perioden een middelhoge of hoge archeologische verwachting heeft en er een grote kans bestaat op het verstoren van evt. aanwezige archeologische resten. Vervolgonderzoek in de vorm van verkennend booronderzoek wordt geadviseerd. Uit de opgenomen tekening leiden wij echter af dat het overgrote gedeelte van het gebied een lage verwachtingswaarde heeft.	Uit de motivering en het Bureauonderzoek landschap, cultuurhistorie en archeologie volgt dat de gronden grotendeels ongeroerd zijn en een redelijke verwachtingswaarde kennen voor diverse perioden van onze geschiedenis. Niet voor iedere periode is de verwachtingswaarde even hoog, ook dit wordt uitbreid toegelicht in het bureauonderzoek. De overige gronden zijn reeds geroerd geweest en daarvoor wordt geadviseerd deze gronden vrij te geven. Deze adviezen zijn in de regels geborgd door de opname van twee categorieën archeologische verwachtingswaarde, namelijk Waarde - Archeologie 4 en Waarde - Archeologie 5. Beide categorieën kennen hun eigen regels en uit deze regels volgt dat bij het graven van een diepte van 50 cm of lager in combinatie met een oppervlaktemaat (500 m2 bij categorie 4 en 2.500 m2 bij categorie 5) een archeologisch vervolgonderzoek wordt gevraagd. Voor de overige gronden gelden er geen aanvullende verplichtingen in het kader van archeologie. Alles is conform artikel 5.130 van het Besluit kwaliteiten leefomgeving waaruit volgt dat gemeenten rekening moeten houden met archeologische waarden. Deze zienswijze leidt daarom niet tot

		aanpassingen en wordt ongegrond verklaard.
43.	Onder 6.1.4. ontbreekt de op basis van de recente uitspraak van de RvSt noodzakelijke vergewisplicht dat de voor intern salderen gebruikte depositie niet reeds voor andere doelen is aangewezen door de provincie.	Uit de AERIUS-rapportages (bijlage 8: realisatiefase en bijlage 9: gebruiksfase) volgt dat voor het mogelijk maken van het bedrijventerrein gesaldeerd wordt met de uitstoot van agrarisch gebruik, dat betekent dat er voor de saldering rekening is gehouden met het bemesten van de gronden en de wijze waarop deze mest is uitgereden. Aangezien er op dit moment nog steeds sprake is van agrarisch gebruik, kunnen deze rechten nog steeds benut worden voor het salderen. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling is de passende beoordeling aangevuld met de additionaliteitstoets. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in onderhavig plan en is daarmee ongegrond.
44.	Bij 6.8. omgevingsveiligheid wordt gemeld dat beperkt kwetsbare objecten niet mogelijk worden in de 10-6 contour. Er zijn dan geen gebouwen waar langere tijd mensen in verblijven toegestaan (kantoren maar ook bedrijfsloodsen) in die zone. Dat is een ernstige beperking in de bruikbaarheid van die (delen van) uitgeefbare kavels. In de taxatie van de uitgiftprijzen is daar geen rekening mee gehouden en verder heeft het tot gevolg dat reguliere bedrijven er zich niet kunnen vestigen in die contour, enkel bedrijven met buitenactiviteiten maar buitenopslag wordt niet toegestaan.	Onder 7.2.1. Wettelijke kostenverhaalsplicht: typefout 2e alinea: wijzigingsgebied gecorrigeerd. De aanwezige 10-6 contour is bekend en toekomstige gebruikers van deze kavels kunnen er bij de inrichting van het terrein rekening mee houden. Bijvoorbeeld door de gebouwen naar de achterzijde van het perceel te positioneren of de kwetsbare functie buiten de contour te plannen. Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op de taxatie van de uitgifteprijzen wordt verwezen naar de brief van 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijsadvies.
45.	Onder 7.2.3 bij toelichting op artikel 28.2. wordt een deel van de natuur en waterberging niet in het kostenverhaal	Onder de toelichting in par. 7.2.3. op artikel 28.2 wordt onder sub b toegelicht waarom een deel van de

	betrokken. Niet duidelijk is waarop deze berekening is gebaseerd en waarom enkel het genoemde deel niet in het kostenverhaal wordt betrokken. Ons inziens dient enkel de waterberging in het kostenverhaal betrokken te worden en de natuur in het geheel niet omdat deze niet noodzakelijk is voor de realisatie van het uitgeefbaar gebied. Hier ontbreekt een onderbouwing en komt ten onrechte de realisatie van "bovenwettelijke" natuur ten laste van het uitgeefbaar gebied.	kosten van de aanleg van natuur en waterberging niet wordt toegerekend aan het kostenverhaalsgebied. Het betreffen de kosten verbonden aan de werken en werkzaamheden die verband houden met de inrichting van deze deelgebieden voor een secundaire recreatieve functie. Op basis van de toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit worden de overige kosten verbonden aan de werken en werkzaamheden die verband houden met de inrichting van deze deelgebieden wel volledig toegerekend aan het kostenverhaalsgebied. De onderbouwing van deze toerekenbaarheid is terug te vinden in de motivering in artikel 28.2 sub b onder 7.2.3, hoofdstuk Kostenverhaal en bijlage 2 bij de motivering 'Natuurontwikkeling Sma kterheide'. Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.
46.	Onder 7.2.3 bij toelichting op artikel 28.10 is opgenomen dat 'de netto contante waarde van het totale aantal gewogen eenheden' op de peildatum bedraagt € 278.605,-. Dit lijkt een verschrijving aangezien het aantal gewogen eenheden 278.605 bedraagt.	Dit is inderdaad een verschrijving het '€' wordt verwijderd in de tekst.
47.	Onder 8.2.2.1 is sprake van 50,3 ha plangebied waar elders gesproken wordt over 48,5 ha. Wat is de juiste oppervlakte?	De oppervlakte van het kostenverhaalsgebied is 50.3 ha; het plangebied is 51 ha. In par 1.3 van de motivering staat een oppervlakte genoemd van 48,4 ha. Dit betreft een verschrijving en wordt hersteld bij vaststelling van het plan.
48.	Onder 8.2.2.1 wordt gemeld dat "*ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp omgevingsplan was door de gemeente met geen van de particuliere eigenaren een overeenkomst gericht op zelfrealisatie"* Dat is niet juist. De gemeente Venray heeft op 30 oktober 2020 een anterieure overeenkomst gesloten met BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo betreffende (het overgrote deel van) het plangebied. Die anterieure overeenkomst	De op 30 oktober 2020 gesloten anterieure overeenkomst met BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo heeft geen betrekking op het onderhavige plan en wijze van planontwikkeling. De vermelding onder 8.2.2.1 dat er 'ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp omgevingsplan door de gemeente met geen van de particuliere eigenaren een overeenkomst gericht

	is nog steeds van kracht en de gemeente Venray is daaraan gebonden. Daarover is de gemeente meermaals per brief geïnformeerd door het Ontwikkelbedrijf.	op zelfrealisatie was,' is derhalve juist. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.
49.	Onduidelijk is wat met de aanbevelingen van de provincie Limburg en Rijkswaterstaat en de veiligheidsregio als opgenomen onder 9.1. zijn gedaan en hoe die verwerkt zijn in het voorliggende plan.	Uit paragraaf 9.1 van de motivering volgt dat de reacties van betrokken instanties, voor zover van toepassing, verwerkt zijn in het ontwerp TAM-omgevingsplan en de bijbehorende onderzoeken. Dit volgt ook uit de reacties van deze instanties op het ontwerpplan, nu al deze instanties geen nadere opmerkingen hebben geplaatst ten aanzien van het ontwerpplan. De reacties van de betrokken instanties op het ontwerpplan worden ambtshalve opgenomen in de motivering. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen en is ongegrond.
50.	In hoofdstuk 10. wordt gemeld dat het plan bijdraagt aan de duurzame economische groeipotentieel van Venray en de omliggende regio. Dit lijkt in tegenspraak met het feit dat elders wordt vermeld dat het bedrijventerrein enkel voor Venrayse bedrijven is bedoeld.	De wijziging van het Omgevingsplan richt zich primair op het faciliteren van lokaal gewortelde bedrijven en het bieden van verplaatsings- en uitbreidingsruimte voor bedrijven die al in Venray gevestigd zijn of daar functioneel en economisch aan verbonden zijn. Deze afbakening heeft tot doel schaarse ruimte in te zetten voor behoud van de lokale economische structuur en het voorkomen dat bedrijven uit de gemeente vertrekken wegens gebrek aan passende vestigingsruimte. Dat het terrein primair bedoeld is voor Venrayse bedrijven betekent echter niet dat het effect uitsluitend lokaal is. Bedrijven functioneren binnen ketens van toeleveranciers, afnemers, werknemers en kennisinstellingen die zich niet beperken tot de gemeentegrens. Het faciliteren van lokale bedrijven draagt daardoor indirect bij aan de economische vitaliteit van de regio als geheel,

		bijvoorbeeld via werkgelegenheid, regionale toeleveringsrelaties en economische complementariteit. De passage in hoofdstuk 10 ziet daarmee op het economische effectniveau, terwijl de passages over de doelgroep betrekking hebben op het uitgifte- en vestigingsbeleid. Er is dus geen sprake van een tegenstrijdigheid, maar van twee verschillende schaalniveaus: lokaal gericht ruimtegebruik met regionale economische doorwerking. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is ongegrond.
51.	In het plan is niet beschreven op welke wijze wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 12.5. lid 1 van de provinciale omgevingsverordening Limburg. Het is niet duidelijk hoe en wanneer de afstemming in regionaal verband heeft plaatsgevonden als genoemd in artikel 12.5 lid 5 sub b van die verordening.	In paragraaf 3.2.2.3 Instructieregel Bedrijventerreinen staat toegelicht hoe in het kader van de opstelling van onderhavig plan rekening is gehouden met de instructieregel uit artikel 12.5 van de Provinciale omgevingsverordening. Regionale afstemming heeft plaatsgevonden in de overleggen met Greenport Venlo, waar zowel de gemeente Venray als de provincie en andere gemeenten uit Noord-Limburg onderdeel van uitmaken.
52.	MKB bedrijven hebben behoefte aan buitenopslag. Er wordt ook niet voorzien in alternatieve oplossingen daarvoor.	Aangezien dit niet meer is dan een veronderstelling van reclamant 5 wordt deze zienswijze voor kennisgeving aangenomen.
53.	Percelen worden opgeleverd 20 cm onder het peil van de weg en daardoor zou geen of minder ophoging nodig zijn. Dit zal kosten besparen voor de ontwikkelaar maar is kostenverhogend voor het te vestigen bedrijf. In de taxatie van de uitgifteprijzen is met deze afwijkende verkoopvoorwaarde geen rekening gehouden.	Deze zienswijze heeft betrekking op de taxatie van de uitgifteprijzen. Hierbij wordt verwezen naar de brief van 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijsadvies.
54.	De hier opgenomen algehele uitsluiting van het gebruik van aggregaten (ook emissie vrije types zoals bijvoorbeeld op waterstof) maakt het onmogelijk te voorzien in een eigen energiehub. Zeker als de gemeente het	Onderhavig plan is opgesteld om een duurzaam en groen bedrijventerrein mogelijk te maken. Van belang hierbij is dat fossielvrije energiebronnen wel zijn toegestaan,

	voornemen heeft (zoals elders verwoord) om zelf een energiehub te willen realiseren, is een mogelijkheid tot opwek in perioden zonder zon of wind essentieel. Dan is altijd een vorm van opwekking nodig.	maar het uiteraard niet de bedoeling is dat het bedrijventerrein wordt ingericht met dieselaggragaten. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing nu een aanduiding niet noodzakelijk is en is daarmee ongegrond.
55.	De compensatie stal wordt wel genoemd in dit document maar ontbreekt op de verbeelding en in de regels. Deze stal is wel noodzakelijk maar wordt niet mogelijk gemaakt in de betreffende natuurbestemming.	Uit de planregels volgt dat de ecologische stal mogelijk is binnen de functies Natuur en Natuur – Waterberging. Deze ecologische stal hoeft niet per se aangeduid te worden op de plankaart nu deze rechtstreeks binnen het gehele plangebied is toegestaan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing nu een aanduiding niet noodzakelijk is en is daarmee ongegrond.
56.	Het ontbreekt bij de natuurdoeltype aan de toelichting dat deze natte natuurtypes tevens als functie hebben de buffering en infiltratie van het regenwater van het bedrijventerrein en wat de invloed daarvan is op de natuur en hoe voorkomen wordt dat bij calamiteiten op wegen of bedrijven er verontreinigd water in de natuurgebieden komt.	Natte natuur heeft van zichzelf al de functie van buffering van water. Dat geldt ook voor alle andere natte natuur in het beekdal. Het heeft dus geen nut om voor de natuur een extra toelichting hierop te geven. Het is nooit helemaal te voorkomen dat in geval van een calamiteit mogelijk verontreinigd water in natuurgebieden terecht komt. Dat geldt voor al bestaande natuurgebieden als ook voor nieuwe natuurgebieden. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing nu een aanduiding niet noodzakelijk is en is daarmee ongegrond.
57.	Op pagina 4 wordt gesproken over een flexibele kavelstructuur terwijl in de regels de kavelstructuur is vastgelegd. Dat sluit niet aan.	Deze reactie is correct, wijziging wordt overgenomen op pagina 6 van het Beeldkwaliteitsplan & landschapsplan. Deze zienswijze leidt tot wijziging aan onderhavig plan en is dus gegrond.
58.	Op pagina 4 is nog sprake van milieucategorieën welke niet meer bestaan onder de omgevingswet.	Dit betreft een verschrijving en de tekst op pagina 6 in het beeldkwaliteitsplan wordt verwijderd. Zienswijze gegrond nu deze leidt tot een aanpassing.
59.	Hier wordt een bouwhoogte van 12 meter met afwijking tot 15 meter gemeld. Echter voor de noordzijde van het plangebied is elders bepaald dat delen van kavels maar 9 meter hoog mogen worden. Dit sluit niet aan.	Pagina 6 staat inderdaad maximale bouwhoogte 12 meter met een afwijking tot 15 meter. Sommige kavels hebben inderdaad een maximale bouwhoogte van 9

	Daarnaast is dat bijzonder onpraktisch en rommelig als een gebouw deels een andere hoogte heeft. Dat zorg niet voor rust in het landschap, zeker gezien vanaf het beekdal van de Loobeek.	meter. Max 9 meter valt ook binnen max 12 meter en het kaartje op pagina 55 geeft duidelijk de verschillende bouwhoogten aan. De zienswijze leidt niet tot wijziging en daarmee is de zienswijze ongegrond.
60.	Er wordt gemeld dat logistieke bedrijven zijn uitgesloten. Dat is niet zo opgenomen in de regels waar logistieke bedrijven nadrukkelijk wel zijn toegestaan.	Uit het beeldkwaliteitsplan volgt dat 'grote' logistieke bedrijven niet zijn toegestaan. Uit de planregels volgt dat regionale ondersteunende logistieke bedrijven zijn toegestaan. Echter hiermee beoogd de regeling geen 'grote' logistieke bedrijven noch staat de regeling dergelijke bedrijven uitdrukkelijk toe. Grote logistieke bedrijven hebben behoefte aan kavels met een grotere omvang dan de verkaveling binnen het plangebied toestaat, zijnde 0,5 –2,75 ha. Hoewel grote logistieke bedrijven dus niet direct zijn uitgesloten in de planregels, zullen dergelijke bedrijven niet kunnen landen binnen het plangebied.
61.	Er wordt gemeld dat het deels bronsgroene landschapszone is en potentie heeft om verbindingszone te zijn tussen N 2000 gebieden. Het ontbreekt aan een onderbouwing conform de vereisten in de provinciale verordening waarom er dan toch een bedrijventerrein kan komen.	Het plangebied bestaat uit een bedrijventerrein en een natuurontwikkelingsgebied. Het bedrijventerrein ligt echter buiten de groenblauwe mantel (voorheen bronsgroene landschapszone). De natuurontwikkeling ligt wel binnen de blauwgroene mantel. Met de ontwikkeling van beekdalnatuur op deze plek geven we juist optimaal invulling aan de ecologische potenties die met de groenblauwe mantel hier zijn bedoeld. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing nu een aanduiding niet noodzakelijk is en is daarmee ongegrond.
62.	Het ontbreekt aan bepalingen t.a.v. daglichtopeningen in de gebouwen aan de zijde van de natuurzone om lichtvervuiling naar omliggende natuur te voorkomen.	Er worden nog regels opgesteld om verstrooiing van licht vanaf het bedrijventerrein op het natuurgebied te voorkomen. Zie ook eerdere reactie op punt 17 bij deze zienswijze.
63.	Er wordt in het beeldkwaliteitsplan voorgeschreven dat er speelelementen moeten komen maar de kosten hiervan zijn niet opgenomen in het kostenverhaal.	Deze zienswijze is gegrond. De speelelementen zijn uit het beeldkwaliteitsplan gehaald. Deze

		zienswijze leidt tot aanpassingen en is dus gegrond.
64.	Hier wordt als voorwaarde gesteld dat minimaal 20% van het onbebouwde gebied groen wordt ingericht. De bijbehorende tekening op pagina 60 klopt daarbij echter niet. In de regels is het ook anders bepaald waar 20% van het gehele kavel groen moet worden ingericht. Daarnaast leidt deze voorwaarde ertoe dat een deel van de kavel niet voor functies als parkeren e.d. kan worden gebruikt. In de taxatie van de uitgifteprijzen is hier geen rekening mee gehouden waardoor de uitgifteprijzen mogelijk te hoog zijn ingeschat door de taxateur.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord onder 20. Deze zienswijze heeft betrekking op de taxatie van de uitgifteprijzen. Hierbij wordt verwezen naar de brief van 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijsadvies.
65.	Buitenopslag wordt in het geheel uitgesloten. Dat sluit niet aan bij de behoefte van de bedrijven waarvoor het bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Juist veel van deze kleinere MKB bedrijven hebben behoefte aan buitenopslag.	De gemeente begrijpt dat bij een deel van de bedrijfsactiviteiten behoefte kan bestaan aan opslag in de buitenruimte. In de wijziging van het Omgevingsplan is echter bewust gekozen voor een regeling waarbij structurele buitenopslag niet wordt toegestaan. Bedrijven kunnen hier bij het ontwerp van gebouwen rekening mee houden. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is ongegrond.
66.	Op pagina 61 wordt gemeld dat laden en lossen aan de zijkant en achterkant van gebouw moet plaatsvinden maar op de tekening die dat zou moeten illustreren zijn de laaddeuren juist aan de openbare ruimte gesitueerd. Dat lijkt in tegenspraak.	Laden en lossen is correct ingetekend aan de zijkant van het gebouw. Hoeft niet aangepast te worden. Leidt daarmee niet tot aanpassingen en is ongegrond.
67.	Bij de signing ontbreekt de verplichting om de lichtintensiteit aan te passen aan de lichtomstandigheden (dimmen in de nacht) om lichtoverlast te voorkomen voor de vleermuizen.	Zie voor deze zienswijze de beantwoording onder punt 17 van deze zienswijze.
68.	Installaties op het dak dienen architectonische eenheid te vormen en “ingepakt” te worden. Onduidelijk is of ze daarmee ook vallen onder de maximale bouwhoogte of daarop een uitzondering vormen.	De regeling gaat ervan uit dat installaties op het dak vallen binnen de maximaal beoogde bouwhoogte. Mocht dit echter niet lukken kent het plan een regeling voor ondergeschikte bouwdelen – hieronder vallen bijvoorbeeld ventilatiekanalen en schoorstenen – deze mogen maximaal 1,5 meter de gestelde maten in het plan overschrijden en de 10%-regeling

		in artikel 25.1 van de planregels, waaruit volgt dat de maximale maten (o.a. bouwhoogte) onder voorwaarden met maximaal 10% mogen worden overschreden met een omgevingsvergunning. Het is aan de aanvrager om te motiveren dat de maximale bouwhoogte overschreden moet worden voor de plaatsing van installaties en of dit geen nadelige gevolgen heeft voor de omgeving. Daar de regeling voldoende duidelijk is en voldoende mogelijkheden biedt, leidt deze zienswijze niet tot aanpassing aan het plan en is deze ongegrond.
69.	In de opdrachtformulering van dit onderzoek is vooraf een kaderstelling meegegeven dat grootschalige logistiek "zo goed als uitgesloten" is. Daarmee geeft dit onderzoek geen volledig beeld van de lokale marktvraag omdat een deel van de behoefte van lokale bedrijven buiten het onderzoek is gehouden.	Het onderzoek had als doel inzicht te verkrijgen in de ruimtebehoefte van het lokaal gebonden bedrijfsleven in Venray. Daarbij is bewust onderscheid gemaakt tussen de lokale marktvraag en bovenregionale vestigingsdynamiek, met name in de logistieke sector. Grootschalige logistieke vestigingen worden in belangrijke mate bepaald door regionale, nationale en internationale locatiefactoren en leiden tot een vraag naar zeer grote kavels die niet representatief is voor de ruimtebehoefte van het merendeel van de Venrayse bedrijven. Daarnaast kenmerkt grootschalige logistiek zich door een relatief conjunctuurgevoelig karakter en een sterke afhankelijkheid van (internationale) flexibele arbeidskrachten. De vestigingsdynamiek en ruimtebehoefte worden daardoor in belangrijke mate bepaald door economische schommelingen en ketenoptimalisatie op (inter)nationaal niveau, en minder door lokale economische binding. Om die reden geeft deze sector geen stabiele maat voor de structurele ruimtevraag van het lokaal gewortelde bedrijfsleven waarvoor dit bedrijventerrein primair wordt ontwikkeld. Door deze categorie afzonderlijk te beschouwen ontstaat juist een zuiverder beeld van de lokale

		uitbreidings- en verplaatsingsbehoefte van bestaande bedrijven. Het onderzoek sluit daarmee aan op de beleidsdoelstelling om schaarse ruimte primair in te zetten voor behoud en ontwikkeling van de lokale economische structuur. Dit betekent niet dat mogelijke ruimtevragen van grotere bedrijven volledig buiten beeld zijn gebleven. Deze zijn in het onderzoek als strategische ruimtevraag benoemd en onderscheiden van de structurele lokale vraag. Daarmee is het verschil tussen reguliere lokale behoefte en incidentele grootschalige vestigingen expliciet gemaakt. De gekozen onderzoeksafbakening betreft daarom geen beperking van het inzicht, maar een methodische keuze om de relevante lokale marktvraag te kunnen bepalen en gericht ruimtelijk beleid te kunnen voeren.
70.	In dit onderzoek wordt nagelaten in kaart te brengen wat de lokale bedrijven zijn en wat de bedrijfsgrootte van die lokale bedrijven is. In de huidige situatie is op basis van Rebis Limburg 14% van de bedrijfskavels in Venray > 2 ha en in totaal is dat 66% van de oppervlakte bedrijventerrein in Venray. Die doelgroep wordt door de kaderstelling geheel buiten het onderzoek gehouden.	Het onderzoek heeft niet tot doel gehad de bestaande ruimtelijke verdeling van kavelgroottes te beschrijven, maar de toekomstige uitbreidings- en verplaatsingsbehoefte van lokaal gebonden bedrijven te bepalen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de huidige ruimtelijke structuur en de programmering van nieuwe bedrijventerreinen. Het feit dat op bestaande bedrijventerreinen relatief veel oppervlakte in gebruik is bij grotere kavels betekent niet automatisch dat de grootste structurele uitbreidingsvraag ook in dat segment ligt. De bestaande verdeling van grote kavels is voor een belangrijk deel historisch ontstaan en hangt samen met eerdere vestigingsdynamiek, waaronder bovenlokale en grootschalige functies. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hoeven deze verdeling niet te reproduceren. De gemeente kan binnen haar ruimtelijk-

		economisch beleid juist differentiëren naar segment, zodat nieuwe locaties aanvullend zijn op het bestaande aanbod. Het voorliggende bedrijventerrein is bedoeld om een specifiek tekort op te lossen, namelijk het gebrek aan passende ruimte voor verplaatsing en doorgroei van lokaal gebonden midden- en kleinbedrijf. Dat segment ondervindt in de praktijk de meeste knelpunten doordat het moeilijk kan uitbreiden op bestaande locaties en tegelijk onvoldoende geschikte kavels beschikbaar zijn. Een deel van de grotere bedrijven beschikt daarentegen al over passende vestigingsruimte of vraagt om maatwerkoplossingen die niet op elk terrein ruimtelijk wenselijk zijn. Grotere ruimtevragen zijn daarmee niet genegeerd, maar onderscheiden van de reguliere lokale marktvraag. Deze kunnen via andere locaties, herstructurering of afzonderlijke planologische afwegingen worden gefaciliteerd. De wijziging van het Omgevingsplan richt zich bewust op het segment waarvoor de grootste structurele verplaatsings- en uitbreidingsdruk bestaat en vult daarmee het bestaande aanbod aan in plaats van dit te kopiëren. De door de indiener genoemde cijfers over de huidige omvangsverdeling beschrijven dus de bestaande ruimtelijke situatie, terwijl het onderzoek en de wijziging van het Omgevingsplan betrekking hebben op de gewenste toekomstige programmering. Dat zijn verschillende invalshoeken en leiden niet tot de conclusie dat het onderzoek of het plan een deel van de doelgroep buiten beschouwing laat. Deze zienswijze is naar aanleiding van het voorgaande ongegrond.

71.	Op pagina 2 wordt dat ook door Buck aangeduid dat er behoefte is aan grotere kavels voor doorgroeiende Venrayse bedrijven. Met dit plan wordt dus enkel voor de kleine Venrayse bedrijven ruimte voorzien maar niet voor alle Venrayse bedrijven. Het plan voorziet dus niet in de behoefte voor Venrayse bedrijven, enkel voor de kleine Venrayse bedrijven.	De constatering dat ook grotere kavels voorkomen, betekent daarom niet dat elk nieuw bedrijventerrein deze categorie moet opnemen, maar dat op gemeentelijk niveau in het totale aanbod ruimte moet bestaan voor verschillende typen bedrijven. Met dit plan wordt binnen dat geheel het segment bediend waar de structurele druk het grootst is. Daarmee is deze zienswijze ongegrond.
72.	In de door Buck geadviseerde schuifruimte voor grotere bedrijfsverplaatsingen wordt met dit plan niet voorzien.	In het onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen de reguliere lokale marktvraag en aanvullende strategische ruimtevraag, waaronder zogenoemde schuifruimte voor grotere bedrijfsverplaatsingen. Deze categorie betreft geen structurele, generieke vraag, maar incidentele situaties waarbij maatwerk nodig is. Het onderzoek geeft daarmee een gemeentebrede opgave weer en niet een verplichting voor iedere afzonderlijke locatie om alle onderscheiden segmenten te accommoderen. De voorliggende wijziging van het Omgevingsplan is primair bedoeld om ruimte te bieden aan verplaatsing en doorgroei van lokaal gebonden midden- en kleinbedrijf. Juist in dit segment is de structurele druk het grootst en ontbreekt op bestaande terreinen passend aanbod. Door hiervoor ruimte te realiseren ontstaat tevens indirect schuifruimte: wanneer bedrijven kunnen doorstromen naar een passende kavel, komen bestaande locaties beschikbaar voor andere bedrijven, waaronder ook bedrijven met een grotere ruimtebehoefte. Grotere bedrijfsverplaatsingen vragen bovendien vaak om locatie specifieke afwegingen ten aanzien van milieuruimte, ontsluiting en inpassing. Deze kunnen niet op iedere uitbreidingslocatie generiek worden opgenomen en worden daarom afzonderlijk beoordeeld binnen de

		bredere gemeentelijke programmering van werklocaties. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing en wordt daarom ongegrond verklaard.
73.	In dit document wordt de meerwaarde van de natuurontwikkeling wel aangeduid maar wordt niet ingegaan op het verlies van bronsgroene zone ter plaatse van het bedrijventerrein. Dat moet op basis van provinciale omgevingsverordening wel gebeuren.	De status bronsgroene landschapszone bestaat al enige tijd niet meer. In de provinciale omgevingsverordening is een deel van het plangebied opgenomen als Groenblauwe mantel. Het bedrijventerrein grenst aan deze zone, maar ligt er niet in. Het natuurontwikkelingsgebied ligt wel in deze zone. Met de invulling van beekdalnatuur in het natuurontwikkelingsgebied en daarmee ook de Groenblauwe mantel voldoen we aan de voorwaarden voor de Groenblauwe mantel uit de Omgevingsverordening van de provincie Limburg.
74.	Op pagina 4 en 6 wordt gemeld dat dit ontwerp Omgevingsplan een samenwerking zou zijn tussen de gemeente Venray en het Ontwikkelbedrijf. Het Ontwikkelbedrijf is echter niet betrokken bij de totstandkoming van het ontwerp Omgevingsplan.	Deze opmerking klopt, tekst wordt niet aangepast want conclusies van het onderzoek worden daarmee niet anders.
75.	De tekeningen op pagina 9 en 10 komen niet overeen met het voorliggende ontwerp.	Klopt, maar ten tijde van het onderzoek was dit planontwerp actueel. Het wijzigen van de tekening voegt niks toe aan de conclusies van het onderzoek. Ofwel het laten staan van de verouderde tekening doet niks af aan de kwaliteit van het onderzoek.
76.	Op pagina 4 is een ontwerptekening opgenomen die niet overeenkomt met het voorliggende ontwerp.	Klopt, maar ten tijde van het onderzoek was dit planontwerp actueel. Het wijzigen van de tekening voegt niks toe aan de conclusies van het onderzoek. Ofwel het laten staan van de verouderde tekening doet niks af aan de kwaliteit van het onderzoek.
77.	Nabij de woning Spurkt 8 gaat een potentiële vliegroute voor de vleermuis verloren als gevolg van het deels verleggen van de watergang “Venrayse Spurkt”. Daar is in het onderzoek blijkbaar geen rekening mee gehouden want hier wordt gesteld dat deze vliegroutes allemaal intact blijven.	Met het verleggen van de watergang Venrays Spurkt wordt ook de migratieroute voor vleermuizen verlegd. Vleermuizen volgen natuurlijke, lijnvormige structuren in het landschap. Door deze structuur deels te verleggen, maar aangesloten te houden aan de bestaande structuren

		volgen vleermuizen deze nieuwe lijnvormige structuur. De vliegroute blijft hiermee intact. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassingen en is ongegrond.
78.	Het voorliggende onderzoek voorziet nog niet in de richtlijn inzake intern salderen in het planspoor op grond van de recente uitspraak van de Raad van State. De vergewisplicht is niet ingevuld.	Het is juist dat in de passende beoordeling rekening is gehouden met het intern salderen van de stikstofdepositie binnen het plangebied. Reclamant 5 refereert met deze zienswijze aan de uitspraak van de Afdeling van 14 januari 2026. Deze uitspraak is gedaan nadat het plan in ontwerp ter inzage is gelegd. Als gevolg van de uitspraak is de passende beoordeling aangevuld met de additionaliteitstoets. De effecten van de zeer kleine tijdelijke toename van stikstofdepositie in de jaren van aanleg zijn met een ecologische onderbouwing beschreven en zorgen, ook in cumulatie, niet tot significant kwaliteitsverlies van stikstofgevoelige habitattypen.
79.	De effecten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein ter plaatse van de blauwgroene mantel worden niet inzichtelijk gemaakt. Dat is wel noodzakelijk op grond van de provinciale omgevingsverordening.	Er is geen overlap tussen de groenblauwe mantel en het bedrijventerrein. Deze ligt volledig buiten de groenblauwe mantel. Het natuurgebied ligt grotendeels wel in de groenblauwe mantel. Met de invulling van het natuurontwikkelingsgebied met beekdalnatuur wordt voldaan aan de voorwaarden uit de provincie Omgevingsverordening. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing en is ongegrond.
80.	Het op pagina 7 van het rapport aanvullend onderzoek (ecologie)opgenomen ontwerp komt niet overeen met de verbeelding en inrichtingsplannen.	Klopt, maar ten tijde van het onderzoek was dit planontwerp actueel. Het wijzigen van de tekening voegt niks toe aan de conclusies van het onderzoek. Ofwel het laten staan van de verouderde tekening doet niks af aan de kwaliteit van het onderzoek.
81.	In deze passende beoordeling is nog geen rekening gehouden met de recente uitspraak van de Raad van State inzake intern salderen in het planspoor. In de stukken ontbreekt de vergewisplicht van de gemeente dat de ingezette bestaande depositie (het bemesten)	Het is juist dat in de passende beoordeling rekening is gehouden met het intern salderen van de stikstofdepositie binnen het plangebied. Reclamant 5 refereert aan de uitspraak van de Afdeling van 14

	niet reeds is toegewezen door de provincie voor andere doelen.	januari 2026. Deze uitspraak is gedaan nadat het plan in ontwerp ter inzage is gelegd. Als gevolg van de uitspraak is de passende beoordeling aangevuld met de additionaliteitstoets. De effecten van de zeer kleine tijdelijke toename van stikstofdepositie in de jaren van aanleg zijn met een ecologische onderbouwing beschreven en zorgen, ook in cumulatie, niet tot significant kwaliteitsverlies van stikstofgevoelige habitattypen.
82.	In deze memo wordt uitsluitend het bemesten als referentie gehanteerd. De Spurkt 5c is echter een agrarisch bedrijf met een vigerende toestemming/natuurvergunning voor het houden van vee/paarden. Die ontbreekt in de berekening. Deze vergunning kan t.z.t. toegevoegd worden aan de depositiebank Greenport Venlo en van daaruit waar nodig ingezet worden voor het extern salderen in het projectspoor.	De stikstofrechten van Spurkt 5c zijn voor de gemeente niet beschikbaar en mogen daarom niet meegenomen worden in de stikstofberekeningen. Daarom wordt alleen naar interne saldering in de vorm van bemesten in de berekening meegenomen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen en is daarmee ongegrond.
83.	Bij de berekening van de mestgift lijkt geen rekening te worden gehouden met de wettelijke plicht tot vruchtwisseling (met uitzondering van blijvend grasland waar hier geen sprake van is). Er lijkt elk jaar de maximale mestgift toegepast hetgeen wettelijk niet mogelijk lijkt.	Op grond van de jurisprudentie van de Afdeling mag bij een berekening van de referentiesituatie uit worden gegaan van de hoogste stikstofnorm van enig gewas aangezien uit het onderliggende bestemmingsplan niet volgt welke gewassen zijn toegestaan, mocht er worden uitgegaan van het gewas met de hoogste gebruiksnorm. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is ongegrond.
84.	Onduidelijk is welke uitgangspunten voor de verkeer aantrekkende werking zijn gehanteerd. Welke type bedrijvigheid wordt toegestaan/verwacht en wat is daarvan de aantrekkende werking op verkeer?	Voor een stikstofonderzoek, door middel van Aerius, wordt gebruik gemaakt van kerngetallen voor verkeer. Omdat nog niet exact bekend is hoe de intensiteit van de verkeersbewegingen zal zijn en het soort verkeer dat gebruik zal gaan maken van het terrein , mag in de berekening gebruik worden gemaakt van representatieve aannames. Deze aannames zijn afgeleid uit de verkeerstoets. Aangezien nog niet bekend is welke bedrijven zich in de toekomst gaan vestigen op het

		bedrijventerrein is er in de verkeerstoets uitgegaan van een worst-case-berekening. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig omgevingsplan en is daarmee ongegrond.
85.	Op pagina 3 van het document Weging van het Waterbelang bedrijventerrein Smakterheide Noord wordt gemeld dat dit stuk tot stand is gekomen in samenwerking met Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, maar dat is niet juist.	Deze opmerking klopt. De tekst in de memo wordt aangepast. Deze zienswijze is gegrond.
86.	Op pagina 5 van het document Weging van het Waterbelang bedrijventerrein Smakterheide Noord wordt gemeld dat sprake is van 4 woningen in het plangebied, maar het betreft 5 woningen in het plangebied waarvan 4 bedrijfswoningen en één burgerwoning.	Deze opmerking klopt. De tekst in de memo wordt aangepast. Deze zienswijze is gegrond.
87.	Een deel van de Spurkt wordt gedempt en verlegd. Hier wordt gemeld dat dit nader uitgewerkt moet worden. Echter in de plankaart is onder weg de Spurkt een duiker voorzien en geen ruimte gereserveerd voor een open watergang indien het Waterschap die eist. Hierover is voor vaststelling overeenstemming met het Waterschap noodzakelijk.	De bestaande duiker onder de Spurkt blijft gehandhaafd. Vanaf de noordzijde van de duiker wordt parallel aan de Spurkt een open watergang gegraven die dan aansluit op de verlegde watergang.
88.	Op pag. 19 wordt in de berekening uitgegaan van 100% verharding van het uitgeefbare terrein terwijl in de regels is bepaald dat 20% van het niet bebouwde deel (of in de regels zelfs 20% van de kavel) groen dient te worden ingericht. Dat is niet in overeenstemming.	In de stukken staat toegelicht dat er is uitgegaan van een worst-case berekening. Zie hiervoor ook de beantwoording bij vergelijkbare zienswijze bij punt 20.
89.	Op pag. 19 wordt gesproken over insteekwegen en ook de kaart op pagina 20 komt niet overeen met het daadwerkelijk voorliggende plan.	Klopt maar ten tijde van het onderzoek was dit planontwerp, met insteekwegen actueel. De ruimtegebruikskaart is in overeenstemming gebracht en de memo is op dit punt aangepast. Deze zienswijze leidt hiermee tot aanpassingen en is gegrond.
90.	In dit rapport ontbreekt de onderbouwing op welke wijze invulling wordt gegeven aan de bergingsopgave van 100 mm. Welk deel dienen bedrijven op eigen terrein te voorzien (hetgeen dan ook in de regels moet	In paragraaf 6.2 van de motivering staat opgenomen dat de berging van hemelwater voor 100% in de openbare ruimte plaatsvindt. Dit is geborgd met de opname van een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Deze

	terugkomen) en welk deel in de openbare ruimte wordt geborgen.	zienswijze leidt niet tot aanpassingen en is ongegrond.
91.	Er wordt niet inzichtelijk gemaakt of de bergingsopgave uitvoerbaar is in de beoogde natuurzone op grond van het daar aanwezige GHG en peil van de Loobeek. Daarom is onduidelijk of voorzien kan worden in de benodigde bergingsopgave. De uitvoerbaarheid van het voorliggende plan is daardoor nog niet verzekerd.	In het kader van de civiele uitwerking is dit aspect nader onderzocht. Deze stukken zitten niet bij het TAM-Omgevingsplan, maar dit is ook niet noodzakelijk nu deze zienswijze ziet op een uitvoeringsaspect. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen en is ongegrond.
92.	Op pagina 4 wordt gemeld dat stukken tot stand zijn gekomen in samenwerking met het Ontwikkelbedrijf. Dat is echter niet juist.	Dat klopt, maar het wijzigen van de tekst voegt niks toe aan de uitkomsten van de Klimaatscan.
93.	Hier wordt gemeld dat risico op natuurbranden gering is. Hierbij wordt voorbij gegaan aan het voornemen in de noordelijke zone juist brandgevoelige natuur te realiseren. Daarmee wordt een nieuw risico geïntroduceerd zonder te onderbouwen hoe voorkomen wordt dat dit effecten of risico's oplevert voor het bedrijventerrein.	In de noordelijke zone wordt beekdalnatuur gerealiseerd. Deze bestaat vooral uit vochtige tot natte natuurtypen. Beekdalnatuur wordt niet beschouwd als brandgevoelige natuur, in tegenstelling tot droge bossen op zandgronden. Daarvan is hier echter geen sprake. De klimaatscan laat dan ook zien dat het natuurgebied valt onder de lage tot middelmatige gevoeligheid. Het rapport geeft ook aan dat gezien de relatief lage gevoeligheid voor natuurbranden er geen verdere maatregelen vereist zijn. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig TAM-omgevingsplan en is daarmee ongegrond.
94.	Op pagina 1 van de Verkeerstoets bedrijventerrein Smakterheide Noord wordt gemeld dat stukken tot stand zijn gekomen in samenwerking met het Ontwikkelbedrijf. Dat is echter niet juist.	Deze opmerking is juist, maar het wijzigen van de tekst voegt niks toe aan de uitkomsten van de verkeerstoets.
95.	In de beoogde verkeerstructuur wordt een ontsluiting van het gebied voorzien in het verlengde van de Spurkt richting buurtschap de Smakt. Dat lijkt geen logische en zelfs een ongewenste ontsluiting. Het zou juist voorkomen moeten worden dat ontsluiting via die agrarische wegen plaatsvindt. In de berekeningen van de verkeersafwikkeling wordt echter gesteld dat geen enkele auto van die route gebruik zou maken. Dat is niet in overeenstemming.	Het deel vanaf de Metaalweg tot en met de oostelijke grens van het nieuwe bedrijventerrein wordt verbreed om een goede toegang tot de nieuwe bedrijfspercelen te creëren. Ontsluiting richting Smakt is niet aan de orde, daarom is die ook niet meegenomen in de berekeningen. Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging en is daarmee ongegrond.
96.	Op pagina 4 wordt de netto oppervlakte bedrijventerrein gesteld op 16,94 ha voor het	Er is sprake van netto 22 hectare uitgeefbare kavels. De normen van de

	berekenen van het verkeersaanbod. Dat lijkt niet juist aangezien netto 22 ha uitgeefbare kavels wordt gerealiseerd.	CROW om de verkeersgeneratie te bepalen zijn echter niet gebaseerd op kavelgrootte maar op de bruto vloeroppervlakte (BVO). Voor de omrekening is de factor 0,77 gebruikt en is 16,94 ha berekend. Dat is het bvo en wordt op pagina 4 als netto oppervlakte (dus bebouwd) aangeduid. BVO gaat over de verdeling van ruimtes intern: alle ruimtes tellen mee binnen de contouren van het bouwwerk. Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging en is daarmee ongegrond.
97.	Onder Parkeren wordt gesteld dat geen verkavelingsschets beschikbaar is terwijl een dwingende verkaveling onderdeel is van het voorliggende plan. Dat is in tegenspraak.	In beginsel klopt dit, maar op het moment van het opstellen van het onderzoek was er nog geen verkavelingsschets beschikbaar. Het wijzigen van de tekst voegt niks toe aan de conclusie van het onderzoek.
98.	Het niet vastleggen van een strikte parkeernorm op eigen terrein leidt tot willekeur in de toetsing. Dan is het aantal parkeervakken afhankelijk van de bedrijvigheid van de eerste gebruiker van het object. Dat geeft risico's op te weinig parkeerplekken bij toekomstige wijziging van het gebruik (voor zover daar geen wijziging van de bestemming voor nodig is)	Anders dan reclamant 5 stelt, bepalen de planregels dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein dient te worden gerealiseerd in overeenstemming met de Beleidsnota parkeernormen, Gemeente Venray. Daarmee zorgt de parkeerregeling er juist voor dat iedereen aan dezelfde normen dient te voldoen, namelijk in principe alles op eigen terrein. Het aantal parkeerplekken is afhankelijk gesteld van de behoefte van het bedrijf en dit moet worden toegelicht door de aanvrager in het kader van het bouwen van een nieuw gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw. Aanvullend, het niet kunnen voldoen aan de parkeernormen is een omgevingsplanactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Aanvrager moet dan kunnen motiveren dat er gegronde redenen zijn waardoor deze niet aan de parkeernormen kan voldoen. Voor de toekomstige wijzigingen van bedrijvigheid geldt – op grond van het bepaalde in artikel 6.10 van de planregels – een meldingsplicht. De gemeente dient hier

		dus altijd over te worden geïnformeerd. Een andere wijziging van bedrijvigheid dan omschreven in artikel 6.10 is niet rechtstreeks toegestaan op basis van onderhavig plan en dient dus met een BOPA of een wijziging omgevingsplan mogelijk te worden gemaakt. Onderdeel van beide procedures is dat de toekomstige wijziging voldoet aan ETFAL en hierin moet ook de parkeerbehoefte in beeld worden gebracht. De gemeente is van mening dat hiermee voorzien is in een regeling voor iedere wijziging – zijnde nieuwbouw, uitbreiding en wijziging. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing aan onderhavig plan en is dus ongegrond.
99.	Op pagina 8 van het Milieu hygiënisch vooronderzoek wordt gemeld dat er 4 woningen zijn in het plangebied maar dat zijn er 5	Deze zienswijze is juist. Hoewel de verschrijving niks afdoet aan de kwaliteit c.q. conclusies van het onderzoek, wordt dit in het betreffende rapport aangepast.
100.	De beschrijving van de locatie Spurkt 5c ontbreekt in de opsomming. Hier is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf met dito voorzieningen, woning e.d.	Deze zienswijze is juist. De beschrijving Spurkt 5C mist onder paragraaf 2.2. Onder 2.1 worden de kadastrale percelen die onderdeel uitmaken van de locatie Spurkt 5C wel genoemd. Het rapport wordt aangepast.
101.	Tekening van planontwerp op pagina 9 komt niet overeen met het ontwerp	Klopt maar ten tijde van het onderzoek was dit planontwerp actueel. Het wijzigen van de tekening voegt niks toe aan de conclusies van het onderzoek. Toch zal het juiste schetsontwerp in het rapport worden opgenomen. Zienswijzen 99-101 leiden hiermee tot aanpassingen aan het Milieu hygiënisch vooronderzoek en zijn daarmee gegrond.
102.	Tekening op pag. 5 bij het document Indirecte akoestische effecten (wegen) klopt niet met ontwerp.	Klopt maar ten tijde van het onderzoek was dit planontwerp actueel. Tekening wordt daarom niet vervangen.

103	Hier wordt gesteld dat de fysieke aanpassing van de Spurkt minder dan 1 meter is en daarom geen sprake van een wijziging van de weg. Echter het gedeelte van de Spurkt noordelijk van de Metaalweg dat nu maar ca 3,5 m breed is wordt wel verbreed naar 2 rijstroken zodat vrachtauto's kunnen passeren. Dat lijkt hier niet onderzocht/meegenomen.	De wetgeving kent verschillende beoordelingskaders voor de aanpassing van een gemeenteweg of het indirect effect als gevolg van een plan. Er is sprake van een wijziging van een gemeenteweg, als rijstroken verplaatsen met meer dan 2 m. In de situatie zoals beschreven in het rapport wordt de rijstrook niet verplaatst meer verbreed met 1 m, waardoor geen sprake is van een verschuiving van de rijstrook met meer dan 2 m. Dat de weg 1 m breder wordt gemaakt, is het uitgangspunt dat destijds is meegegeven. Nu is gebleken dat de weg van 3,5 naar 6 m verbreed wordt, dan is dat dus 2,5 m verbreding. Aangezien de verbreding aan één zijde van de weg plaatsvindt, zijnde de zijde van het nieuw te realiseren bedrijventerrein, kloppen de uitgangspunten van het rapport niet meer. Het geluid is in de plansituatie lager dan de standaardwaarde van 53 dB bij de woningen langs De Spurkt ten oosten van de Metaalweg. Er is dus geen sprake van een toename van het geluid boven de standaardwaarde. Dit geldt voor zowel de toetsing aan de normen voor wijziging van een gemeenteweg (verschil berekenen t.o.v. heersend) als bij het beoordelen van het indirect effect (verschil bepalen t.o.v. autonoom). Dus de uitkomst van de toetsing wijzigt niet. Aangezien de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek zijn gewijzigd, wordt het rapport hierop aangepast. Dit gebeurt ambtshalve en wordt toegelicht in hoofdstuk 3 van deze nota.
104	De tabel op pagina 15 is niet navolgbaar. Waarom is voor woningen aan de Spurkt op 4,5 m hoogte gemeten en waarom wordt aangeduid dat er geen verschil zou bestaan tussen autonome en plan situatie? Dat	In de tabel zijn de resultaten op maatgevende hoogte weergegeven. Een volledig overzicht van de rekenresultaten met alle rekenhoogten, dus ook op 1,5 m hoogte, is opgenomen in bijlage B. Bij het

	verschil lijkt er wel maar het blijft onder de grenswaarde van 53 dB.	bepalen van het verschil is een ondergrens van 53 dB gehanteerd, omdat de wetgeving een toename tot de standaardwaarde van 53 dB aanvaardbaar vindt. Omdat het geluid in de autonome situatie en plansituatie lager is dan 53 dB, is er geen sprake van een toename.
105	Geconcludeerd wordt dat gecumuleerd geluid van een woning "tamelijk slecht" is en nader onderzoek moet bepalen of er geluidswerende maatregelen noodzakelijk zijn.	Geluidswerende maatregelen zijn niet opgenomen in het kostenverhaal. Dit dient te worden aangepast. Deze zienswijze is gegrond.
106	Ontwerptekening op pag. 4 van het Onderzoek Omgevingsveiligheid is niet juist, oude versie	Klopt, maar ten tijde van het onderzoek was dit planontwerp actueel. Tekening wordt daarom niet vervangen.
107	Op pag. 8 wordt melding gemaakt van gasopslag bij [redacted] Deze locatie is echter aangekocht door het Ontwikkelbedrijf en niet langer van [redacted].	Klopt, maar eigendomssituatie is niet relevant voor het onderzoek. Tekst wordt daarom niet gewijzigd.
108	Binnen de 10-6 contour van Benegas worden geen kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt. Als voorwaarde wordt o.a. genoemd dat personen in die bedrijven maar beperkte tijd aanwezig mogen zijn. Reguliere kantoren of bedrijfsgebouwen waar gedurende langere tijd grotere aantallen medewerkers verblijven zijn niet toegestaan. Daardoor is de bruikbaarheid van die gebouw/locaties voor bedrijvigheid beperkt en daarmee ook van invloed op de waarde van die locaties. In de taxatie van de te verwachten uitgifteprijzen is daar geen rekening mee gehouden.	Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op de taxatie van de uitgifteprijzen wordt verwezen naar de brief van 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijsadvies.
109	Binnen het explosie aandachtsgebied en het brand aandachtsgebied zijn extra voorzieningen/voorwaarden van toepassing voor het gebruik van deze bouwpercelen. Dat leidt tot hogere bouwkosten. In de taxatie van de te verwachten uitgifteprijzen is daar geen rekening mee gehouden.	Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op de taxatie van de uitgifteprijzen wordt verwezen naar de brief van 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijsadvies.
110	In de aanmeldnotitie wordt gemeld dat géén kantoren worden toegestaan in de 10-6 contour (ongeacht de grootte). Dat ontbreekt in deze notitie en in de regels.	In artikel 24.4 van de planregels staat opgenomen dat binnen de 10-6 contour geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en

		kwetsbare locaties en bijbehorende functies zijn toegestaan. Hetgeen onder deze categorieën gebouwen en locaties valt, volgt uit bijlage VI van het Bkl. Een kantoorfunctie bij een bedrijf is aan te wijzen als een 'beperkt kwetsbaar' of als een 'kwetsbaar' gebouw (afhankelijk van de bruto vloeroppervlakte) en is dus op grond van de regeling in artikel 24.4 van de planregels uitgesloten. Deze zienswijze vormt daarom geen aanleiding voor een wijziging aan onderhavig plan en is ongegrond.
111	Op pag. 4 van de aanmeldnotitie plan MER wordt gemeld dat de doelgroep middelgrote bedrijven zou zijn. Er worden echter kavels van maximaal 2 ha mogelijk gemaakt welke niet geschikt zijn voor middelgrote bedrijven.	De term *middelgrote bedrijven* ziet in het plan op de economische omvang en positie van bedrijven binnen de lokale bedrijvigheid en niet uitsluitend op de fysieke perceelgrootte. Bedrijfsgrootte wordt bepaald door factoren zoals aantal werknemers, bedrijfsactiviteiten, productiewijze en organisatorische schaal. De benodigde kavelgrootte hangt vervolgens samen met het ruimtegebruik per type activiteit en kan binnen dezelfde categorie bedrijven aanzienlijk variëren. In de praktijk functioneert een belangrijk deel van de middelgrote maak-, bouw- en handelsbedrijven op kavels tot circa 2 hectare. Door efficiënter ruimtegebruik, hogere bebouwingspercentages, stapeling van functies en moderne bedrijfsvoering is een grotere kavel niet per definitie noodzakelijk om middelgrote bedrijvigheid te huisvesten. De maximale kavelmaat in het plan sluit daarom aan bij het beoogde segment en maakt de vestiging van deze bedrijven mogelijk. Voor bedrijven die aantoonbaar een grotere ruimtevraag hebben, geldt dat deze niet per definitie op iedere uitbreidingslocatie ruimtelijk passend zijn en afzonderlijk worden afgewogen

		binnen de bredere gemeentelijke programmering van werklocaties.
112	Op pag. 8 wordt gesproken over 4 woningen maar het zijn er 5 in het plangebied (1 burgerwoning)	Klopt, de tekst wordt aangepast.
113	Inrichtingsvoorstel op pag. 9 is niet overeenkomstig.	Klopt, de tekening wordt vervangen door bijlage 6 van het Beeldkwaliteitsplan en landschapsplan.
114	Er wordt gesteld dat Wanssum Oost nog niet bekend is. Het lag echter gelijktijdig ter inzage dus dit komt niet overeen met de werkelijkheid.	Dat is correct, tekst wordt gewijzigd.
115	De genoemde oppervlakte in het grondadvies Smakterheide Noord van 50,3 ha komt niet overeen met de oppervlakte zoals elders genoemd in de stukken.	50.3 ha is de oppervlakte van het kostenverhaalsgebied, het plangebied is 51 ha. Deze oppervlaktegegevens zijn in de regels en motivering ook opgenomen. Dit met uitzondering van par 1.3 van de motivering, waar abusievelijk een onjuiste oppervlaktemaat voor het plangebied is vermeld. Zie de reactie bij onderdeel 47.
116	Er zijn beperkingen van toepassing op (delen van) uit te geven kavels waar geen rekening mee is gehouden in dit prijsadvies: a. In de taxatie wordt uitgegaan van een bouwhoogte van 12 tot 15 meter. Aan de noordzijde van het plan is echter een zone waar de bouwhoogte is beperkt tot 9 meter. b. Gebruiksbeperkingen in de 10-6 contour. c. Gebruiksbeperkingen in de brandaandachtsgebied. d. Gebruiksbeperkingen in explosie aandachtsgebied. e. Minimaal 20% groene inrichting op de kavel. f. Percelen worden niet op bouwrijp peil geleverd maar -20 cm onder het peil van de weg. Daardoor is extra ophoging door de koper noodzakelijk.	Deze zienswijze heeft betrekking op de taxatie van de uitgifteprijzen. Hiervoor wordt verwezen naar de brief 31 maart 2026 van Stec Groep die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het grondprijsadvies.
117	BCI geeft in zijn onderzoek aan dat er voor de periode 2022-2031 (10 jaar) behoefte is aan 20-27 ha bedrijventerrein. Smakterheide Noord omvat 22 ha uitgeefbaar	De gehanteerde uitgifteperiode 2030-2036 betreft niet de periode waarop de behoefte ontstaat, maar de periode waarin deze specifieke locatie

	bedrijventerrein. Onduidelijk is hoe de gemeente op basis van die informatie van BCI is gekomen tot een uitgifteperiode van 2030-2036 (6 jaar).	planmatig beschikbaar wordt gesteld. De beschikbaarheid van elektriciteitsinfrastructuur heeft een doorslaggevende rol in de realistische uitgifteplanning. In Noord-Limburg is sprake van netcongestie en bestaat voor (zwaardere) grootverbruikersaansluitingen een wachtlijst. Enexis heeft daarbij aangegeven dat de opleverdatum van het hoogspanningsstation van TenneT in Boxmeer is verschoven naar **2030**, waardoor het langer duurt voordat (extra) transportcapaciteit beschikbaar komt voor grootzakelijke klanten in Noord-Limburg. Ook wordt in recente communicatie over netuitbreidingen benoemd dat na verzwaring van de verbinding **Boxmeer–Venray** (verwacht **2029–2030**) en uitbreiding van station **Boxmeer** (verwacht **2030–2031**) stapsgewijs aanvullende capaciteit vrijkomt. Gelet hierop is het niet realistisch om uit te gaan van grootschalige uitgifte aan bedrijven met een zware elektriciteitsvraag vóór 2030.
118	In de regels is opgenomen dat de natuurzone volledig gereed en gerealiseerd moet zijn voordat met de bouw van de bedrijven kan worden begonnen. In de kaart fasering wordt uitgifte van kavels voorzien vanaf 2030. Deze kaart geeft echter aan dat het gebruiksgereedmaken van de natuurzone pas gepland is in 2034-2035. Dat is niet conform de regels want niet alleen moet de natuurzone bouwrijp zijn maar gebruiksgereed voordat met de bouw begonnen kan worden. De fasering van werkzaamheden in het kostenverhaal lijkt niet juist in relatie tot de planregels.	Deze zienswijze is juist en komt niet overeen met hetgeen het plan beoogde te regelen. De kaart gebruiksgereed maken zal worden aangepast naar de beoogde jaren van gebruiksgereedsheid voor de natuurfuncties. Deze zienswijze leidt tot aanpassingen aan onderhavig plan en is daarmee gegrond.
119	Eigendom 2.1. in tb25 Taxatierapport inbrengwaarde wordt als één eigendom in de taxatie opgenomen. Ons inziens is dat niet juist en zou dit aangemerkt moeten worden als twee zelfstandige eigendommen met dito taxatie. Op grond van de WVG kunnen de onbebouwde delen van deze percelen ter	Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij

	verkoop aan de gemeente worden aangeboden los van het bebouwde deel van het perceel. Het bebouwde deel zou in een later stadium verkocht dan wel onteigend kunnen worden. In dat geval is de gebruikswaarde van het bebouwde deel hoger dan de complexwaarde en "zakken de gebouwen niet in de grond" zoals nu is geconstateerd.	deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
120	Een aantal eigendommen is gelegen direct aan de bestaande weg de Spurkt en wordt ook in het voorliggende plan op die weg ontsloten. Het is niet duidelijk waarom de taxateur in zijn rapport geen aandacht schenkt aan het feit dat in die gevallen sprake is van een voorstrook met dito effect op de inbrengwaarde van betreffende eigendommen.	Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
121	De taxateur heeft geen rekening gehouden met het bij de gemeente Venray bekende plan van Tennet om door het plangebied een nieuwe tracé voor een ondergrondse verbinding te realiseren.	Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
122	De onder 4.4. genoemde oppervlakte van 50,27 ha komt niet overeen met de oppervlakte zoals elders in de plannen genoemd.	De genoemde oppervlakten van het kostenverhaalsgebied zijn correct. Zie voorts de reactie bij onderdeel 47. De zienswijze is ongegrond.
123	Op pagina 11 van het rapport wordt aangegeven, dat een concept is beoordeeld door de gemeente en de reactie van de gemeente heeft geleid tot een aanpassing van de schadeloosstelling. Onduidelijk is waar deze aanpassing concreet betrekking op heeft. Hier kan de schijn ontstaan dat de gemeente de waarde heeft beïnvloed als belanghebbende partij.	Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd. En als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
124	De taxateur beroept zich op een recente transactie van afgerond € 31,- in het plangebied. Nagelaten wordt te vermelden dat dit een transactie betreft met het oog op een naderend overlijden van de verkopende	Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die

	partij. Verkopende partij is ook zeer kort na het tekenen van de koopovereenkomst met de gemeente overleden. In hoeverre dan sprake is van een volledige vrije marktwerking is niet beoordeeld door de taxateur bij het gebruik van deze transactie.	hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
125	De taxateur hanteert referenties van Trade Port Noord van meer dan 5 jaar voor de peildatum. Ons inziens zijn die referenties niet meer bruikbaar bij de huidige marktontwikkeling.	Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
126	De taxateur gebruikt transacties in klaver 7 van Greenport Venlo uit 2022 en 2023 zonder daarbij te vermelden dat op dat moment sprake werd van grote onzekerheid inzake de ontwikkeling van klaver 7 waardoor niet altijd sprake was van een normale marktsituatie voor de verkopende partij. Dat mede ingegeven doordat op dat moment gemeente Venray het bestemmingsplan De Spurkt niet had vastgesteld en daar de aankoop van gronden was stilgelegd.	Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
127	Daarnaast laat de taxateur na meer recente transacties in het zelfde plangebied in zijn taxatie te betrekken zoals bijvoorbeeld maar niet beperkt tot perceel kadastraal Grubbenvorst L944 + L946 welke recent voor € 50,- per m2 zijn aangekocht door een derde ten bate van een bedrijfsontwikkeling in klaver 11	Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
128	Hetzelfde geldt voor de percelen (nu) Venlo X 2201+2202+2203 aan de Heierkerkweg in Venlo welk ook door een derde zijn aangekocht ten bate van een bedrijfsontwikkeling in klaver 14 (Greenport Business Park).	Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze

		ongegrond verklaard.
129	Niet begrijpelijk is dat de taxateur transacties binnen de gemeente Venray zelf ten bate bedrijventerrein Wanssum Oost hier buiten de referenties laat en juist in de taxatie van dat terrein (welke gelijktijdig ter inzage ligt) zich baseert op een residuele waarde berekening welke in dit geval niet wordt gebruikt als referentie. Hier ontbreekt de logica.	Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd en als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
130	In bijlage 1 bij eigendom 7 wordt gesproken over Spurkt 5a maar dat betreft Spurkt 8.	Voor de beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de brief van 30 maart 2026 van de heer C. Habben Jansen van Steenhuijs Grondzaken B.V. die hier als ingehaald wordt beschouwd. En als bijlage wordt toegevoegd bij deze nota. Op grond van deze reactie van de taxateur wordt de zienswijze gegrond verklaard. De adressering zal worden aangepast in het taxatierapport, dat als bijlage 25 bij de motivering van het omgevingsplan is opgenomen.
131	In de toelichting op het omgevingsplan wordt geschreven dat er geen sprake is van ophoging en de percelen om een peil van 20 cm onder straatpeil worden geleverd. In de kostenraming is echter wel sprake van kosten voor ophoging van uitgeefbare percelen. Hoe verhoudt zich dat met elkaar?	Uit de motivering volgt dat de gronden opgehoogd gaan worden. Er staat in ieder geval nergens dat de gronden niet opgehoogd zouden worden. Het ophogen van de kavels vindt plaats bij het bouwrijp maken van de kavel. En juist om die reden is het ophogen van de kavels ook meegenomen in de kosten van grondwerken, als onderdeel van de kostenverhaalsraming. Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging van de planregels en is daarmee ongegrond.
132	Daarnaast wordt daarbij de aanname gedaan dat dit met vrijkomende grond kan plaatsvinden. Het ontbreekt aan een grondbalans om te bepalen of die hoeveelheden grond daadwerkelijk vrijkomen en daarbij is niet bepaald of die vrijkomende grond geschikt is voor ophoging.	Uit de Kwaliteitsomschrijving volgt dat zoveel mogelijk een sluitende grondbalans wordt toegepast. Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging van onderhavig plan en is daarmee ongegrond.

133	In de kostenraming worden kosten opgevoerd voor HWA systemen zonder dat duidelijk is op welke wijze het HWA systeem gerealiseerd zal worden (buizen of sloten)	Uit de Kwaliteitsomschrijving volgen eisen rondom hemelwaterafvoer. Vanaf het bedrijventerrein wordt door middel van buizen het water richting de waterberging gevoerd. Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging van onderhavig plan en is daarmee ongegrond.
134	Door de ontsluitingslus uit te voeren als twee richtingen verkeer wordt nodeloos verharding gerealiseerd die ten koste gaat van uitgeefbaar. Daarnaast nodigt het uit tot (weekend) parkeren door vrachtauto's omdat het geen doorgaande route is. Dat leidt tot overlast voor aanliggende bedrijven. Door deze weg uit te voeren in eenrichtingsverkeer en smaller te maken wordt dat voorkomen.	Uit paragraaf 6.3.1 van de Toetssteen Openbare Ruimte volgt dat de gemeente geen eenrichtingsverkeer en geen doodlopende wegen mogelijk wenst te maken. Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging van de planregels en is daarmee ongegrond.
135	In het verslag van de omgevingsdialoog wordt onder 7 gemeld dat plan voorziet in één bedrijf per kavel. Dat zien wij niet terug in de regels? Bedrijfsverzamelgebouwen of meerdere bedrijven op één bouwperceel zijn immers niet uitgesloten.	Dit is juist. Hoewel de regel van de verplichte verkaveling ertoe leidt dat het niet mogelijk is om meerdere bedrijven per kavel te realiseren, ontbreekt er een regeling waaruit dit verbod volgt. Er wordt een regeling opgenomen waaruit volgt dat er slechts één bedrijf per kavel is toegestaan. Deze zienswijze leidt tot een wijziging van de planregels en is daarmee gegrond.
136	Onder 15 wordt gemeld dat stalling van vrachtauto's niet mogelijk is. Wij missen echter de bepalingen in de regels die dat voorkomen. Daar waar een deel van een terrein niet bebouwd is voor een toegelaten functie lijkt het parkeren van vrachtauto's wel mogelijk.	Tijdens de omgevingsdialoog is verzocht om een mogelijkheid voor het realiseren van een rustplaats voor vrachtwagenchauffeurs. Dit ziet op een plek waar dus chauffeurs in hun vrachtwagen kunnen overnachten met een sanitair gebouw op het terrein. Voor het overnachten ontbreekt in dit plan een expliciete regel. Het is wel zo dat de jurisprudentie van de Afdeling een onderscheid maakt tussen het stallen van een voertuig (=parkeren) en het overnachten in een vrachtwagen. Het overnachten (al dan niet incidenteel) in vrachtwagens op het bedrijventerrein valt niet binnen de toegelaten functies in het omgevingsplan en is daarom verboden op basis van artikel 5.1, eerste lid onder a, van de Omgevingswet. Het is niet nodig om dit

		expliciet als strijdig gebruik te verbieden in het Omgevingsplan. Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het TAM-omgevingsplan en is daarmee ongegrond.

Conclusie
De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende aanpassing van het TAM-omgevingsplan:

- artikel 6.4 onderdeel b, sub 3 wordt verwijderd uit de planregels;
- Een regeling over de maximale hoogte van lichtmasten alsmede een regeling over de hoeveelheid lux die de verlichting mag uitstralen wordt toegevoegd aan de planregeling;
- Artikel 6.11.3 wordt aangepast;
- In diverse stukken wordt 4 bedrijfswoningen aangepast naar 4 bedrijfswoningen en één reguliere woning;
- Onder 7.2.3 bij toelichting op artikel 28.10 wordt het '€' verwijderd in de tekst;
- In het Beeldkwaliteitsplan & landschapsplan is de term flexibele kavelstructuur verwijderd;
- In het Beeldkwaliteitsplan & landschapsplan zijn de milieucategorieën verwijderd;
- Speelelementen zijn verwijderd uit het beeldkwaliteitsplan;
- de beschrijving van de locatie Spurkt 5C zal onder paragraaf 2.2 van het Milieu hygiënisch vooronderzoek worden toegevoegd;
- Geluidswerende maatregelen worden meegenomen in de kostenverhaalsregeling;
- De Aanmeldnotitie plan MER wordt op enkele tekstuele punten gecorrigeerd alsmede de tekening van het inrichtingsvoorstel wordt gewijzigd;
- Het begrip onverharde paden in artikel 9.4 onderdeel e en 10.4 onderdeel e wordt gewijzigd in wandelpaden;
- Er wordt een nieuwe zone toegevoegd in de kaart fasering bouw- en gebruiksgereed maken waaruit volgt dat het bouwrijp en gebruiksgereed maken van de functies natuur en natuur en waterberging in de periode 2027-2029 is voorzien;
- Er wordt een regeling opgenomen waaruit volgt dat er slechts één bedrijf per kavel is toegestaan.

Zienswijze 6

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ontvangen op 9 februari 2026.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Reclamant 6 exploiteert een agrarisch bedrijf, zijnde een intensieve veehouderij en een kwekerij voor pioenrozen en snijheesters, in directe nabijheid van het plangebied. Reclamant 6 maakt zich zorgen om de mogelijke beperkingen voor diens bedrijfsvoering als gevolg van onderhavig planvoornemen.

	Zienswijze	**Reactie**
1.	Reclamant 6 is van mening dat in het plan een spuitvrije zone van 100 meter dient te worden opgenomen tussen de percelen U327, 328 en 320.	Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de overweging voor het al dan niet opnemen van een spuitvrije zone is alleen een punt van aandacht bij het planologisch mogelijk maken van gevoelige functies, waaronder wonen, zorg, onderwijs, e.d. waar mensen gedurende langere tijd verblijven. Een bedrijventerrein wordt niet aangemerkt als een gevoelige functie. Er is – als gevolg van onderhavig planvoornemen – geen aanleiding om een spuitvrije zone van 100 meter – of enige andere afstand – op te nemen tussen de gronden van reclamant 6 en het plangebied. Ten overvloede, ligt tussen de gronden van reclamant 6 en het bedrijventerrein een afstand van ruim 220 meter waarop natuurontwikkeling gaat plaatsvinden. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van onderhavig plan en wordt ongegrond verklaard.
2.	Volgens reclamant 6 zou er een beperking moeten worden opgenomen in het plan, zodat wandelaars en bezoekers niet te dicht bij de bedrijfsgronden kunnen komen vanwege gebruik gewasbeschermingsmiddelen.	Zoals onder 1. reeds is overwogen vormt het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de overweging voor het al dan niet opnemen van een spuitvrije zone alleen een punt van aandacht bij het planologisch mogelijk maken van gevoelige functies, waaronder wonen, zorg, onderwijs, e.d. waar mensen gedurende langere tijd verblijven. Een natuurgebied waar mensen doorheen wandelen, kan niet worden gezien als een gevoelige functie waarbij mensen gedurende langere tijd op korte afstand van de gronden van reclamant 6 verblijven. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om het gebruik van een al bestaande weg te beperken vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in het kader van de bedrijfsvoering door reclamant 6. Deze zienswijze leidt daarmee niet tot

		aanpassingen aan onderhavig plan en wordt ongegrond verklaard.
3.	Het toestaan van bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zorgt volgens reclamant 6 voor overlast, waarbij volgens hem onvoldoende rekening is gehouden met de cumulatie van het geluid van de A73.	Omdat er geen sprake is van een toename van het geluid van de gemeentewegen bij de woningen langs De Spurkt ten oosten van de Metaalweg, hoeft de cumulatie met het geluid van andere geluidbronsoorten niet te worden beoordeeld, volgens de wetgever. Het geluid van de rijkswegen wordt jaarlijks door Rijkswaterstaat gemonitord. Deze zienswijze leidt daarmee niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is ongegrond.
4.	Uit de motivering volgt dat de gebruiksfase van het bedrijventerrein emissieneutraal zal zijn voor zowel fijnstof als voor stikstof. Reclamant 6 is echter van mening dat alleen al het verkeer van en naar het bedrijventerrein niet emissieneutraal zal zijn. Dit zou dus niet zijn meegenomen in de afweging voor de luchtkwaliteit.	Het aspect luchtkwaliteit is beoordeeld in het kader van de opstelling van onderhavig plan (zie par. 6.7). Hoewel de gemeente Venray niet ligt binnen de vastgestelde aandachtsgebieden voor wegverkeer voor stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en daarmee toetsing aan omgevingswaarden niet verplicht is, is er met de NIBM-tool een worst-case berekening uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de mogelijke effecten op de luchtkwaliteit. Op basis van de maximale toename van het wegverkeer, kan de toename in concentraties luchtkwaliteit mogelijk in betekenende mate kunnen zijn. Hierbij is het echter uitgesloten dat de omgevingswaarden als gevolg van de maximale toename worden overschreden. Aangezien er bij het opstellen van onderhavig plan een berekening is gemaakt met de NIBM-tool en hierin rekening is gehouden met de maximale toename aan verkeersbewegingen, is deze zienswijze ongegrond.
5.	Ook zou er geen rekening zijn gehouden met de soorten bedrijven die zich op het bedrijventerrein zullen vestigen. Dit is vooraf ook nog niet bekend. Het is niet uitgesloten dat bepaalde bedrijfstypen met de bedrijfsvoering wel degelijk een emissie zullen hebben van fijnstof en/of stikstofoxiden. Voor stikstof kent onderhavig plan een regeling, maar voor fijnstof niet.	Anders dan reclamant 6 stelt, bevat onderhavig plan in artikel 6.10 de volgende meldplicht: *'Het is verboden om een aan een locatie toegedeelde activiteit te starten of te wijzigen, die hinder door geluid, geur, trillingen, stof of licht kan veroorzaken, zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.'*

		Uit de overige leden van dit artikel volgt welke informatie de exploitant dient aan te leveren bij de gemeente. De gemeente wordt in de toekomst dus wel geïnformeerd over de bedrijven die zich op onderhavig bedrijventerrein gaan vestigen en het effect dat die werkzaamheden op de omgeving kunnen hebben. Het plan kent inderdaad geen specifieke regeling voor fijnstof. De reden hiervoor is dat in het Bkl instructieregels staan om de luchtkwaliteit te beschermen. Hieruit volgt ook dat een nieuwe activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Indien niet NIBM dan is deze activiteit niet zonder meer toegestaan. Deze zienswijze leidt daarmee niet tot aanpassingen aan het TAM-Omgevingsplan Bedrijventerrein Smakterheide-Noord en is dus ongegrond.
6.	Volgens reclamant 6 wordt er niets vermeld over de emissie van CO_2. Reclamant 6 voorziet een forse toename in emissie als gevolg van het planvoornemen en vraagt zich af waarom dit zomaar vrij wordt gelaten zonder beperkingen.	Met dit plan is beoogd een groen, gezond en klimaatbestendig bedrijventerrein mogelijk te maken. Het gaat om een werklocatie waar mensen graag werken, die de gezondheid van de gebruikers bevordert en die klimaatbestendig, biodivers en natuurinclusief is. Daarnaast gaat het om het realiseren van een lagere voetafdruk (minder uitstoot CO_2 en uitputting grondstoffen) en duurzaam ruimtegebruik. Doordat er een vermindering van de CO_2-uitstoot plaatsvindt en duurzame energie wordt opgewekt, leidt deze zienswijze niet tot aanpassingen aan onderhavig plan.
7.	In de regels van het ontwerpplan is opgenomen dat gebruik van gronden en bebouwing, inclusief de interne vervoersbewegingen, niet mag leiden tot een toename van de emissie van stikstof. Echter is nergens omschreven op welke wijze dit dient te worden nageleefd.	Zoals reclamant 6 al aanhaalt, kent het plan een regeling die bedrijven die veel stikstof produceren, o.a. als gevolg van interne vervoersbewegingen, niet zijn toegestaan (art. 6.5 onder e). Verder kent het plan een meldplicht voor het starten of wijzigen van bedrijfsactiviteiten

		op het bedrijventerrein. De meldplicht staat opgenomen in art. 6.10 en stelt dat bedrijven ten minste 4 weken voorafgaand aan de aanvang van (nieuwe) activiteiten melding moet maken bij de gemeente en daarbij o.a. de bedrijfsactiviteiten moet omschrijven en hoe voldaan wordt aan de regels. Overtreding van deze regels kan leiden tot handhavend optreden. Naar aanleiding van het voorgaande, vormt deze zienswijze geen aanleiding tot wijziging van onderhavig plan en wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
8.	Het berekenen van de stikstofdepositie van verkeersbewegingen kan daarnaast niet nauwkeurig genoeg worden uitgerekend met het programma AERIUS-calculator. Dit programma berekent enkel de effecten van verkeersbewegingen tot een afstand van 5 km van de bron. Dit terwijl stikstof veel verder verspreid kan worden.	De stikstofberekening voor onderhavig TAM-omgevingsplan is inderdaad gemaakt met AERIUS. Hoewel reclamant 6 van mening is dat dit instrument enkele beperkingen kent, is de AERIUS-calculator een instrument dat de wetgever verplicht heeft gesteld om deze effecten mee te berekenen. Deze zienswijze wordt daarom voor kennisgeving aangenomen.
9.	Verkeersafwikkeling zal volgens de motivering vooral plaatsvinden via de Metaalweg en de Spurkt. Dit zal volgens reclamant 6 leiden tot nadelige gevolgen voor diens woning en bedrijf.	In het kader van onderhavig plan wordt de Spurkt tussen de Metaalweg en Watergang de Spurkt verbreed om heen en weer verkeer op het nieuwe deel van het bedrijventerrein goed af te kunnen wikkelen. Volgens de verkeerstoets (bijlage 12) zijn naast de verbreding geen aanvullende maatregelen nodig. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en wordt ongegrond verklaard.
10.	In aanvulling hierop bestaat de kans dat het verkeer een alternatieve route zal gaan zoeken. Daarmee is de kans dat het verkeer langs de woning en het bedrijf van reclamant 6 zal komen te rijden eveneens groot. Het extra verkeer zal leiden tot extra verkeersoverlast op de locatie van reclamant 6. Reclamant 6 wil daarom dat in het plan een verplichting wordt opgenomen dat verkeer van het bedrijventerrein gebruik maakt van de aangegeven routes en een regeling dat de	Gezien de wegbreedte bij de genoemde woning en het achterliggende wegennet richting Smakt is het niet te verwachten dat (vracht)verkeer hier een alternatieve route gaat zoeken terwijl een goede aansluiting via de Metaalweg naar de A73 zo dichtbij ligt. Er wordt geen verplichte richting ingesteld, omdat niet kan worden onderscheiden welk verkeer daar bestemmingsverkeer richting Smakt is of wat er op het bedrijventerrein moet zijn. Deze zienswijze leidt niet tot

	verkeersafwikkeling van het bedrijf van reclamant 6 niet wordt belemmerd.	aanpassingen aan onderhavig plan en wordt ongegrond verklaard.
11.	Voor wat betreft geur is in het ontwerpplan nergens een bepaling opgenomen die de vestiging van een bedrijf met een emissie van geur uitsluit. Daarmee kunnen zich op het bedrijventerrein bedrijven vestigen met een hoge geurbelasting. Als gevolg van cumulatie zou het bedrijf van reclamant 6 in een overbelaste situatie kunnen geraken waardoor diens mogelijkheden tot uitbreiding mogelijkerwijs worden beperkt.	Reclamant 6 stelt dat er voor wat betreft geur geen bepalingen zijn opgenomen, waardoor vestiging van een bedrijf met emissie van geur wordt uitgesloten. Volgens reclamant 6 zouden zich op het bedrijventerrein bedrijven kunnen vestigen met een hoge geurbelasting. Het is juist dat geuremissies ook mogelijk kunnen optreden door de komst van nieuwe bedrijven op onderhavig bedrijventerrein. Het TAM-omgevingsplan kent echter wel een regeling voor het aspect geur. Voor het gehele bedrijventerrein geldt de zone *'geur-basis*' en gelden de basiswaarden van 0,5 ouE/m^3 als 98 percentiel en 2 ouE/m^3 als 99,9 percentiel op 50 meter van de locatie waar de activiteit wordt verricht. Hiervoor zijn in de artikel 24.3 regels opgenomen voor de gebruiksruimte geur. Bij deze normen wordt gerekend zónder tussenliggende bebouwing en voorgeschreven beoordelingshoogte. Dit zorgt ervoor dat deze geurruimte passend is voor bedrijven die naar aard en omvang voldoende hebben aan deze waarde, ook als er hooggelegen geurbronnen zijn zoals via een schoorsteen. Door de beperking van de geurruimte tot 50 meter vanaf de terreingrens wordt mogelijke cumulatie beperkt. Hoe groter de afstand tot de woonomgeving hoe minder een bedrijf bijdraagt aan de cumulatieve geur op de woonomgeving. Onderhavig plan maakt bedrijven met een emissie van geur mogelijk, doch beschikt over een regeling om cumulatie te voorkomen als gevolg waarvan voor reclamant 6 geen hinder als gevolg van onderhavig planvoornemen wordt verwacht. Deze zienswijze leidt dan ook

		niet tot aanpassingen aan het TAM-omgevingsplan en is ongegrond.
12.	In het plan ontbreekt een meldplicht voor nieuwvestiging en/of uitbreiding van bestaande bedrijvigheid. Waardoor geen aanvullende regels zijn gesteld met betrekking tot bodemkwaliteit hetgeen niet overeenkomt met de conclusies uit het bodemonderzoek.	Het TAM-omgevingsplan maakt nieuwvestiging van (en in de toekomst uitbreiding van bestaande) bedrijvigheid mogelijk in het plangebied. Voor bodemingrepen zoals graven of bouwen op bodemgevoelige locaties blijft onder de Omgevingswet een bodemonderzoek (actualiserend of verkennend volgens NEN 5740) noodzakelijk. Voor bodemroerende activiteiten geldt een meldplicht via het Omgevingsloket. Het plan hoeft dus niet over een separate of extra meldplicht te beschikken, aangezien dit in de Omgevingswet en het Besluit activiteiten in de leefomgeving (Bal) al is opgenomen. Deze zienswijze leidt daarmee niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en wordt ongegrond verklaard.
13.	De gronden van reclamant 6 zijn niet meegenomen in de planschaderisicoanalyse. Reclamant 6 is van mening dat dit wel had gemoeten en dat hij schade gaat lijden als gevolg van het planvoornemen.	Reclamant 6 stelt dat zijn woning eveneens binnen de invloedssfeer van het nieuwe bedrijventerrein is gelegen en deze in de nadeelcompensatierisico-analyse betrokken had moeten worden. De woning van reclamant 6 is wel aangehaald in de nadeelcompensatie-risicoanalyse, echter deze is om twee redenen niet voorzien van een taxatie. De eerste reden is dat de woning van reclamant 6 een bedrijfswoning betreft. Voor deze woning geldt dat de waarde veel minder beïnvloed wordt door de hier in geding zijnde factoren, maar juist gekoppeld is aan de (exploitatie)mogelijkheden van het gekoppelde bedrijfsonroerend goed. De woning mag daarom niet los van de bedrijfsdoeleinden worden bewoond of verkocht. Het bedrijfsmatige karakter van de woning moet worden betrokken bij de beoordeling van de invloed van schadefactoren op de waarde van de woning. De invloed van de

		schadefactoren uitzicht, geluid en privacy op de waarde van een bedrijfswoning is kleiner dan op de waarde van een burgerwoning. Het woongenot is bij een bedrijfswoning niet onbelangrijk, maar is ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie waar het pand bij hoort. In de nadeelcompensatierisicoanalyse zijn alleen burgerwoningen geanalyseerd. Ten tweede ligt de bedrijfswoning op een afstand van 340 meter en op dergelijke afstanden laat zich als gevolg van een ontwikkeling als de onderhavige geen nadeel vaststellen, althans niet in een mate die het normaal maatschappelijk risico (4% van de maatgevende waarde) zou overstijgen. Reclamant 6 kan – als deze dit anders ziet – een verzoek tot nadeelcompensatie indienen zodra onderhavig TAM-omgevingsplan onherroepelijk is. Deze zienswijze leidt echter niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is daarmee ongegrond.
14.	Reclamant 6 noemt het een gemiste kans dat niet wordt aangesloten bij KODE Venray en zonnepanelen op wanden en daken niet verplicht worden gesteld.	In de planregels staat de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen: ***6.11.3 Voorwaardelijke verplichting duurzaam gebruik van het dak*** *Op de gronden met de functie Bedrijventerrein is het bouwen van een gebouw slechts toegestaan indien minimaal 80% van de totale oppervlakte van het dak van het gebouw wordt gebruikt om op duurzame wijze energie/warmte/koude op te wekken (waarbij de technieken met het hoogste rendement moeten worden toegepast), tenzij een andere duurzame maatregel dit onmogelijk maakt of als het bedrijfsproces duurzaam dakgebruik verhindert - in die gevallen dient de constructie van het gebouw wel dusdanig te worden vormgegeven dat het dak wel geschikt is voor het dragen van voorzieningen om op duurzame wijze energie/warmte/koude op te wekken.*

		Uit deze regeling volgt dat daken dusdanig moeten worden vormgegeven dat tenminste 80% van dit oppervlak benut kan worden voor de opwek van duurzame energie. Daar het plan dus voorziet in een regeling voor zon op dak – in overeenstemming met KODE Venray – leidt deze zienswijze niet tot aanpassingen aan het plan en is deze ongegrond.

Conclusie
De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 7

Ontvankelijkheid
- Schriftelijke zienswijze d.d. 9 februari 2026, ontvangen op 9 februari 2026.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Reclamant 7 is eigenaar en beheerder van gronden in de nabijheid van het plangebied.

	Zienswijze	**Reactie**
1.	Volgens reclamant 7 beoogt het planvoornemen om logistieke blokkendozen mogelijk te maken. Hetgeen haaks staat op het STEC-rapport. Reclamant 7 haalt hierbij aan dat toewijzen aan Venrayse bedrijven wettelijk niet mogelijk zou zijn, er voldoende bedrijfskavel en – gebouwen leegstaan en het plan samenvoeging van percelen niet zou uitsluiten.	Onderhavig plan beoogt juist geen 'grote' logistieke bedrijven mogelijk te maken. Grote logistieke bedrijven hebben behoefte aan grote kavels. Dit plan bevat een bindende verkaveling en staat kavels toe met een omvang van 0,5 –2,75 ha. Hoewel grote logistieke bedrijven dus niet direct zijn uitgesloten in de planregels, kunnen dergelijke bedrijven niet landen binnen het plangebied. Via het plan kan toewijzing aan Venrayse bedrijven niet worden geregeld. De ruimtelijke relevantie hiertoe ontbreekt namelijk. Het is echter wel mogelijk om dit te regelen via het uitgiftebeleid. Deze zienswijze leidt daarom niet tot aanpassingen en is daarmee ongegrond.
2.	De regio kamt met netcongestie. Het aansluiten van een bedrijventerrein op de al schaarse	Het is correct dat de regio kamt met netcongestie. Tennet en Enexis hebben

	ruimte op het elektriciteitsnet zou onverantwoord zijn.	verschillende projecten lopen om dit probleem aan te pakken. Onderdeel van de maatregelen om de netcongestie aan te pakken zijn o.a. de 150 kV-verbinding Boxmeer-Venray (indicatieve oplevering 2030-2032), de 150 kV-verbinding Energielandgoed Wells Meer-Venray (indicatieve oplevering 2032-2034), de upgrade van de 380 kV-verbinding Dodewaard-Maasbracht (indicatieve start 2029). Aangezien de planregels bepalen dat de bedrijfskavels niet voor 2030 worden uitgegeven en de natuur moet worden gerealiseerd voordat de gronden uitgegeven mogen worden, is de verwachting dat de schaarste op het elektriciteitsnet niet extra hinder gaat ondervinden van onderhavig planvoornemen. Nog los van dat de aansluiting op het elektriciteitsnet een uitvoeringsaspect betreft, is de reële verwachting dat de netcongestie zich met tijd gaat oplossen. Deze zienswijze leidt daarmee niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is dus ongegrond.
3.	De verstening van het bedrijventerrein zorgt volgens reclamant 7 voor een drastische toename van verhard oppervlak, belasting op riool netwerk en minder verdamping alsmede een risico op contaminatie van de drinkwatervoorziening vanwege het nabijgelegen waterzuiveringsstation.	De constatering dat de beoogde gebouwen en bestratingen een grote toename zijn van het verharde oppervlak, is juist. Om verdroging te voorkomen en de kans op wateroverlast tot een minimum te beperken wordt het hemelwater afgekoppeld van het rioolnet. Hierdoor wordt ook een overbelasting van het riool voorkomen. Het hemelwater wordt opgevangen in het aangrenzende natuurgebied waar het in de bodem kan infiltreren. Hierdoor blijft het water in het gebied en wordt verdroging en een disbalans in verdamping in het gebied voorkomen. Overigens ligt in de nabijheid van het plangebied een rioolwaterzuiverings-installatie (RWZI). Een rioolwaterzuivering dat rioolwater zuivert voordat het weer op het oppervlaktewater wordt geloosd. Er is dus geen relatie

		tussen het infiltreren van hemelwater in het gebied en de RWZI. Er is ook geen relatie met de drinkwatervoorziening en met het opvangen en infiltreren van hemelwater omdat het plangebied niet is gelegen in een gebied waar drinkwater wordt gewonnen. Naar aanleiding van het voorgaande, leidt deze zienswijze niet tot aanpassingen aan onderhavig plan en is deze ongegrond.
4.	Het planvoornemen heeft invloed op lokale habitats van bedreigde diersoorten. Daarnaast zouden talloze andere fauna en flora last hebben van industriële activiteiten en bijbehorende trillingen en geluidsoverlast.	De percelen direct grenzend aan de Spurkt zijn in gebruik als intensieve agrarische gronden. De huidige biodiversiteit is daardoor hier al erg laag als gevolg van de terugkerende grondbewerkingen, gebruik van bestrijdingsmiddelen en de overdadige mestgift. Het is juist dat de aanleg van een bedrijventerrein waar gebouwen domineren ook nauwelijks een toevoeging zijn op de biodiversiteit. Daarom is gekozen om grenzend aan het bedrijventerrein en het dal van de Loobeek, waar al veel natuur aanwezig is, een aaneengesloten natuurgebied van 20ha aan te leggen. Hierdoor neemt de biodiversiteit sterk toe. De gronden in landbouwkundig gebruik worden omgevormd naar beekdal natuur met flora- en faunarijke graslanden, houtwallen en –singels, elzenbroekbossen en natte moerasgraslanden. Deze natuurtypen vormen leefgebied voor talloze planten en diersoorten waardoor de biodiversiteit sterk toeneemt. Deze zienswijze leidt naar aanleiding van het voorgaande niet tot aanpassingen en is ongegrond.

<u>Conclusie</u>
De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- "Specifieke vorm van bedrijventerrein – ontsluitingslus" wordt gewijzigd in "specifieke vorm van verkeer – ontsluitingslus.
- "Specifieke vorm van bedrijventerrein – Spurkt-weggedeelte 1" wordt gewijzigd in "specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 1".
- "Specifieke vorm van bedrijventerrein – Spurkt-weggedeelte 2" wordt gewijzigd in "specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 2".
- "Specifieke vorm van bedrijventerrein – zone water" wordt gewijzigd in "specifieke vorm van verkeer – zone water".

Regels

In het algemeen zijn geconstateerde tikfouten hersteld, maar niet apart weergegeven.

Verwijdering van de term '*Hoogwaardige'* in artikel 6.4 onder a sub 1° van de planregeling.

In artikel 21.1 is het tijdelijk gronddepot geregeld te verplaatsen naar artikel 6.

De in artikel 28.4 onder a van de regels van Smakterheide Noord opgenomen bepaling:
"*Het uitgeefbaar gebied is onderverdeeld in kavels, overeenkomstig de aanduidingen specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel-A tot en met kavel-O, zoals opgenomen in artikel 6.6.1 sub a.*"

Te wijzigen in:

"*Het uitgeefbaar gebied is onderverdeeld in kavels, overeenkomstig de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel A', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel B', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel C', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel D', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel E', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel F', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel G', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel H', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel I', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel J' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel K', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel L', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel M', 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel N'.*" en *'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel O.*"

De volgende ambtshalve aanpassingen zijn ook aan de orde:

- In artikel 1.3 wordt de definitie van aanbestedingskader aangevuld met de zinsnede "en/of niet-speciale sectorbedrijven".
- In artikel 1.27 wordt de verwijzing naar het artikel van de Omgevingswet aangepast.
- In artikel 1.30, onder c wordt achter "B3" de term "kostensoortenlijst" ingevoegd.
- In artikel 1.38 vervalt de zinsnede "en zoals op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijventerrein – openbare ruimte'".

- In artikel 1.43 wordt de definitie van openbare ruimte aangepast. Deze komt nu als volgt te luiden: “Gedeelte van het kostenverhaalsgebied waarbinnen het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte wordt uitgevoerd, en dat wordt aangelegd en ingericht als voorzieningen van openbaar nut en zoals op de verbeelding aangeduid als 'overige zone - openbare ruimte'.”
- In artikel 1.51 wordt de definitie van voorzieningen van openbaar nu aangevuld met de zinsnede “, zoals omschreven in de kwaliteitsomschrijving in Bijlage 2.”
- In artikel 1.52 wordt de definitie van wandelpad toegevoegd.
- In artikel 6.4 vervalt het deel onder f “verkeersdoeleinden”. De rest van het artikel wordt herletterd.
- In artikel 6.4 wordt de tussenzin “met de daarbij behorende” aangevuld met “, niet van de openbare ruimte deel uitmakende”.
- In artikel 6.4 vervalt het deel onder l “voorzieningen van algemeen/openbaar nut”. De rest van het artikel wordt herletterd.
- Aan artikel 6.5 wordt een nieuw sub a toegevoegd, dat als volgt luidt “Meer dan 1 bedrijf per kavel is niet toegestaan.”
- Aan artikel 6.5 wordt een onder n toegevoegd, dat als volgt luidt: “Buitenverlichting mag niet rechtstreeks zijn gericht op de functies 'Natuur' en 'Natuur - waterberging', en moet zodanig zijn afgesteld dat lichthinder wordt voorkomen. De lichtsterkte van lichtmasten die zijn gelegen binnen 50 meter van de grens met de functies 'Natuur' en 'Natuur - waterberging', mag niet meer bedragen dan 3 lux, gemeten op 1,5 meter hoogte op de perceelsgrens richting de functies 'Natuur' en 'Natuur - waterberging'. Voor overige lichtmasten en overige vormen van buitenverlichting geldt een maximale lichtsterkte van 10 lux, gemeten op 1,5 meter hoogte op de perceelsgrens.”
- In artikel 6.6.2, onder b wordt voorafgaand aan de eerste zin de zinsnede “onverminderd het bepaalde in artikel 6.6.1 bedraagt”.
- In artikel 6.6.2, onder b, sub 1 t/m 3 worden de oppervlaktematen afgerond;
- In artikel 6.6.2, onder c wordt de term “bouwperceel” vervangen door de term “kavel”.
- In artikel 6.6.2, onder e wordt de term “bouwperceelgrenzen” vervangen door “kavelgrenzen” en wordt de afstand tot de zijdelingse kavelgrenzen gedifferentieerd. Voor de kavels H, I, J en K bedraagt deze afstand minimaal 5 meter, voor de kavels B, F, G en L minimaal 7,5 meter en voor de kavels A, C, D, E, M, N en O minimaal 10 meter.
- In artikel 6.6.2, onder f vervalt de zinsnede “alvorens de gebouwen binnen de functie ‘Bedrijventerrein’ mogen worden gebouwd”.
- In artikel 6.6.2, onder g, sub 1 wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 1”.
- In artikel 6.6.2, onder g, sub 4 worden de genoemde aanduidingen aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – ontsluitingslus”.
- In artikel 6.6.2, onder h, sub 1 wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – zone water”.
- In artikel 6.6.2, onder h, sub 2 wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 2”.
- In artikel 6.6.3 wordt een onder e toegevoegd, dat als volgt luidt: “de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6,5 m;”
- In artikel 6.6.3 wordt een onder f toegevoegd, dat als volgt luidt: “voor lichtmasten gelden voorts nog de volgende voorwaarde:
  1. ze dienen zodanig te worden geplaatst en afgesteld dat lichtbundels altijd van de

functies 'Natuur' en 'Natuur - waterberging' af en naar het perceel toe zijn gekeerd (inwaarts gericht);". De rest van het artikel wordt herletterd.
- In artikel 6.6.3, onder e (oud) / g (nieuw) wordt de term "bouwhoogte" aangepast naar "hoogte".
- In artikel 6.6.3, onder f (oud) / h (nieuw) wordt een nieuw sub 4 toegevoegd, dat luidt als volgt:
  "alle verlichting die aan of op gebouwen is aangebracht (waaronder gevelverlichting, terreinverlichting of functionele verlichting) dient te zijn uitgerust met een bewegingssensor. Deze verlichting mag uitsluitend inschakelen wanneer beweging wordt gedetecteerd en dient binnen maximaal 2 minuten na het laatste gedetecteerde signaal automatisch uit te schakelen."
- In artikel 6.9.3, onder a vervallen de woorden "of kavels".
- In artikel 9.4, onder e de term "onverharde voetpaden" wordt vervangen door "wandelpaden".
- In artikel 10.4, onder e de term "onverharde voetpaden" wordt vervangen door "wandelpaden".
- In artikel 11.4, wordt een onder i toegevoegd, dat als volgt luidt: "in-/uitritten ten behoeve het ontsluiten van de binnen de functie 'Bedrijventerrein' gelegen kavels, met dien verstande dat de kavels met de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein – kavel N' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kavel O' niet mogen ontsluiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - zone inritten niet toegestaan'."
- De tekst van artikel 21.1 komt te vervallen en wordt vervangen door de volgende tekst "Het is verboden om de gronden binnen de functies 'Groen', Groen - waterberging, Natuur, Natuur - waterberging, Verkeer en Water te gebruiken of te laten gebruiken als (tijdelijk) gronddepot."
- In artikel 21.2 wordt de leden van artikel 6.4 waarnaar wordt verwezen, aangepast naar "a tot en met f".
- Artikel 22.1, onder a, sub 6 "het aanbrengen van een (tijdelijk) gronddepot" vervalt. De rest van het artikel wordt hernummerd.
- In artikel 22.1, onder a, sub 8 wordt de genoemde aanduiding aangepast naar "specifieke vorm van verkeer – zone water".
- In artikel 22.1, onder a, sub 10 wordt de genoemde aanduiding aangepast naar "specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 1".
- In artikel 22.1, onder a, sub 11 wordt de genoemde aanduiding aangepast naar "specifieke vorm van verkeer – ontsluitingslus".
- In artikel 22.1, onder a, sub 12 wordt de genoemde aanduiding aangepast naar "specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 2"
- In artikel 22.1, onder b, sub 1 wordt de genoemde aanduiding aangepast naar "specifieke vorm van verkeer – ontsluitingslus".
- In artikel 22.1, onder b, sub 2 wordt de genoemde aanduiding aangepast naar "specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 2".
- In artikel 22.1, onder b, sub 3 wordt de daar genoemde aanduiding aangepast naar "specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 1" respectievelijk "specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 2".

- In artikel 22.1, onder b, sub 4 wordt de daar genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 1” respectievelijk “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 2”.
- In artikel 22.1, onder b, sub 5 wordt de daar genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 1” respectievelijk “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 2”.
- In artikel 22.5, onder b, sub 3 wordt voor de zinsnede “wordt verleend indien uit het aanbestedingsverslag…” het woord “alleen” ingevoegd.
- In artikel 23.1, onder b wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – ontsluitingslus”.
- In artikel 23.1, onder c wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 1”.
- In artikel 23.1, onder d wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – Spurkt-weggedeelte 2”.
- In artikel 23.1, onder e wordt de genoemde aanduiding aangepast naar “specifieke vorm van verkeer – zone water”.
- In artikel 27.5, onder c, sub 4 wordt na de zinsnede “de in acht te nemen (kwaliteits)eisen” de volgende passage ingevoegd: “, alsmede, indien van toepassing, de omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 3,”
- In artikel 27.6, onder d, sub 2, derde opsommingsbolletje vervalt de zinsnede ”het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied,”.
- In artikel 27.6, onder d, sub 2, vierde opsommingsbolletje, wordt na de zinsnede “de in acht te nemen (kwaliteits)eisen” de volgende passage ingevoegd: “, alsmede, indien van toepassing, de omgevingsvergunning zoals bedoeld onder het vorige opsommingsbolletje,”.

Verder zijn de volgende aanpassingen aan de orde:

- De kostenverhaalsregeling is geactualiseerd naar de peildatum 1 januari 2026. Dit leidt tot aanpassingen van de financiële uitwerking van de kostenverhaalsregels en de daarmee verband houdende onderdelen van de motivering.
  Deze aanpassingen betreffen:
  a. de artikelen 27 en 28;
  b. hoofdstuk 7.2 van de motivering
  c. hoofdstuk 8.2 van de motivering
  d. bijlagen van de regels (nrs 3 en 5 tot en met 9)
  e. bijlagen van de motivering (nrs 18 tot en met 27, 29, 31 tot en met 34).

Bijlagen
De passende beoordeling wordt naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling 14 januari 2026 (ECLI:NL:RVS:2026:193) aangevuld met de volgende tekst:

> ‘*Op basis van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 januari 2026 (ECLI:NL:RVS:2026:193) geldt voor ruimtelijke plannen (zoals bestemmingsplannen) een lichtere invulling van de additionaliteitstoets dan bij projectvergunningen. Volgens die uitspraak moet de gemeenteraad zich ervan*

vergewissen dat in openbaar raadpleegbare gegevens géén aanwijzingen bestaan dat de referentiesituatie moet worden ingezet als instandhoudings- of passende maatregel voor natuurherstel. De gemeenteraad hoeft géén diepgravend specialistisch onderzoek te doen naar alle interne stukken van de provincie of naar feitelijke herstelopgaven.
Wij hebben conform voornoemde uitspraak onderzocht of in openbaar raadpleegbare informatie aanwijzingen bestaan dat de referentiesituatie voor de ontwikkeling Smakterheide Noord reeds noodzakelijk is voor instandhoudings- of passende maatregelen. Uit de openbare Natura 2000-beheerplannen (N2000-plan Boschhuizerbergen 2020-2026 (definitief, maart 2020), Natura 2000-beheerplan Groote Peel, Deurnsche Peel & Mariapeel (definitief, oktober 2017), N2000-plan Maasduinen 2019-2025 (definitief, juni 2019), Natura2000-plan Sint Jansberg (definitief, februari 2022), Natura 2000-beheerplan Zeldersche Driessen (definitief, november 2016), Natura 2000-beheerplan Oeffelter Meent (definitief, april 2016) en Beheerplan Natura 2000-gebied De Bruuk (definitief, maart 2025), provinciale beleidsdocumenten (Omgevingsvisie Limburg 2021 (1 oktober 2021), Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg (mei 2025), Limburgs Offensief Stikstof (23 september 2025) en overige openbaar beschikbare bronnen blijkt geen enkele aanwijzing voor te komen dat de stikstofruimte in de referentiesituatie voor Smakterheide nodig is voor natuurherstel. Daarmee is geen sprake van dubbelgebruik van stikstofruimte. Dit leidt tot de conclusie dat intern salderen in de passende beoordeling kan worden ingezet. Daarmee wordt voldaan aan de additionaliteitstoets.'

Aanpassing rapport Indirecte akoestische effecten (wegen) vanwege wijziging uitgangspunten in kader van de verbreding van de Spurkt.

4 Vervolgprocedure

Vaststelling van het TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerrein Smakterheide Noord (NL.IMRO.0984.TAM24010-va01) door de gemeenteraad is voorzien op 26 mei 2026. Publicatie van het vaststellingsbesluit vindt normaal gesproken binnen twee weken na vaststelling plaats. Er zijn echter wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp TAM-Omgevingsplan.

Volgens artikel 10.3 van het Omgevingsbesluit dient het vaststellingsbesluit tot wijziging van een omgevingsplan onverwijld te worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Limburg, indien:

- een provinciale zienswijze niet of niet volledig is overgenomen, of
- het vastgestelde plan afwijkt van het ontwerp en er sprake is van provinciaal belangen; met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

Deze toezending vormt de basis voor een eventuele inzet van een reactieve interventie door de provincie, zoals geregeld in artikel 16.21 van de Omgevingswet. Het vaststellingsbesluit zal de dag na de raadsvergadering van de gemeenteraad per elektronische weg aan Gedeputeerde

Staten worden verzonden. Zij nemen vervolgens zo spoedig mogelijk een besluit over een eventuele interventie. Het is dan ook nog niet op voorhand te zeggen wanneer de publicatie plaatsvindt en de beroepstermijn begint.

De beroepstermijn voor de duur van zes weken vangt aan op de dag na de terinzagelegging van het besluit.

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid om gedurende de beroepstermijn een beroepschrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het TAM-Omgevingsplan treedt volgens artikel 16.78 van de Omgevingswet vier weken na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit in werking. Hierbij geldt het voorbehoud dat wanneer iemand een voorlopige voorziening aanvraagt en deze wordt toegekend, de inwerkingtreding van het plan kan worden geschorst.

Bijlagen

Bijlage A (niet publiceren)

Bijlagen

Bijlage 1
Brief 30-03-2026 van C. Habben Jansen, Steenhuijs Grondzaken B.V.

STEENHUIJS
Grondzaken

Aan de raad van de gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Datum: 30 maart 2026
Betreft: reactie op zienswijzen taxatierapport inbrengwaarde kostenverhaalsgebied Smakterheide-Noord, wijziging omgevingsplan Venray
Kenmerk: SG26/102827/8

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hieronder volgt de reactie op de zienswijzen die ingediend zijn op het TAM-IMRO ontwerp-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h bedrijventerrein Smakterheide-Noord. De reactie beperkt zich tot de zienswijzenonderdelen die betrekking hebben op het onderdeel taxatierapport inbrengwaarde kostenverhaalsgebied Smakterheide-Noord, wijziging omgevingsplan Venray. Op de hiernavolgende zienswijzen (cursief aangegeven) van de hieronder genoemde reclamanten wordt in deze brief ingegaan:

1. B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, Brighthouse Innovalaan 1, 5928 SX Venlo, d.d. 9 februari 2026;
2. de heer [redacted], Spurkt 5, 5804 AR Venray, d.d. 4 februari.

<u>Reactie op zienswijzen reclamant 1 (B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo).</u>
Hieronder wordt ingegaan op de zienswijze van BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, waarbij de nummering van de zienswijzen is aangehouden.

<u>Zienswijze 119</u>

Eigendom 2.1. wordt als één eigendom in de taxatie opgenomen. Ons inziens is dat niet juist en zou dit aangemerkt moeten worden als twee zelfstandige eigendommen met dito taxatie. Op grond van de WVG kunnen de onbebouwde delen van dit percelen ter verkoop aan de gemeente worden aangeboden los van het bebouwde deel van het perceel. Het bebouwde deel zou in een later stadium verkocht dan wel onteigend kunnen worden. In dat geval is de gebruikswaarde van het bebouwde deel hoger dan de complexwaarde en "zakken de gebouwen niet in de grond" zoals nu is geconstateerd.

De taxatie heeft plaatsgevonden per eigendom, conform artikel 1.26 van de planregels.

De taxateur gaat ervan uit dat de reclamant in zijn zienswijze eigendom 2.2 bedoeld, immer eigendom 2.1 betreft onbebouwde grond. Voor de onderbouwing van de taxatie van het eigendom 2.2, welke voor een deel bestaat in een bebouwd gedeelte (agrarische huiskavel met woonhuis en opstallen) en voor het grootste gedeelte bestaat uit onbebouwde grond, verwijst de taxateur naar arrest van de Hoge Raad van 22 september 2017 (ECLI:NL:HR:2017:2449).

In de zaak die heeft geleid tot het arrest van de Hoge Raad van 22 september 2017 was ook een dergelijke splitsing aan de orde. In die zaak werd een agrarische huiskavel inclusief woning en losse grond onteigend voor de realisering van een nieuwe woonwijk. Net als in onderhavige casus was het object één economische eenheid. De bedrijfswoning was in het nieuwe bestemmingsplan niet positief bestemd en zou dus voor de realisering van de nieuwe woonwijk gesloopt moeten worden. De vraag was of deze woning nu volgens het bestaande gebruik (als bedrijfswoning) moest worden gewaardeerd of dat bij de waardering moest worden uitgegaan van de nieuwe woonbestemming van het betreffende gebied en daarmee van de sloop van de betreffende woning. (in welk geval de betreffende grond enkel een waarde als ruwe bouwgrond zou hebben). In de zaak die leidde tot het hiervoor genoemd arrest uit 2017 had de rechtbank vastgesteld dat de aanwezige bebouwing moest worden gesloopt om de nieuwe woonbestemming van het gebied te kunnen realiseren, zodat het gebruik van die bebouwing dus niet krachtens overgangsrecht had kunnen worden voortgezet. In die situatie had het gehele onteigende zijn hoogste waarde als ruwe bouwgrond en bestond er geen grond om aan de aanwezige bebouwing nog een afzonderlijke waarde toe te kennen. De Hoge Raad verwierp het tegen dit oordeel ingediende cassatieberoep.

In onderhavige casus worden de bestaande bebouwing ook gesloopt om de nieuwe bestemming te kunnen realiseren. Om deze reden gaat de taxateur uit van de complexwaarde voor het gehele object en kent geen aparte waarde aan de agrarische bouwkavel met opstallen toe. De totale complexwaarde voor het eigendom 2.2 is hoger dan de totale gebruikswaarde (de waarde van de agrarische huiskavel en de agrarische gronden). Om deze reden wordt voor de inbrengwaarde voor het eigendom 2.2 de complexwaarde aangehouden.

<u>Zienwijze 120</u>

Een aantal eigendommen zijn gelegen direct aan de bestaande weg de Spurkt en worden ook in het voorliggende plan op die weg ontsloten. Het is niet duidelijk waarom de taxateur in zijn rapport geen aandacht schenkt aan het feit dat in die gevallen sprake is van een voorstrook met dito effect op de inbrengwaarde van betreffende eigendommen.

Volgens de onteigeningsjurisprudentie kan aan een onteigend stuk grond dat deel uitmaakt van een complex als bedoeld in artikel 15.25 Omgevingswet een hogere waarde worden toegekend dan de complexwaarde volgens indien de bijzondere ligging of hoedanigheid ervan de waarde daarvan zodanig beïnvloedt dat bij een onderstelde verkoop ervan in het vrije

commerciële verkeer tussen een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper, een hogere prijs zou tot stand komen dan de complexwaarde. Voor een voorstrook is dit nader verwoord in het arrest van de Hoge Raad van 15 april 2011 (X/Venray, ECLI:NL:HR:2011:BP2316). In dit geval was er sprake van een strook grond die langs een bestaande weg met voorzieningen, zoals afwatering, verlichting en kabels en leidingen ten behoeve van aansluitingen van nutsvoorzieningen, was gelegen. Op grond van onder meer dit arrest is de taxateur van mening dat er geen sprake is van een voorstrook zoals genoemd door appalant, dit in verband met het volgende:

a. het kostenverhaalsgebied is opgedeeld in 2 deelgebieden (zie hiervoor de verbeelding);
b. voor deelgebied 1 is de zone specifieke vorm van bedrijventerrein-Spurkt-weggedeelte 1 van belang;
c. ingevolge artikel 6.6.2 sub g onder 1 van de planregels kan een omgevingsvergunning voor een bouwkavel alleen maar worden verleend als het bouwrijp maken van het gebied onder b heeft plaatsgevonden;
d. de uitleg van het bouwrijp maken van de gronden in Spurkt weggedeelte 1 is vastgelegd in artikel 22.1 a sub 10. van de planregels;
e. deze hele weg tot aan de kruising Metaalweg dient te worden verbreed en te worden voorzien van een nieuwe fundering omdat ze anders niet geschikt is voor het nieuwe bedrijventerrein (zie de omschrijving bijlage 2 regels);
f. een vergelijkbare bepaling geldt voor deelgebied 2, met de aanduiding Spurkt-weggedeelte 2. Dit is een landbouwweg die eerst moet worden verbreed tot een bedrijvenweg met inbegrip van alle voorzieningen;
g. in art 6.6.2 sub h onder 2 van de planregels dient zowel de aanpassing van Spurkt-weggedeelte 1 als 2 te hebben plaatsgevonden;
h. in artikel 22.1 van de plan regels zijn de definities en aanpassingen van de Spurkt weggedeelten 1 en 2 weergegeven.

Omdat uit het bovenstaande blijkt dat aan de weg Spurkt nog de nodige aanpassingen plaats en voorzieningen getroffen dienen te worden is er geen sprake van een bestaande weg met voorzieningen in de zin van de onteigeningsjurisprudentie. De taxateur is van mening dat er geen sprake is van een voorstrook zoals genoemd door appalant.

Verder is de taxateur van mening dat - voor het geval geoordeeld wordt dat er wel sprake zou kunnen zijn van een voorstrook - gezien de fysieke ligging van de weg Spurkt ten opzichte van de uit te geven kavels er sprake is van relatief lange weg (1,3 km) met veel aangrenzende uit te geven kavels. De taxateur is van mening dat een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper niet tot een hogere prijs voor de stroken grond langs Spurkt zou komen dan de complexwaarde. Uit de referentietransacties binnen het kostenverhaalgebied gelegen langs Spurkt blijkt niet dat er hogere prijzen voor stroken grond langs Spurkt betaald is.

Zienswijze 121

De taxateur heeft geen rekening gehouden met het bij de gemeente Venray bekende plan van Tennet om door het plangebied een nieuwe tracé voor een ondergrondse verbinding te realiseren.

De taxateur heeft kennisgenomen van het plan van Tennet om door het plangebied een nieuw tracé voor een ondergrondse verbinding te realiseren. Op bladzijde 17 van het taxatierapport is aangegeven dat Tennet het voornemen heeft om naast de bestaande hoogspanningsverbinding een ondergrondse hoogspanningsleiding door het gebied aan te leggen. Op bladzijde 22 van het taxatierapport is vermeld dat taxateur niet weet hoe concreet dit voornemen is.

Zienswijze 123

Op pagina 11 van het rapport wordt aangegeven, dat een concept is beoordeeld door de gemeente en de reactie van de gemeente heeft geleid tot een aanpassing van de schadeloosstelling. Onduidelijk is waar deze aanpassing concreet betrekking op heeft. Hier kan de schijn ontstaan dat de gemeente de waarde heeft beïnvloed als belanghebbende partij.

De uitgebrachte taxatie valt onder de regels en de praktijkhandreikingen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Overeenkomstig deze regels is het concept aan de gemeente aangeboden uitsluitend ter controle van de feitelijke (on)juistheden. Op grond van nader ontvangen informatie, zoals bouwtekeningen, van de gemeente over de grootte en de inrichting van de opstallen zijn de inbrengwaarden van de objectnummers 3 (beperkt verhoogd) en 7 (beperkt verlaagd) in het tweede concept aangepast. De complexwaarde is niet gewijzigd.

Zienwijze 124

De taxateur beroept zich op een recente transactie van afgerond € 31,- in het plangebied. Nagelaten wordt te vermelden dat dit een transactie betreft met het oog op een naderend overlijden van de verkopende partij. Verkopende partij is ook zeer kort na het tekenen van de koopovereenkomst met de gemeente overleden. In hoeverre dan sprake is van een volledige vrije marktwerking is niet beoordeeld door de taxateur bij het gebruik van deze transactie.

Naar het oordeel van de taxateur is bij deze transactie voldaan aan de voorwaarden van het bij onteigening gebruikte waardebegrip 'werkelijke waarde'. Op grond van de bij de taxateur beschikbare gegevens is de transactieprijs tot stand gekomen tussen redelijk handelende partijen, die zonder dwang, met volledige informatie en in een normale markt tot een koop en verkoop gekomen. Er is naar het oordeel van taxateur dan ook sprake van een vrije marktwerking.

Zienswijze 125

De taxateur hanteert referenties van Trade Port Noord van meer dan 5 jaar voor de peildatum. Ons inziens zijn die referenties niet meer bruikbaar bij de huidige marktontwikkeling.

Het is in het onteigeningsrecht toegestaan om referentieprijzen ouder dan 5 jaar te hanteren. Hiervoor verwijst de taxateur naar de arresten van de Hoge Raad, waaronder de zaak Staat/ Van Ewijk (ECLI:NL:HR:2008:BC5710). De Hoge Raad bevestigde in dit arrest dat de rechter niet gebonden is aan vaste regels voor de ouderdom van referenties, maar moet beoordelen of het voldoende inzichtelijk en deugdelijk is gemotiveerd. De taxateur is van mening dat de gebruikte referenties om deze reden bruikbaar zijn.

Zienswijze 126

De taxateur gebruikt transacties in klaver 7 van Greenport Venlo uit 2022 en 2023 zonder daarbij te vermelden dat op dat moment sprake werd van grote onzekerheid inzake de ontwikkeling van klaver 7 waardoor niet altijd sprake was een normale marktsituatie voor de verkopende partij. Dat mede ingegeven doordat op dat moment gemeente Venray het bestemmingsplan De Spurkt niet had vastgesteld en daar de aankoop van gronden was stilgelegd.

Het is de taxateur bekend dat in 2022 en 2023 publiekrechtelijk onzekerheid was over de ontwikkeling van Klaver 7. Dit kwam onder meer de raadsbrede motie van gemeenteraad Horst aan den Maas, 12 juli 2022 over de herontwikkeling van het ontwikkelkader, er geen consensus bestond tussen de aandeelhouders en er geen duidelijke ontwikkelingskader was. Naar het oordeel was vanaf het aannemen van de raadsbrede motie het voor de buitenwereld bekend geworden dat er discussie over het ontwikkelingskader bestond. De genoemde transacties zijn voor de datum van de genoemde raadsbrede motie tot stand gekomen. daarnaast is de taxateur van mening dat de door reclamant genoemde onzekerheden, zoals het niet vaststellen van het bestemmingsplan en stopzetten van de aankopen geen of nauwelijks een beperkte invloed had op de genoemde transacties, omdat marktpartijen bij het aankopen van gronden gelegen in ontwikkelingsgebieden waar de beoogde bestemming (nog) niet onherroepelijk is altijd wel uitgaan van planologische en bestuurlijke onzekerheden. De ontstane publiekrechtelijke onzekerheid in 2022 en 2023 heeft naar het oordeel van de taxateur geen of nauwelijks invloed gehad om de marktsituatie ten tijde van het tot stand komen van de genoemde referentieprijzen.

Zienwijze 127

Daarnaast laat de taxateur na meer recente transacties in het zelfde plangebied in zijn taxatie te betrekken zoals bijvoorbeeld maar niet beperkt tot perceel kadastraal Grubbenvorst L944 +

L946 welke recent voor € 50,- per m2 zijn aangekocht door een derde ten bate van een bedrijfsontwikkeling in klaver 11.

Deze transactie uit 2021 betreft een woonhuis met schuur en omliggende grond. De bouwvlak met de bestemming wonen is ca. 5.000 vierkante meter groot. De taxateur heeft geen inzicht in de taxatie van dit object, maar is van mening, dat gezien de aard van het object de waardering gebaseerd is op de gebruikswaarde van het object en niet op de complexwaarde van Klaver 11. Naar het oordeel van de taxateur is deze transacties is door (veronderstelde) de waarderingsgrondslag, de bebouwing en de bestemming onvoldoende vergelijkbaar met de onbebouwde gronden (complexwaarde) gelegen binnen het kostenverhaalsgebied Smakterheide.

Zienswijze 128

Hetzelfde geldt voor de percelen (nu) Venlo X 2201+2202+2203 aan de Heierkerkweg in Venlo welk ook door een derde zijn aangekocht ten bate van een bedrijfsontwikkeling in klaver 14 (Greenport Business Park).

Dit betreft een transactie uit 2019 (koop 20 december 2019) en betreft de aankoop van een woonhuis met stallen en percelen grond. De transactie omvat naast de percelen grond ook een woonhuis met opstallen. De taxateur heeft geen inzicht gehad in de taxatie van dit object, maar is van mening dat, gezien de aard van het object, de waardering gebaseerd is op de gebruikswaarde van het object en niet op de complexwaarde van Klaver 14. Naar het oordeel van de taxateur is deze transactie om deze reden onvoldoende vergelijkbaar met de onbebouwde gronden (complexwaarde) gelegen binnen het kostenverhaalsgebied Smakterheide.

Zienswijze 129

Niet begrijpelijk is dat de taxateur transacties binnen de gemeente Venray zelf ten bate bedrijventerrein Wanssum Oost hier buiten de referenties laat en juist in de taxatie van dat terrein (welke gelijktijdig ter inzage ligt) zich baseert op een residuele waarde berekening welke in dit geval niet wordt gebruikt als referentie. Hier ontbreekt de logica.

Het kostenverhaalgebied Smakterheide is ruim 50 ha groot, waarvan ca. 22 ha uitgeefbaar gebied voor bedrijfsfuncties. De overige gronden worden gebruikt voor de aanleg van groen, waterberging, infrastructuur, natuur en water. Het uitgiftepercentage bedraagt derhalve ca. 44%. Het kostenverhaalgebied Wanssum-Oost is ca. 8,3 ha groot, waarvan ca. 7,1 ha uitgeefbaar gebied voor bedrijfsfuncties. De overige gronden worden gebruikt voor de aanleg van wadi's, groen, waterberging en infrastructuur. Het uitgiftepercentage bedraagt derhalve 85%. De uitgifteprijzen voor de kavels voor de bedrijfsfuncties tussen de twee gebieden wijken niet substantieel af. Het uitgeefbaarheid percentage van Wanssum-Oost is bijna tweemaal het

uitgiftepercentage van Smakterheide. Dit gegeven heeft een grote invloed op de inbrengwaarde. De complexwaarde van de gronden binnen het kostenplangebied Wanssum-Oost ligt om deze reden op een veel hoger niveau. De transacties binnen het kostenverhaalgebied Wanssum zijn om vorengenoemde redenen niet bruikbaar als referentietransactie voor het bepalen van de inbrengwaarde van het kostenverhaalsgebied Smakterheide.

Zienswijze 130

In bijlage 1 bij eigendom 7 wordt gesproken over Spurkt 5a maar dat betreft Spurkt 8.

Dit is correct en zal in het taxatierapport aangepast worden. Wel gemeld kan worden dat het in paragraaf 2.3 van het taxatierapport het wel correct vermeld stond.

Reactie op zienswijzen reclamant 2 (de heer [redacted]).

In bijlage 25 – taxatierapport inbrengwaarden – wordt voor het perceel nummer 3 eigendom van ondergetekende, kadastraal bekend gemeente Venray sektie U, nummers 289 en 291 en samen groot 01.98.18 ha met de daarop staande opstallen een inbrengwaarde genoemd van euro 1.456.386,--. Het is ondergetekende onduidelijk hoe taxateurs tot dit bedrag zijn gekomen. Een tweetal onteigeningsdeskundigen hebben de schadeloosstelling vastgesteld op een bedrag van euro 1.950.000, exclusief deskundigenkosten met daarbij een aantal aanvullende voorwaarden. Bovenstaande is bekend bij de gemeente Venray. Ambtelijk is de bereidheid uitgesproken dit met een positief advies voor te leggen aan het gemeentebestuur.

Naar aanleiding van de zienswijze van de heer [redacted] heeft de taxateur in aanwezigheid van de heer [redacted] de onroerende zaken nader opgenomen. Verder is telefonisch gesproken met beide onteigeningsdeskundigen (één namens de heer [redacted] en één namens de gemeente Venray). Deze nadere beschouwing van de betreffende onroerende zaak heeft geleid tot aanpassing van de taxatie. De kwaliteit van de opstallen lag op een hoger niveau dan eerder was geschat. Verder is de schadeloosstelling aangepast in de zin dat er bij de reconstructieschade wordt uitgegaan van het aankopen van vervangende grond en bouw van de opstallen in plaats van aankoop van een bestaand object. Voor een nadere toelichting op de waardering wordt verwezen naar bijlage 2 van het taxatierapport.

De zienswijzen van reclamant 1 geven geen aanleiding aan taxateur om tot een andere waardering te komen. De zienswijze van reclamant 2 leidt tot aanpassing van de inbrengwaarde van het objectnummer 3 en zal in het taxatierapport worden toegepast.

De taxateur stelt aan u voor om deze aanpassing van de taxatie te betrekken bij het vaststellen van het omgevingsplan.

Hoogachtend,

Mr. ing. C. Habben Jansen RT
Steenhuijs Grondzaken B.V.

Bijlagen

Bijlage 2
Brief 31-03-2026 van Stec Groep bv

stec groep

Stec Groep bv
Willemsplein 5
Postbus 217
6800 AE Arnhem
026 - 751 41 00

info@stec.nl
www.stec.nl

Gemeenteraad Venray
Raadhuisstraat 1, 5801 MB Venray
Verzonden per email

Datum: 31 maart 2026
Ons kenmerk: 26.060 / DD
Onderwerp: Reactie zienswijzen grondprijsadvies Smakterheide-Noord

Geachte leden van de gemeenteraad van Venray,

Aanleiding van deze brief

Op 4 december 2025 hebben wij (Stec Groep) een grondprijsadvies uitgebracht voor het te ontwikkelen bedrijventerrein Smakterheide-Noord. Dit grondprijsadvies is (onder andere) verwerkt binnen het ontwerp TAM-Omgevingsplan "Bedrijventerrein Smakterheide Noord" onder bijlage 21 en bijlage 22 van de motivering van het omgevingsplan. Het grondprijsadvies is onderdeel van de in het omgevingsplan opgenomen regeling voor het kostenverhaal.

Op dit uitgebrachte grondprijsadvies zijn verschillende zienswijzen ingediend. In deze brief gaan we hierop in en geven per ingediende zienswijzen aan waarom deze wel- of niet van invloed is op het uitgebrachte grondprijsadvies voor Smakterheide-Noord. Iedere zienswijze is tekstueel overgenomen, waarbij de nummering zoals gehanteerd door de gemeente in de zienswijzennota. Onder iedere zienswijze een blauwe box is opgenomen met daarin onze reactie.

Ingediende zienswijzen m.b.t. het grondprijsadvies

7. Het omgevingsplan gaat uit van een variatie in bouwhoogten. Richting het bestemmingsplan Natuur – waterberging loopt de maximale bouwhoogte af naar 9m. Gelet op de bindende verkaveling worden kavels gerealiseerd met twee verschillende bouwhoogten. Gezien de relatief beperkte omvang van de kavels is dat voor de ontwikkelbaarheid niet wenselijk. Ook is het vanuit landschappelijk oogpunt is het de vraag of de onrust die een gebouw in twee verschillende bouwhoogte opweegt wenselijk is. Een uniforme bouwhoogte van 12 m geeft meer rust en bruikbaarheid van de percelen. **Verder is in de taxatie van de uitgifteprijzen geen rekening gehouden met deze deels verlaagde bouwhoogte van 9 meter.**

Reactie Stec Groep

Er is in bijlage A van het grondprijsadvies d.d. 4 december 2025 opgenomen dat de toegestane bouwhoogte oplopend tot 12 meter is, met uitzondering tot 15 meter. Hierbij was bekend dat 9 meter voor (delen van) sommige kavels de maximale bouwhoogte is. Er is hiermee rekening gehouden (zie paragraaf hieronder). In deze brief wordt niet ingegaan op het landschappelijke oogpunt uit de zienswijze.

9 meter bouwhoogte is voor het midden- en kleinbedrijf in veel gevallen voldoende, indien er sprake is van volwaardig bedrijfsmatig gebruik van de begane grond met een vrije hoogte van circa 5 meter en daarboven een mezzanine (tussenverdieping) van circa 3,5 meter. Een vrije hoogte van circa 8,5 meter zonder mezzanine is uiteraard ook mogelijk. 9 meter bouwhoogte staat echter geen volledig dubbellaags gebruik (met twee volledige productievloeren) of hoge stellingopslag toe.

Zo heeft veel van het kleinschalige tot middelgrote bedrijfsvastgoed (tot circa 1 tot 2 hectare kavel) op het bestaande bedrijventerrein Smakterheide, de haven van Wanssum en Saxe-Gotha (Boxmeer) een huidige bouwhoogte tot circa 9 meter, terwijl hier vaak een hogere bouwhoogte is toegestaan. Uiteraard zijn er ook bestaande bedrijven die wel de maximale bouwhoogte benutten. Voor grotere logistieke hallen (vanaf circa 3 hectare kavel, vergelijkbaar met andere GXO op Smakterheide) geldt doorgaans een ideale bouwhoogte van 14 tot 15 meter. Dit type grootschalige activiteit is echter niet toegestaan op Smakterheide-Noord.

Conclusie
Een maximale bouwhoogte van 9 meter is voor veel midden- en kleinbedrijven een courante bouwhoogte. Desalniettemin kan dit voor bedrijven weldegelijk beperkend zijn in hun bedrijfsmatig ruimtegebruik. Er zijn echter verschillende kavels beschikbaar die wél beschikken over een bouwhoogte van maximaal 12 tot 15 meter, waar deze bedrijven die daar behoefte aan hebben gebruik van kunnen maken. Ook de betreffende kavels waar maximaal 9 meter geldt (kavels A, C, D, E, M en O) beschikken alle gedeeltelijk over een deel waar ook 12 of zelfs 15 meter is toegestaan (zie beeldkwaliteitsplan). Hoewel niet ideaal, zorgt dit dat ook op bovengenoemde kavels via efficiënte indeling (door bijvoorbeeld parkeerplaatsen, bijgebouwen, groeninpassing etc. op deze gronden met een bouwhoogte van 9 meter te realiseren) de kavel en bouwhoogte van 12 tot 15 meter optimaal kan worden benut. **Wij zien dus geen reden om het advies aan te passen.**

13. Onder 6.5. wordt het gebruik van een heftruck of terminal trekker op diesel of benzine verboden. Dat kan voor bedrijven en activiteiten die zeer beperkend zijn. Het MKB wordt bijvoorbeeld beleverd met mobiele lossystemen (kooi-aap) waar geen elektrische alternatieven voor zijn. Juist het MKB wordt hierdoor geraakt. **Daarnaast is met deze beperking in het gebruik bij de taxatie van de uitgifteprijs geen rekening gehouden.**

Reactie Stec Groep

Zoals is opgenomen onder art 6.5. sub e van de planregels is bedrijfsmatige gebruik van gronden en bebouwing, daaronder begrepen de interne voertuigbewegingen, niet toegestaan indien dit gebruik leidt tot stikstofemissie. Voor zover bekend zijn er voldoende elektrische kooiapen en/of vergelijkbare elektrische alternatieven beschikbaar.

Conclusie
Er zijn voldoende elektrische alternatieven beschikbaar. Hoewel mogelijk enigszins duurder dan een fossiel aangedreven variant, **zien wij dit niet als reden het grondprijsadvies aan te passen.**

18. Buitenopslag is als geheel uitgesloten terwijl juist de lokale MKB behoefte heeft aan buitenopslag. Zie overige bedrijventerreinen in Venray. **Daarnaast is bij de taxatie van de uitgifteprijs met deze beperking geen rekening gehouden.**

Reactie Stec Groep

De gemeente Venray heeft gekozen om geen buitenopslag toe te staan om een uniform en aantrekkelijke uitstraling van Smakterheide-Noord te waarborgen. In het grondprijsadvies d.d. 4 december 2025 is in de uitgangspunten in paragraaf 2.1 opgenomen dat er wordt uitgegaan van een zo intensief mogelijke bebouwing: *"We hanteren het uitgangspunt dat kavels in lijn met de geldende maximale bebouwingspercentages per terrein zo maximaal mogelijk worden bebouwd. Indien een partij kiest om extensief te bouwen, is er geen aanleiding tot een korting op de grondprijs. Dit vanuit het oogpunt van intensief en duurzaam ruimtegebruik."* Maximaal benutten en bebouwen van de beschikbare ruimte is dus het uitgangspunt geweest bij het opstellen van het advies.

Conclusie
Het niet toestaan van buitenopslag sluit mogelijk bepaalde bedrijven uit van een vestiging op Smakterheide-Noord zoals autobedrijven. Dit is een gemaakte keuze door de gemeente Venray, en vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik is buitenopslag niet wenselijk. Hiermee is rekening gehouden in het bepalen van de grondprijs. **Wij zien dus geen reden om het advies aan te passen.**

20. Onder 6.11.3 is opgenomen dat minimaal 20% van het bouwperceel als groen moet worden ingericht. Dat is heel inefficiënt en daardoor is ook 20 % minder terrein beschikbaar voor bedrijvigheid**. Daarnaast is in de taxatie van de uitgifteprijs geen rekening gehouden met deze voorwaarde**. Ook wijkt deze regel af van in de toelichting vermelde eis dat

20 % van het niet bebouwde deel van de kavel groen dient te worden ingericht.

Reactie Stec Groep

Onze indruk is dat de zienswijze ingaat op art. 6.11.2 en niet 6.11.3. Hierin is opgenomen dat een bouwperceel groen wordt ingericht met een omvang van minimaal 20% van de grootte van dat betreffende bouwperceel en dat deze groenvoorziening in stand wordt gehouden. In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 4 bij de regels van het omgevingsplan, bladzijde 6) wordt gesproken van 20% van het niet-bebouwde deel van de kavel. Dit zorgt voor een tegenstrijdigheid.

De gemeente Venray heeft aangegeven dat de formulering van de regels in art. 6.11.2 niet in lijn is met de toelichting en dat de regel gewijzigd zal worden vastgesteld, waarbij het minimaal aandeel groen 20% ziet op niet-bebouwde deel van de kavel zal beslaan.

Deze 20% mag echter ook worden ingevuld door bijvoorbeeld het gebruik van grasbetontegels / halfverharding onder parkeerplaatsen. Op basis van onze bureauexpertise weten we dat een gemiddeld Nederlands midden- en kleinbedrijf circa 10 tot 20% van de kavel gebruikt voor parkeren. Ook 'loze' ruimte (zoals de verplichte afstand tussen erfafscheiding en buitengevel van een pand) kan als groene invulling worden ingezet.

Conclusie
Uitgaande van de voorgenomen aanpassing van de planregels zien we voldoende mogelijkheden om de groene invulling van onbebouwde ruimte op kavels zo in te zetten, dat dit niet ten koste hoeft te gaan van bedrijfsmatig gebruik. bijvoorbeeld door inzet van grasbetontegels. **Wij zien dus geen reden om het advies aan te passen.**

Toelichting:

44. Bij 6.8. omgevingsveiligheid wordt gemeld dat beperkt kwetsbare objecten niet mogelijk worden in de 10-6 contour. Er zijn dan geen gebouwen waar langere tijd mensen in verblijven toegestaan (kantoren maar ook bedrijfsloodsen) in die zone. Dat is een ernstige beperking in de bruikbaarheid van die (delen van) uitgeefbare kavels. **In de taxatie van de uitgiftprijzen is daar geen rekening mee gehouden en verder heeft het tot gevolg dat reguliere bedrijven er zich niet kunnen vestigen in die contour, enkel bedrijven met buitenactiviteiten maar buitenopslag wordt niet toegestaan.**

Reactie Stec Groep

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - 10-6 contour' zijn inderdaad beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties en bijbehorende functies niet toegestaan. Deze contour beslaat echter slechts een zeer klein deel aan de zuidzijde van kavels N en M, gelegen tegen de kavelgrens.

In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 4 bij de regels van het omgevingsplan, bladzijde 60) is opgenomen dat de minimale verplichte afstand tussen het gebouw en de perceelgrens op de desbetreffende kavels 10 meter bedraagt. De gemeente Venray heeft aangegeven dat de formulering van de regels in art 6.6.2 sub e niet in lijn is met het beeldkwaliteitsplan en dat de planregel gewijzigd zal worden vastgesteld, in lijn met de betreffende criteria in het beeldkwaliteitsplan.

Conclusie
Hoewel de 10-6 contour in beginsel zeer beperkend is voor bedrijfsmatig gebruik van gronden die binnen de contour vallen, is het effect hiervan op kavels N en M te verwaarlozen of niet bestaand vanwege de minimale verplichte afstand tussen gebouw en de perceelgrens. In de meest brede variant beslaat de contour circa 17 meter vanaf de erfgrens op kavel N (ter hoogte van de huidige Nijverheidsstraat) tot nog geen paar meter meer noordoostelijk. **Wij zien dus geen reden om het advies aan te passen.**

Bijlage 2 bij de regels:

53. Percelen worden opgeleverd 20 cm onder het peil van de weg en daardoor zou geen of minder ophoging nodig zijn. Dit zal kosten besparen voor de ontwikkelaar maar is kostenverhogend voor het te vestigen bedrijf. In de taxatie van de uitgifteprijzen is met deze afwijkende verkoopvoorwaarde geen rekening gehouden.

Reactie Stec Groep

De gemeente Venray levert zoals volgt uit de kwaliteitsomschrijving (hfst. 0, pagina 2) de kavels 20 centimeter onder wegniveau op. Dit is een bewuste keuze. Hierdoor kan de koper van de kavel de grond die vrijkomt door het graven van de funderingen voor het daar te bouwen bedrijf, kan gebruiken voor het ophogen van de rest (onbebouwde deel) van de kavel. Zo hoeft er door de koper dus geen overtollige grond worden afgevoerd.

Conclusie
De gemeente Venray maakt bewust de keuze om de kavel 20 centimeter onder wegniveau op te leveren om de ontwikkelende partij bij ontwikkeling van pand en kavel juist tegemoet te komen in het voorkomen van aanvullende kosten voor het afvoeren van overtollige grond. **Wij zien dus geen reden om het advies aan te passen.**

Bijlage 4 bij de regels:

64. Hier wordt als voorwaarde gesteld dat minimaal 20 % van het onbebouwde gebied groen wordt ingericht. De bijbehorende tekening op pagina 60 klopt daarbij echter niet. In de regels is het ook anders bepaald waar 20 % van het gehele kavel groen moet worden ingericht. Daarnaast leidt deze voorwaarde ertoe dat een deel van de kavel niet voor functies als parkeren e.d. kan worden gebruikt. **In de taxatie van de uitgifteprijzen is hier geen rekening mee gehouden waardoor de uitgifteprijzen mogelijk te hoog zijn ingeschat door de taxateur.**

Reactie Stec Groep

Zie reactie bij punt 20.

Bijlage 15 bij de toelichting

108 Binnen de 10-6 contour van Benegas worden geen kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt. Als voorwaarde wordt o.a. genoemd dat personen in die bedrijven maar beperkte tijd aanwezig mogen zijn. Reguliere kantoren of bedrijfsgebouwen waar gedurende langere tijd grotere aantallen medewerkers verblijven zijn niet toegestaan. Daardoor is de bruikbaarheid van die gebouw/locaties voor bedrijvigheid beperkt en daarmee ook van invloed op de waarde van die locaties. **In de taxatie van de te verwachten uitgifteprijzen is daar geen rekening mee gehouden.**

Reactie Stec Groep

Zie reactie bij punt 44.

109 Binnen het explosie aandachtgebied en het brand aandachtsgebied zijn extra voorzieningen/ voorwaarden van toepassing voor het gebruik van deze bouwpercelen. Dat leidt tot hogere bouwkosten. **In de taxatie van de te verwachten uitgifteprijzen is daar geen rekening mee gehouden.**

Reactie Stec Groep

Op zowel de kavels gelegen binnen de 'Veiligheidszone - explosieaandachtsgebied' en 'Veiligheidszone - brandaandachtsgebied' (voornamelijk kavels F, M, N en O) gelden aanvullende bouweisen als bedoeld in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hieronder vallen onder andere hogere brandwerendheid, hogere brandklasse voor de buitengevels en dak, hogere structurele weerstand van het vastgoed en beglazing moet zijn uitgevoerd dat er bij explosie géén gevaarlijke scherfwerking kan ontstaan. Dit zorgt inderdaad voor hogere bouwkosten van vastgoed.

Conclusie
Beide veiligheidszones zorgen voor hogere bouwkosten en zijn daarmee aanleiding tot een lagere residuele grondwaarde en hiermee dus een lagere grondprijs. Een precieze inschatting van deze aanvullende kosten is niet te maken. Zowel onze eigen bronnen (Bouwkostenkompas, IGG Bouweconomie), het RIVM als het Bbl zelf geven geen indicatie. **Zeer indicatief** schatten we in dat de totale bouwkosten door deze extra eisen met circa 2,5% tot 5% kunnen toenemen. De daadwerkelijke aanvullende kosten zullen echter op basis van maatwerk moeten worden bepaald. De huurprijs van vastgoed (als input voor de gehanteerde residuele berekening) zal als gevolg hiervan echter ook toenemen. Residueel gezien is er dan ook **geen reden om af te wijken van het residuele grondprijsadvies**. De enigszins hogere bouwkosten zal worden vereffend door een waarde van het vastgoed en hieraan gekoppelde hogere huurprijs.

Bijlage 21 bij de toelichting (grondprijsadvies)

116 Er zijn beperkingen van toepassing op (delen van) uit te geven kavels waar geen rekening mee is gehouden in dit prijsadvies:

a. In de taxatie wordt uitgegaan van een bouwhoogte van 12 tot 15 meter. Aan de noordzijde van het plan is echter een zone waar de bouwhoogte is beperkt tot 9 meter.

b. Gebruiksbeperkingen in de 10-6 contour,

c. Gebruiksbeperkingen in de brandaandachtsgebied

d. Gebruiksbeperkingen in explosie aandachtsgebied.

e. Minimaal 20 % groene inrichting op het kavel

f. Percelen worden niet op bouwrijp peil geleverd maar -20 cm onder het peil van de weg. Daardoor is extra ophoging door de koper noodzakelijk

Reactie Stec Groep

Deze vragen worden eerder behandeld in deze brief. Zie deze reacties.