

B&W Adviesnota

Onderwerp	TAM-omgevingsplan Schoutenstraatje 20 Venray
Zaaknummer	Z25002608
B&W datum	4 november 2025
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Daan Janssen op 27 oktober 2025

Openbaarheid

Ja

Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname aanbieden aan Commissie Wonen en Raad

Advies

1. In te stemmen met het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Schoutenstraatje 20 Venray (NL.IMRO.0984.TAM25006-on01) en het in procedure brengen daarvan; en
2. Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Schoutenstraatje 20 Venray (NL.IMRO.0984.TAM25006-on01) ter inzage te leggen.

Inleiding

De gemeente Venray is voornemens om het pand aan het Schoutenstraatje 20 te (laten) transformeren tot maximaal twee woningen. In het pand was in het verleden een feestcafé gevestigd. Na het sluiten van het feestcafé heeft de gemeente het pand aangekocht met de intentie om het omgevingsplan ter plaatse te wijzigen, waarbij de overlastgevende horecafunctie die op het pand rust, moet komen te vervallen. Een nieuwe eigenaar kan het pand vervolgens ontwikkelen tot een pand met een woonfunctie. Met een woonfunctie krijgt het vrijgekomen horecapand een duurzame herbestemming. Daarnaast komt deze ontwikkeling de leefbaarheid rondom het pand en in de directe omgeving ten goede en kan het daardoor ook aantrekkelijker worden voor andere pandeigenaren in het Schoutenstraatje om leegstaand vastgoed te herontwikkelen/herbestemmen. Het Schoutenstraatje is aangewezen als transformatiegebied en de voorgestelde omgevingsplanwijziging kan hier dan ook een positieve bijdrage aan leveren.

Op dit moment rust er op het pand en het naastgelegen perceel (hierna: plangebied) de functie 'Gemengd – Transformatiegebied' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca tot en met categorie d' op grond van het omgevingsplan Venray. De beoogde functiewijziging voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van één of twee woningen binnen de bestaande bebouwing. Behoud van het pand is hierbij het uitgangspunt, aangezien het pand een gemeentelijke monumentenstatus heeft. De gemeente heeft het pand thans in eigendom en zal deze in de huidige staat verkopen. De toekomstige eigenaar kan er één of twee woningen realiseren.



Figuur 1 Locatie (2018) nog in gebruik als feestcafé.



Figuur 2 Mogelijkheid tot splitsing in maximaal twee wooneenheden

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken en om de overlastgevende horecafunctie uit het omgevingsplan te schrappen, moet het omgevingsplan van de gemeente Venray worden gewijzigd.

Het TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22j Schoutenstraatje 20 Venray" bevat de motivering om deze wijziging van het Omgevingsplan gemeente Venray vast te stellen, waarmee de beoogde herontwikkeling van het pand aan het Schoutenstraatje 20 in Venray planologisch mogelijk wordt gemaakt en waarmee de aanduiding voor overlastgevende horecafunctie komt te vervallen.

Beoogd resultaat

Het starten van de procedure voor de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Venray middels het ontwerp TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22j Schoutenstraatje 20 Venray" (NL.IMRO.0984.TAM25006-on01), waarmee de aanduiding voor de overlastgevende horecafunctie die op het pand rust komt te vervallen en waarmee het pand een duurzame herbestemming naar wonen kan ondergaan.

Argumenten

1.1 *Het college van B&W is het bevoegd orgaan.*

Het college van B&W is het bevoegd orgaan om wijzigingen aan het omgevingsplan in procedure te brengen.

1.2 *Het planvoornemen is niet passend in het geldende omgevingsplan van rechtswege*

Op basis van het tijdelijk Omgevingsplan gemeente Venray van rechtswege (ter plaatse van voormalig bestemmingsplan 'omgevingsplan centrum Venray') zijn de beoogde herontwikkeling en doelstelling niet mogelijk. Binnen het plangebied rust momenteel de functie 'Gemengd – Transformatiegebied' en een functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca tot en met categorie d'. Binnen deze functie is momenteel maximaal één woning toegestaan. Het omgevingsplan laat door de functieaanduiding momenteel bovendien rechtstreeks bedrijven toe die voor een goed functioneren ook 's-nachts geopend kunnen zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals een discotheek, een nachtclub of een partycentrum. Om twee woningen planologisch mogelijk te maken en om de overlastgevende horecafunctie uit het omgevingsplan te schrappen, is een omgevingsplanwijziging noodzakelijk.

1.3 *Het planvoornemen is mogelijk met een TAM-IMRO procedure.*

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet beschikt de gemeente over één omgevingsplan voor het gehele grondgebied. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. Onder de Omgevingswet zijn veel regels van het rijk naar gemeenten verhuisd. Het Rijk heeft er met het Invoeringsbesluit voor gezorgd dat deze regels automatisch in het omgevingsplan zijn gekomen. Dit heet ook wel de 'bruidsschat' en deze is voor iedere gemeente gelijk op het moment van inwerkingtreding van de wet (zie ook: <https://vng.nl/artikelen/de-bruidsschat>). Voor een aantal wijzigingen van het Omgevingsplan van de gemeente Venray passen we de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) toe. In het kort betekent dit dat we plannen via de 'oude' digitale

systematiek verwerken en publiceren. Wel wordt er juridisch gezien aan de nieuwe regelgeving uit de Omgevingswet voldaan. De wijziging van het omgevingsplan wordt via deze TAM zichtbaar in zowel het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) als op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (zoals voorheen het geval was bij een bestemmingsplanwijziging) en is juridisch bindend. De wijzigingen van het omgevingsplan die door middel van het TAM Omgevingsplan mogelijk worden gemaakt, moeten voor 2032 verwerkt worden in het gebiedsdekkende Omgevingsplan gemeente Venray.

1.4 Het ontwerpplan past binnen de beleidskaders

Onderhavig ontwerpplan zorgt voor de herbestemming van een (voormalig) horecapand in een straat waar volgens het Omgevingsplan Venray een transformatiefunctie op rust. Het wijzigen van het omgevingsplan maakt de herontwikkeling van het pand naar maximaal twee woningen mogelijk en leidt ertoe dat de functieaanduiding voor de overlastgevende horecafunctie komt te vervallen. Dit zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving en maakt het daardoor aantrekkelijk om leegstaand vastgoed in het Schoutenstraatje te herontwikkelen naar andere functies. Daarmee sluit het planvoornemen aan bij de transformatiefunctie die geldt voor het plangebied en voor het Schoutenstraatje en kan het bijdragen aan een vliegwieleffect om de transformatie van het Schoutenstraatje een impuls te geven.

Het plan is daarnaast getoetst aan diverse beleidskaders, zowel op landelijk als op provinciaal en gemeentelijk niveau. Hieruit blijkt dat het plan binnen deze kaders past.

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

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

1.6 Er heeft participatie plaatsgevonden op verschillende momenten voorafgaand aan het ontwerpplan

De gemeente Venray heeft als initiatiefnemer en eigenaar van het pand een omgevingsdialoog gevoerd. Aan ruim 100 omwonenden, gebruikers en pandeigenaren in de omgeving van het plangebied is een brief gestuurd waarin werd beschreven dat de gemeente het pand heeft aangekocht en wat daar de aanleiding van is. Daarnaast is ook de intentie van het planvoornemen beschreven, en is er een beschrijving van het plan opgenomen (inclusief illustratie) en is er aan alle geadresseerden van de brief de mogelijkheid gegeven om op het plan te reageren, vragen te stellen en eventuele vragen en/of zorgen te delen. De brieven zijn op 8 mei 2025 verstuurd en ontvangers van de brief hebben drie weken de tijd gekregen om te reageren.

In totaal hebben vier ontvangers van de brief een reactie gegeven op de brief. Zij hebben opmerkingen, zorgen en/of aandachtspunten aan de gemeente meegegeven. De inhoudelijke inbreng was vooral gericht op inkijk/verlies aan privacy, behoud leefbaarheid

en woongenot, effect op lichtinval/schaduwvorming, behoud van het pand en zorgen over mogelijke verkamering. Daarnaast is er ook positieve inbreng binnengekomen op het planvoornemen. Op alle input is een reactie gegeven en de ontvangers hebben daarnaast een verslag gekregen over de omgevingsdialoog. Een uitgebreide samenvatting en het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in paragraaf 6.3.1 van de planmotivering en in de bijlage behorende bij de planstukken. Ook is in bijlage 3 van deze nota het verslag van de doorlopen participatieproces opgenomen.

1.7 *Er is afgestemd met de overlegpartners tijdens vooroverleg.*

Op grond van artikel 2.2 Omgevingswet is het plan aan verschillende bestuursorganen toegezonden en is gevraagd om een reactie op het plan kenbaar te maken. Het plan is in een eerdere fase in het kader van het wettelijk vooroverleg ook toegezonden aan de destijds wettelijke overlegpartners, waaronder de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De binnengekomen opmerkingen zijn verwerkt in dit TAM-omgevingsplan.

2.1 *Ter inzage legging is een wettelijke verplichting en onderdeel van de procedure*

De gemeente geeft kennis van het ontwerp TAM-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c, Ob) en legt het TAM-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.

Kanttekeningen of risico's

Het in procedure brengen en ter inzage leggen van dit ontwerp TAM-omgevingsplan is een eerste, noodzakelijke stap om uiteindelijk de overlastgevende horeca-aanduiding binnen het plangebied definitief uit het omgevingsplan weg te bestemmen. Het niet in procedure brengen van dit ontwerp TAM-omgevingsplan leidt ertoe dat de omgevingsplanwijziging om de horeca-aanduiding te schrappen niet kan worden voortgezet en dus niet kan worden afgemaakt, en dat de horeca-aanduiding op het plangebied in stand blijft. Dan kan er in de toekomst weer (overlastgevende) horeca in het pand gevestigd worden en blijft de gewenste kwaliteitsimpuls voor de omgeving naar alle waarschijnlijkheid uit. Dit kan ertoe leiden dat het voor vastgoedeigenaren in de omgeving minder aantrekkelijk is om te investeren in (her)ontwikkeling van hun vastgoed.

Communicatie

Na besluitvorming 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).

Financiële gevolgen

De gemeente verhaalt de kosten verbonden aan deze procedure via de openbare verkoop van het pand inclusief ondergrond. Gemeentelijke uren en eventuele nadeelcompensatie komen voor rekening van de gemeente zelf.

Vervolgtraject besluitvorming

Na afloop van de terinzagelegging dienen eventueel ingekomen zienswijzen te worden beoordeeld. Daarna volgt besluitvorming voor het omgevingsplan door de gemeenteraad. Na vaststelling bestaat gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Schoutenstraatje 20 Venray (NL.IMRO.0984.TAM25006-on01);
2. Ontwerpbesluit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Schoutenstraatje 20 Venray (NL.IMRO.0984.TAM25006-on01);
3. Verslag omgevingsdialoog.

Naslagwerk

N.v.t.

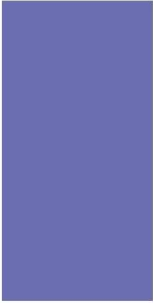


bureau leefomgeving

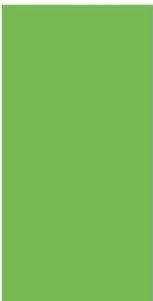
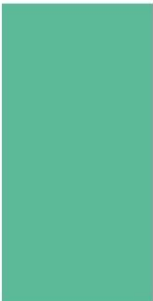


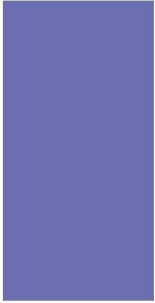
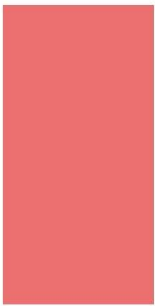
Noorderhof 16 | 5804 BV Venray | (+31) 077 – 208 6099

contact@bureauleefomgeving.nl | www.bureauleefomgeving.nl



TAM-omgevingsplan





Projectnaam:
Identificatienummer:

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Schoutenstraatje 20 Venray
NLIMRO.0984.TAM25006-ON01

COLOFON

Concept:
Ontwerp:
Vastgesteld:

15 mei 2025
14 oktober 2025
Klik of tik om een datum in te voeren.



bureau
leefomgeving



INHOUDSOPGAVE

I	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	Vigerend omgevingsplan.....	4
2	HUIDIGE SITUATIE	6
3	BEOOGDE SITUATIE.....	8
4	BELEIDSKADER	10
4.1	Rijksbeleid.....	10
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	10
4.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	11
4.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
4.2	Provinciaal beleid	13
4.2.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	13
4.2.2	Omgevingsverordening	15
4.3	Regionaal beleid.....	16
4.3.1	Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.....	16
4.4	Gemeentelijk beleid	16
4.4.1	Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop'	16
4.4.2	Omgevingsvisie Venray.....	17
4.4.3	Omgevingsprogramma Wonen 2022-2026.....	18
5	FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	20
5.1	Milieueffectrapportage	20
5.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit	21
5.3	Bedrijven en milieuzoneringen	21
5.4	Geluid	22
5.5	Luchtkwaliteit.....	23
5.6	Geur	24
5.7	Externe veiligheid	25
5.8	Trillingen.....	26
5.9	Water	27
5.9.1	Waterbeleid	27



5.9.2	Waterhuishoudkundige situatie plangebied (huidige situatie).....	28
5.9.3	Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie).....	28
5.10	Kabels, leidingen en straalpaden	28
5.11	Natuur	28
5.11.1	Flora en fauna.....	28
5.11.2	Natura2000.....	29
5.11.3	Natuurnetwerk Nederland	31
5.12	Archeologie en cultuurhistorie	31
5.12.1	Archeologie	31
5.12.2	Cultuurhistorie.....	32
5.13	Verkeer en parkeren	33
5.13.1	Verkeer	33
5.13.2	Parkeren.....	33
5.14	Duurzaamheid.....	34
5.15	Gezondheid.....	35
5.15.1	Endotoxinen	35
5.15.2	Geitenhouderij.....	36
5.16	Niet-gesprongen explosieven	36
6	UITVOERBAARHEID.....	37
6.1	Financieel - economische uitvoerbaarheid.....	37
6.2	Juridische aspecten.....	37
6.2.1	Omgevingswet.....	37
6.2.2	Wijziging omgevingsplan van rechtswege	38
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38
6.3.1	Participatie.....	38
6.3.2	Vooroverleg	38
6.3.3	Zienswijzen	38
7	PROCEDURE.....	39

BIJLAGEN:

1. Historisch bodemonderzoek, HMB (kenmerk: 25229201H)
2. Nader bodemonderzoek, HMB (kenmerk: 25229202A)
3. Quicksan flora en fauna, BrabantEco (kenmerk: 2025-BE-I323)
4. Nader onderzoek huismussen en vleermuizen, BrabantEco (kenmerk: 2025-BE-I323)
5. AERIUS berekeningen
6. Omgevingsdialoog



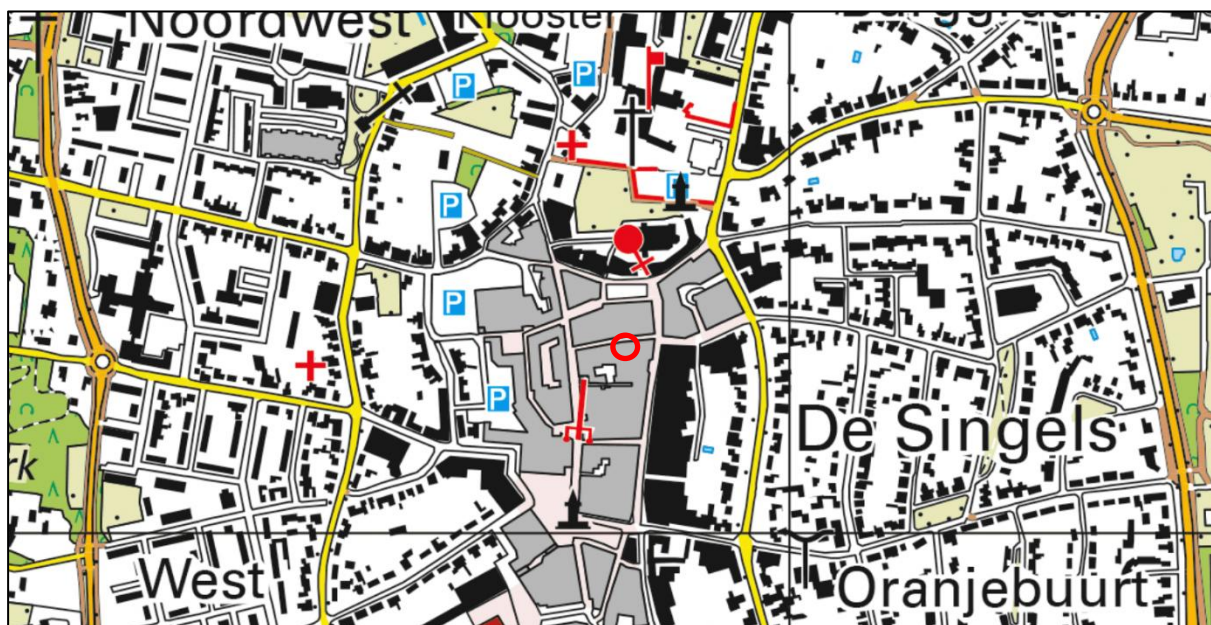
I INLEIDING

I.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het voormalige feestcafé, aan het Schoutenstraatje 20 te Venray, te transformeren tot 2 woningen. Op deze locatie was tot vorig jaar feestcafé 'De Koets' gevestigd. Na het sluiten van de locatie heeft de gemeente het pand aangekocht met de intentie de locatie te voorzien van een passende herontwikkeling.

Het huidige gebruik als horecapand is, gelet op de ontwikkelingen, op deze locatie niet meer passend. Het Schoutenstraatje betreft een zijstraat van het kernwinkelgebied. De gemeente streeft naar het realiseren van een compact en compleet kernwinkelgebied met winkels geconcentreerd bij elkaar en horeca zoveel mogelijk rondom de pleinen. Een feestcafé op deze locatie is derhalve niet meer passend.

Om nog meer leegstand te voorkomen bestaat het voornemen om de locatie te voorzien van een passende en toekomstbestendige herontwikkeling. Beoogd wordt om het horecapand te transformeren tot maximaal 2 woningen. Door het vrijkomende horecapand in te vullen met een woonfunctie wordt het pand duurzaam hergebruikt. Daarnaast komt dit de kwaliteit van het pand en de omgeving ten goede. Ook wordt hiermee een (kleine) bijdrage geleverd aan het heersende woningtekort.

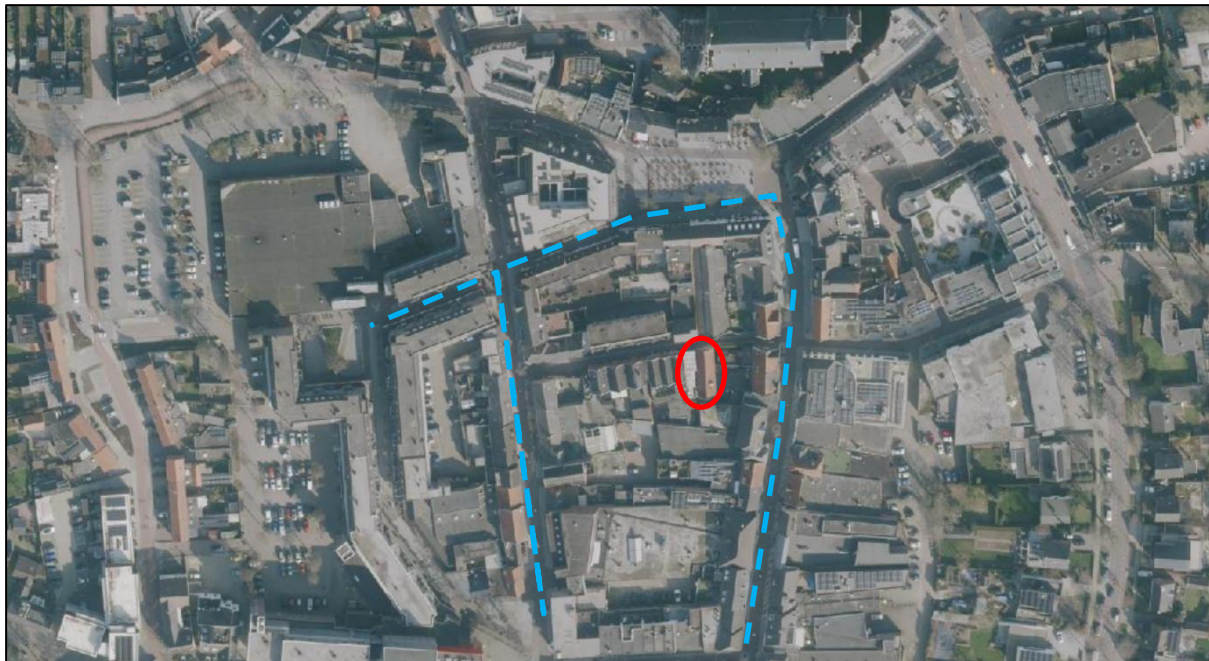


Afbeelding 1 Ligging en omgeving

De locatie maakt onderdeel uit van het juridisch-planologische regime van het omgevingsplan 'omgevingsplan Centrum Venray'. Conform dit omgevingsplan is de locatie voorzien van de functie 'gemengd - transformatiegebied'. Deze gebieden zijn bedoeld voor de transformatie van het oorspronkelijke karakter van kernwinkelgebied met veel winkels naar een gebied waar het accent ligt op andersoortige functies, waardoor er ruimte ontstaat voor nieuwe vormen van ondernemerschap, bedrijvigheid maar ook wonen. Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren is een wijziging van het omgevingsplan (van rechtswege) noodzakelijk, conform de Omgevingswet. Gedurende de overgangsfase zal een wijziging van het omgevingsplan verlopen middels de tijdelijke alternatieve maatregel, ofwel een TAM-omgevingsplan.

I.2 Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen aan het Schoutenstraatje in het centrum van Venray. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie C, nummers 10615 en 10616 en heeft een oppervlakte van circa 198m². De locatie is gelegen te midden van het centrum van Venray. In de omgeving zijn dan ook diverse functies gelegen.



Afbeelding 2 Luchtfoto locatie (rood; plangebied, blauw; kernwinkelstraten)

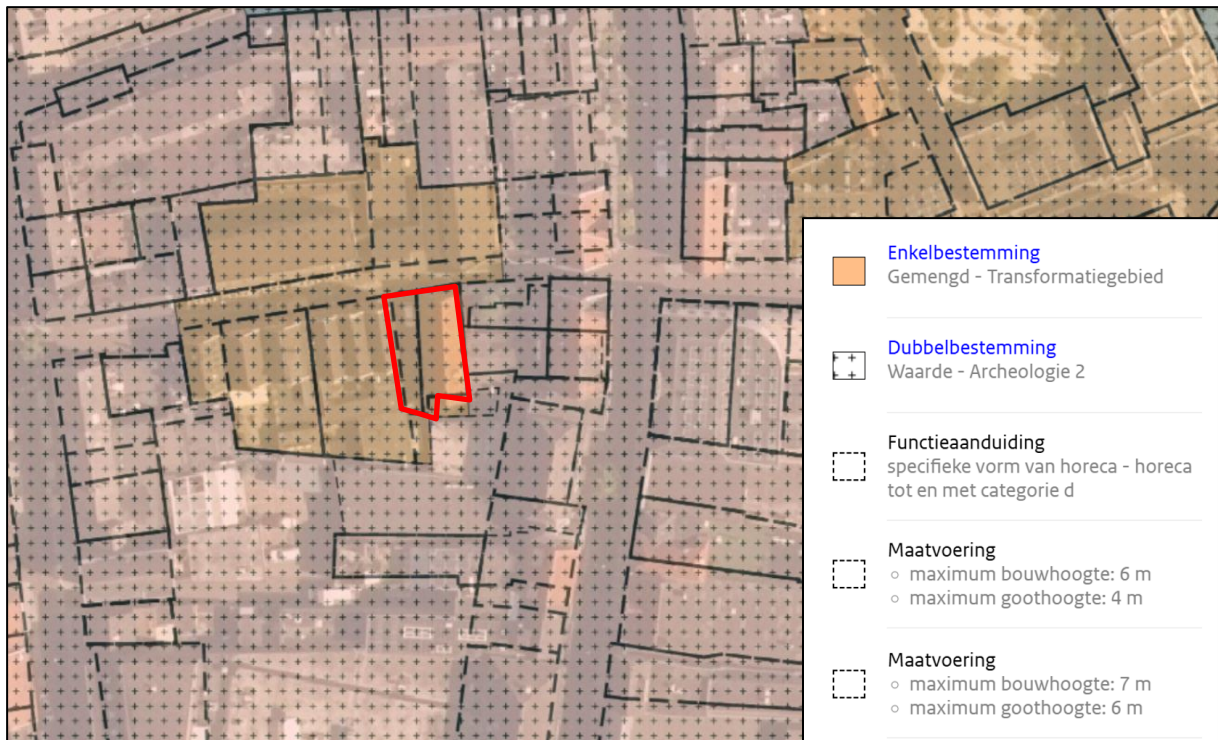
I.3 Vigerend omgevingsplan

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan en de bruidsschat. Op dit moment geldt voor het plangebied het tijdelijke omgevingsplan 'Centrum Venray'.

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kent het plangebied de functie 'Gemengd - Transformatiegebied' met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca tot en met categorie d' en 'waarde – archeologie 2'. Daarnaast gelden de maatvoeringseisen 'maximum bouwhoogte: 6 m en maximum goothoogte: 4 m' ter plaatse van de bebouwing en 'maximum bouwhoogte: 7 m en maximum goothoogte: 6 m' op de overige gronden.

De voor 'Gemengd - transformatiegebied' aangewezen gronden zijn bedoeld voor de transformatie van het oorspronkelijke karakter van kernwinkelgebied met veel winkels naar een gebied waar het accent ligt op andersoortige functies, waardoor er ruimte ontstaat voor nieuwe vormen van ondernemerschap, bedrijvigheid maar ook wonen. Wonen is op basis van deze functie weliswaar toegestaan, maar met een maximum van slechts één woning.

Het toevoegen van twee woningen is derhalve niet mogelijk op basis van het vigerende omgevingsplan. Daarnaast is het van belang dat de mogelijkheid tot het exploiteren van horeca tot en met categorie D, volledig uitgesloten wordt op de locatie. Om de gehele herontwikkeling in een juist juridisch-planologisch kader te plaatsen dient het omgevingsplan gewijzigd te worden.



Afbeelding 3 Uitsnede vigerend omgevingsplan

2 HUIDIGE SITUATIE

De locatie is gelegen aan het Schoutenstraatje in het centrum van Venray. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie C, nummers 10615 en 10616. De locatie is gelegen te midden van het centrum van Venray. In de omgeving zijn dan ook diverse centrum functies aanwezig.

In de huidige situatie is er ook een buitenruimte aanwezig. Deze, volledig betegelde buitenruimte, was destijds in gebruik als terras bij het café. Op deze gronden rust een recht van overpad voor de panden aan de achterzijde.

Het Schoutenstraatje betreft een zijstraat van het kernwinkelgebied. In de loop der jaren zijn veel winkels vanuit hier verplaatst naar de kernwinkelstraten. Hierdoor is er heden ten dage sprake van leegstand in het Schoutenstraatje. De locatie ligt ingeklemd tussen de bebouwing Grotestraat 10 (oost) en Schoutenstraatje 18 (west). Ook aan de achterzijde is direct bebouwing gelegen.



Afbeelding 4 Luchtfoto anno 2025

De locatie is aangemerkt als gemeentelijk monument. Samen met de woningen Grotestraat 10 tot en met 14 (eveneens gemeentelijke monumenten) vormt het Schoutenstraatje 20 een bijzonder historisch geheel. Het pand, Schoutenstraatje 20, is rond de 18^{de} eeuw gebouwd als koetshuis of achterhuis aan de achterzijde van de binnenplaats van Grotestraat 10. In de late 19^{de} eeuw zijn de koetspoorten toegevoegd en heeft het als remise gediend. Heden ten dage zijn alle openingen naar de Grotestraat 10 dichtgemetseld, is het dak verhoogd en aan de straatzijde is een open arcade toegevoegd waar later ramen en deuren zijn geplaatst. De (monumentale) waarde van het pand zit met name in de gevels, bouwsporen en detaillering.



Afbeelding 5 Locatie (2018) nog in gebruik als feestcafé

3 BEOOGDE SITUATIE

Het huidige gebruik als horecalocatie is op deze locatie niet meer passend. De gemeente is op zoek naar mogelijkheden om het centrum aantrekkelijk te houden. Het streven is een compact en compleet kernwinkelgebied met winkels geconcentreerd bij elkaar en horeca zoveel mogelijk rondom de pleinen. Het Schoutenstraatje is als, zijstraat van het kernwinkelgebied, dan ook niet meer geschikt voor dergelijke activiteiten. Om leegstand te voorkomen, wordt gestimuleerd om (leegstaande) pand te transformeren naar een niet-winkel functie, bijvoorbeeld om te wonen.

De gemeente heeft de locatie aangekocht met de intentie deze locatie te voorzien van een passende herontwikkeling. Een passende herontwikkeling is gevonden in het realiseren van één of twee nieuwe woningen binnen de bestaande bebouwing. De herontwikkeling biedt niet alleen een nieuwe functie voor deze locatie, maar ook een kwaliteitsimpuls voor de gehele omgeving. De aanwezigheid van het café hield woningbouw in het Schoutenstraatje tegen, terwijl er juist veel vastgoed leeg staat. Met het her ontwikkelen van deze locatie tot woningen, komt de horeca functie te vervallen en wordt het aantrekkelijker om te wonen Schoutenstraatje.

Ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in het, in pandig realiseren van één of twee woningen. De bestaande bebouwing biedt hiervoor een goede basis welke relatief eenvoudig gesplitst kan worden. Door het pand exact in het midden te splitsen ontstaan er twee identieke gevels. De gemeente heeft het pand thans in eigendom en zal dit verkopen in de huidige staat onder de voorwaarden dat er één of twee nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Bij keuze voor twee woningen kan splitsing plaatsvinden volgens onderstaande afbeelding.



Afbeelding 6 Beoogde optie tot splitsing in maximaal twee wooneenheden

Stedenbouwkunde en historie

De locatie is aangemerkt als gemeentelijke monument, daarnaast is de locatie gelegen in een welstandgebied. In het kader van de herontwikkeling dient deze waarde dan ook waar mogelijk behouden te blijven. Belangrijke te behouden waarden zijn onder andere de bestaande gevel, dakmaterialen en detaillering. De gevels dienen zoveel mogelijk, in de oude staat behouden te blijven. Ook zijn de bestaande bogen en (venster)openingen van waarde. Wijzigingen aan de buitenzijde van het pand zijn vergunningsplichtig en dienen door de monumentencommissie (AOK) beoordeeld te worden. Gezien de beperkte ruimte op het perceel, maar ook de waarde van het bestaande pand zal er geen massa toegevoegd worden, ook het toevoegen van dakkappen is niet toegestaan om de waarde zoveel mogelijk te behouden c.q. versterken. Er vindt derhalve uitsluitend een in pandige verbouwing plaats, er is derhalve geen sprake van een toename van het bebouwde oppervlakte.

Met het behouden c.q. versterken van het bestaande pand wordt een 'unieke' locatie behouden. Het pand schikt goed in de straat als een spontane plek en heeft als inspiratie gediend bij het ontwerpen van de naastgelegen bebouwing.



4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, ofwel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- I. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

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

Alhoewel de NOVI zich niet specifiek uit laat over dergelijke kleinschalige initiatieven betreft het een initiatief waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en waarbij er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor het omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). De instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- 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;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het 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 woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In enkele bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.



Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering. Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan daar zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe.

Als het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, is het mogelijk dat er maatwerkregels worden opgenomen in het omgevingsplan. Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan. Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld ten opzichte van de Bal-/Bbl-regels.

De gemeente heeft op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Maatwerkvoorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gericht zijn tot één initiatiefnemer. Toch zijn ook verleende maatwerkvoorschriften van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. In ieder geval moet de gemeente, bij het beoordelen of maatwerkregels zullen worden gesteld, ook nagaan of over het betreffende onderwerp al eerder maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Die maatwerkvoorschriften kunnen mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels, en dan (na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan) worden ingetrokken. Met name als er voor een bepaald onderwerp in het verleden veel maatwerkvoorschriften zijn gesteld, is het aan te raden om te bekijken of maatwerkregels in het omgevingsplan niet tot een evenwichtiger en toekomstbestendiger resultaat kunnen leiden.

In hoofdstuk 5, van onderhavige onderbouwing wordt aan de hand van de aspecten van de fysieke leefomgeving aangetoond dat er wordt voldaan aan de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze regels in Hoofdstuk 5 Fysieke leefomgeving en milieu bij het betreffende aspect behandeld. Uit deze toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform artikel 5.129g Bkl geldt dat bij een wijziging van het omgevingsplan en buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de ladder van toepassing is, dit om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen.

De ladder is uitsluitend van toepassing als een 'stedelijke ontwikkeling' wordt gerealiseerd. Het begrip "stedelijke ontwikkeling" is daarbij als volgt gedefinieerd: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

De Afdeling is in een eerdere zaak van oordeel geweest dat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling van woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening indien er in er meer dan 11 woningen mogelijk gemaakt worden. (ABRvS, 16 september 2015, ECLI:NL:2015:2921).

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 2 woningen derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, met bijbehorend m.e.r vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014).

In de Omgevingsvisie wordt de lange termijnvisie (2030-2050) beschreven. Er wordt continue gezocht naar de goede balans tussen beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie komen vraagstukken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen. Daarnaast komen er ook autonome vraagstukken aan bod die van groot provinciaal belang zijn. Het Rijlands model, dat staat voor overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap en dat zich richt op de lange termijn, op waarden als kwaliteit en geluk, is hierbij het uitgangspunt. Het document is dynamisch en flexibel, dit biedt mogelijkheden om het document te actualiseren met het oog op (eventuele) toekomstige veranderingen.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpunten te onderscheiden, namelijk:

I. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;

- a. *In stedelijk c.q. bebouwd gebied;* Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.



- b. *In landelijk gebied*; Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.
2. **Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;** Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.
3. **Klimaatadaptatie en energietransitie;** Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimte vraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.



Samen met hun partners wil de provincie een voortreffelijk woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelfgekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet de provincie door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

De provincie faciliteert daarbij flexibiliteit op de woningmarkt en stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderde woonwensen en -behoeften van een diverse groep mensen tegemoetgekomen kan worden.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het in pandig realiseren van twee woningen. Het initiatief draagt daarmee bij aan het dringende woningtekort en voorkomt verdere leegstand van het pand. Daarnaast wordt met het splitsen van het pand gestreefd naar maximale benutting van de beschikbare ruimte, en dus optimaal benutten van bebouwd gebied. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

De volgende regels uit de Omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

- Wonen, werken en recreëren.

Wonen, werken en recreëren

In de Omgevingsverordening Limburg 2021 is opgenomen dat de motivering bij een plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. Sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. Over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. Het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. Realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Conclusie

Onderhavig initiatief is hierboven getoetst aan de provinciale omgevingsvisie. Uit de toetsing blijkt dat het initiatief passend is binnen de omgevingsvisie Limburg en dus ook aansluit bij de Limburgse principes, algemene zonering en de eisen omtrent wonen en leefomgeving (ad. a). De woningen voorzien in een kleine bijdrage aan het heersende woningtekort. Dergelijke woningen zijn schaars binnen de kern Venray, terwijl de vraag erg groot is. Er wordt gestreefd naar het maximaal benutten van de bestaande beschikbare ruimte, waarbij het realiseren van passende woningen een grote noodzaak blijft. (ad. b, c) Initiatiefnemer is daarnaast voornemens om de ontwikkeling binnen 5 jaar te realiseren (ad. e). Het plan dient door Burgemeester en wethouders op de planmonitor te worden geregistreerd, dit wordt minimaal 1 keer per jaar gedaan (ad. d). Het initiatief is dan ook in lijn met de regels omtrent wonen, werken en recreëren.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Venray heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Venray gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' een reductieopgave van 105 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Venray de gestelde opgave ruim heeft overtroffen. Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

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

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

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

De beoogde woningen vormen een toevoeging aan het centrum van Venray en voorzien in een herontwikkeling van een reeds bestaand, leegstaand, pand. Gezien de aard van het initiatief en de vraag naar woningen binnen de kern sluiten de nieuwe woningen aan op de regionale uitgangspunten op basis van de Regionale Woonvisie.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop'

In 2009 heeft de gemeente Venray een strategische visie vastgesteld met als tijdzone 2020. In 2013 is de Strategische visie 'Venray, stad in de Peel (2025)' als een aanvulling op en herijking van de strategische visie 2020, 'Venray Dorp en Stad'



opgesteld met een doorkijk naar 2025. De nieuwe toekomstvisie Venray 2030, 'Venray loopt voorop' is tot stand gekomen in 2019 en geeft een doorkijk naar 2030.

De toekomstvisie gaat in op:

- De grote ontwikkelingen die op Venray afkomen en aangeven wat dit betekent voor de opgaven op lokaal en regionaal niveau en voor de vraagstukken of agendapunten voor het lokaal bestuur (kompas);
- Verbinding en energie opleveren door samen met de Venrayse gemeenschap – inwoners, bedrijven en maatschappelijke partners – te komen tot een gezamenlijk toekomstbeeld van Venray;
- Slim verbinding leggen met andere participatietrajecten, zodat hier op voortgebouwd kan worden onder meer bij de totstandkoming van de omgevingsvisie.

Ten aanzien van het thema wonen zijn wat betreft het voorliggend project geen nieuwe of afwijkende uitgangspunten geformuleerd. Het belang van een goede kwaliteit van woonomgeving en woningen, de aanwezigheid van werkgelegenheid en kwalitatief goede voorzieningen, wordt andermaal benadrukt. Met de visie op de gewenste toekomstrichting kan de gemeente Venray effectief sturing geven aan het proces van beleidsontwikkeling en prioritering.

De thema's die centraal staan zijn:

1. Venray is dorp en stad;
2. Venray is kennisintensief;
3. Venray zorgt voor elkaar;
4. Venray is levendig;
5. Venray voorziet in alle woonwensen.

De gemeente wil voorzien in alle woonwensen en biedt daarbij de ruimte voor een gevarieerde en boeiende maatschappelijke omgeving. Door een grote zorg voor het in stand houden en verbeteren van de bestaande woonwijken (soms in de vorm van herstructurering) beoogt de gemeente unieke woonmilieus creëren, waarin de bestaande sociale structuren en voorzieningen op een positieve wijze worden beïnvloed.

Middels onderhavig initiatief worden er 2 woningen toegevoegd in het centrum van Venray. De woningen leveren een (kleine) bijdrage aan het heersende woningtekort binnen de kern. Met het initiatief wordt dan ook aangesloten bij het streven van gemeente Venray om te voorzien in alle woonwensen.

4.4.2 Omgevingsvisie Venray

De gemeente Venray heeft, in het kader van de Omgevingswet en door gewijzigde inzichten, op 2 november 2021 een nieuwe omgevingsvisie voor het grondgebied van de gemeente opgesteld. Daarin heeft de gemeente de nieuwe beleidsuitgangspunten voor ontwikkelingen in de gemeente opgenomen. De nieuwe omgevingsvisie biedt de basis van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente en dient als ruimtelijk toetsingskader.

In de omgevingsvisie wil de gemeente laten zien voor welke uitdagingen de gemeente staat en waar zij als gemeente naar toe willen in de toekomst. De omgevingsvisie vormt de ruimtelijke vertaling van de strategische visie: de Toekomstvisie 2030 "Venray loopt voorop". De omgevingsvisie is samen met de input van inwoners, ondernemers en verenigingen tot stand gebracht.

De gemeente wil de belangrijke waarden van Venray beschermen en versterken. Daarbij wordt aan de hand van ambities rekening gehouden met verschillende opgaven zoals de klimaatverandering, de energietransitie en de woningbouw om het woningtekort op te lossen. Belangrijk vraagstuk daarbij is hoe de gemeente er over 10 jaar uit zal zien. De ambities spelen een rol in ontwikkelingen binnen de verschillende deelgebieden.

Het plangebied is gelegen binnen het centrum van Venray. Het centrum van Venray krijgt in de toekomst een brede rol, naast detailhandel en horeca komen ook functies als wonen en werken, zorg en diensten, ambacht en cultuur. Het



voorkomen en invullen van leegstaande (winkel)panden heeft prioriteit. Bij de herinvulling van (winkel)panden, met name aan de randen van het centrum wordt de nadruk gelegd op wonen. Door vergrijzing stijgt de vraag naar wonen in de binnenstad, voornamelijk in appartementen en huurwoningen. Hierbij dient aandacht te zijn voor een goede balans tussen een rustig woonklimaat aan de randen en voldoende reuring in het kernwinkelgebied.

De gemeente Venray zet in op het oplossen van het urgente woningtekort en het verhogen van de woonkwaliteit. Dit wil de gemeente realiseren door te versnellen, vergroten, veranderen en verduurzamen.

- Versnellen doet de gemeente door proactief de voortgang van alle woningbouwplannen (bestaande en nieuwe) te bewaken en waar nodig actie te ondernemen om de uitvoerbaarheid te verhogen. De gemeente bevordert de mogelijkheid van de starterslening.
- Vergroten van de bouwproductie door de komende 10 jaar 1.500 woningen bij te bouwen (gemiddeld circa 150 per jaar). De eerste jaren wordt een inhaalslag gemaakt door minimaal 200 woningen per jaar te realiseren.
- Veranderen doet de gemeente door vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Dit wordt bereikt door onder andere het uitvoeren van een kwalitatief woningbehoefteonderzoek. Hierdoor ontstaat er een goed beeld van de behoefte aan type woningen in de toekomst. Veranderen doet de gemeente ook door: het aanpakken van leegstand in het centrum, meer sociale of middeldure huurwoningen, meer nultredenwoningen, meer variatie door bijzondere woon- en zorgvormen (bijvoorbeeld woonhofjes) en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Verduurzamen van de bestaande woningen door huiseigenaren te stimuleren tot het doen van duurzame investeringen (bijvoorbeeld isoleren). Bij 'gasloze' nieuwbouw wordt gekozen voor collectieve oplossingen (zoals collectieve warme koudeopslag) of individuele oplossingen (zonnepanelen en warmtepomp). De zogenaamde BENG norm is hiervoor het uitgangspunt.

Ruimtelijk kwaliteitskader Venray

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

Conform het RKK ligt het plangebied in het deelgebied 'Centrum Venray', in dit deelgebied ligt onder andere de opgave om leegstand te voorkomen door (winkel)panden te transformeren. Maar ook het behouden van de historische uitstraling en structuur van het centrum.

Conclusie

Uit de Omgevingsvisie Venray en het RKK blijkt dat herinvulling van leegstaande (winkel)panden prioriteit heeft. Onderhavige ontwikkeling voorziet specifiek in de herinvulling van een voormalig horecapand. In het centrum van Venray betreft het creëren van een goede balans tussen een rustig woonklimaat en een levendig centrum een prioriteit. Met de beoogde herontwikkeling wordt verdere leegstand voorkomen en wordt aansluiting gezocht bij het transformeren van het Schoutenstraatje tot een woonstraat, maar in balans met het omliggende levendige centrum. Daarnaast wordt hiermee een (kleine) bijdrage geleverd aan het heersende woningtekort en de ambitie om meer woningen toe te voegen.

4.4.3 Omgevingsprogramma Wonen 2022-2026

Op 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Venray het Omgevingsprogramma Wonen 2022-2026 vastgesteld. In het Omgevingsprogramma Wonen staat hoe Venray zich wil blijven ontwikkelen als een fijne gemeente om te wonen. Op hoofdlijnen wordt richting gegeven aan de verschillende belangrijke vraagstukken rondom het wonen.

Venray staat voor grote opgaven op het gebied van het wonen. De druk op de woningmarkt is groot, wachttijden voor sociale huurwoningen lopen op. En door prijsstijgingen in de koopsector is een koopwoning voor mensen met een lager en middeninkomen steeds minder bereikbaar. Volgens recente prognoses zal de bevolking en het aantal huishoudens in



Venray in de komende jaren blijven toenemen. De veronderstelde krimp van de bevolking verschuift naar later. Daarnaast verandert de samenstelling van de bevolking: ook in de gemeente Venray is sprake van vergrijzing.

Maar de opgave is diverser. De gemeente Venray zit midden in een ingrijpende transitie op het gebied van verduurzaming, energie en warmte, met de nodige consequenties voor het bouwen en verbouwen van woningen. En veranderingen in het zorglandschap zorgen eveneens voor een opgave voor andere woonvormen voor mensen die zorg en begeleiding nodig hebben, zoveel mogelijk in de eigen thuissituatie. Vitaliteit en leefbaarheid van de wijken en kernen staat soms onder druk en vraagt dan ook aandacht.

De opgave waar de gemeente voor staat, is dan ook bijzonder complex en veelzijdig. Deze worden samengevat aan de hand van vijf inhoudelijke thema's, die in het omgevingsprogramma verder zijn uitgewerkt in zo concreet mogelijke aanpak, acties en maatregelen:

1. Snel voldoende woningen bouwen
2. Gevarieerd aanbod
3. Duurzame woningvoorraad
4. Wonen en zorg
5. Vitale wijken en kernen

De gemeente zet in op differentiatie van de nieuwbouw. Hierbij ligt een sterke focus op betaalbare woningen in koop en huur. De primaire voorkeur voor een grondgebonden woning is in alle kernen binnen de gemeente dominant aanwezig.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan deze inhoudelijke thema's. Het initiatief voorziet in de realisatie van 2 woningen in het centrum van Venray. De woningen zijn beoogd als betaalbare eengezinswoningen. Gezien het feit dat er slechts 2 woningen worden gerealiseerd hoeven deze niet conform de verdeelsleutel uit de gemeentelijke doelgroepenverordening verdeelt te worden. Wel dienen de woningen te voldoen aan de andere voorwaarden conform de doelgroepenverordening zoals instandhoudingstermijnen en toewijzing.

De toevoeging van de kleine, betaalbare, woningen sluit aan bij de grote behoefte aan woningen aan zoals opgenomen in het Omgevingsprogramma Wonen. De verwachting is dat deze behoefte in de komende jaren blijft stijgen. Onderhavig planvoornemen sluit dan ook aan op de heersende en toekomstige vraag naar woningen. Het initiatief is dan ook in lijn met het Omgevingsprogramma Wonen.

5 FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

Met de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de invloed op de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en er dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1 Milieueffectrapportage

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Om te bepalen of m.e.r. noodzakelijk is dient bepaald te worden of de activiteit voor komt in de tabel in bijlage V Ob. Bijlage V heeft als ingang (1^e kolom) de omschrijving van een project. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaan dan om besluiten waarmee toestemming voor een project wordt verleend. Of voor een besluit een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt volgt uit de tweede en derde kolom als het project voldoet aan de voorwaarde uit kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

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

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

Beoordeling

Op grond van categorie J11 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor een 'stedelijk ontwikkelingsproject' met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Onder deze categorie vallen ook onder andere woningbouw, de bouw van kantoren, universiteiten, bioscopen, theaters, woonboulevards, ziekenhuizen en scholen. Ook dergelijke stedelijke projecten in "dorpen" vallen eronder. Hiertoe moeten ook alle voorzieningen worden gerekend die moeten worden getroffen voor dat project, zoals de aanleg van infrastructuur. Opgemerkt wordt dat het begrip verschilt van het begrip 'stedelijke ontwikkeling', zoals dat wordt gehanteerd bij de Ladder van duurzame verstedelijking.

Conclusie

Uit toetsing aan artikel 16.36, lid 3 en 4 Ow volgt dat een besluit tot wijziging van het omgevingsplan voor onderhavig project niet valt onder J11, stedelijke ontwikkeling. Het project voorziet in een wijziging van een bestaand pand (er is geen sprake van toename oppervlakte/massa). Daarnaast ligt de locatie te midden van het stedelijke gebied en is er sprake van een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Ook de ruimtelijke uitstraling is zeer beperkt. Een plan-mer is derhalve niet noodzakelijk.

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is voor de beoogde activiteiten en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels opgenomen in het Bkl. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem opgenomen in paragraaf 5.1.4.5. Hierin wordt bepaald voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Conclusie

In het kader van onderhavig planvoornemen is een historisch bodemonderzoek¹ en nader bodemonderzoek² uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan concluderend gesteld worden dat onder het pad tussen Schoutenstraatje 18 en 20 op een diepte van 0,5 tot 1m-mv PAK aangetoond is in een gehalte boven de interventiewaarde. Deze verontreiniging is niet verder ingekaderd. Op dit pad rust echt van overpad en dit zal dan ook geen deel uitmaken van de verbouwing. Mochten er in de toekomst graafwerkzaamheden worden uitgevoerd, bijvoorbeeld in verband met het aanleggen van ondergrondse infra, dan zal hiervoor een melding graven boven interventiewaarde moeten worden ingediend. Hierbij dient dus rekening te worden gehouden met extra afvoerkosten en kosten om dit onder milieukundige begeleiding uit te laten voeren.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Met ingang van de Omgevingswet worden het ruimtelijke en fysieke spoor verder geïntegreerd.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. In het licht van de Omgevingswet is deze indicatieve bedrijvenlijst niet meer geschikt. De lokale praktijk vraagt om maatwerk en een lokale afweging. Derhalve is in 2022 de uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2022' (naar verwachting komt er Q1 2024 een geactualiseerde versie van de uitgave). Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden.

De Lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage I van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 biedt goede aanknopingspunten voor een indicatie van de inpasbaarheid van activiteiten, aan de hand van de SBI-codes (2008). Deze lijst is geactualiseerd in de publicatie ten behoeve van de functiemenging (FM) en het mogelijk maken van maatwerk. Daarnaast zijn de toetsbare aspecten geur en geluid (gevaar en stof komen te vervallen).

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de

¹ Historisch bodemonderzoek, HMB (kenmerk: 25229201H)

² Nader bodemonderzoek, HMB (kenmerk: 25229202A)

ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect dat in de lijst is genoemd. Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'gemengd gebied', gezien de ligging te midden van het centrum.

Conclusie

Er is in het kader van onderhavige ontwikkeling geen sprake van het toestaan van nieuwe milieugevoelige functies. Het betreft bebouwing waar wonen reeds is toegestaan. Daarnaast betreffende omliggende functies allen centrumfuncties welke op basis van de VNG-publicatie allen aangemerkt zijn als FM (Functiemenging). Functiemenging is mogelijk in gebieden waar naast wonen ook andere functies aanwezig zijn. Dit zijn functies die naar aard en invloed op de omgeving geschikt zijn voor de ligging in een gebied met functiemengingen inclusief wonen. Het aspect milieuzonering vormt derhalve geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Geluid

Vele functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterrein en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere objecten. Het Bkl bevat geluidsregels die zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied gelden instructieregels. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen. Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied rekening met het belang van het beschermen van gezondheid en milieu. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid op een geluidgevoelig object gelegen binnen het aandachtsgebied van een geluidbronsoort. Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, dan is het geluid in ieder geval aanvaardbaar (hoofdregel Bkl). Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar toelaten. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Geluid boven de grenswaarde is, behoudens enkele uitzonderingen, niet toegestaan.

De eisen uit het Bkl zijn van toepassing op het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Artikel 5.78r van het Bkl stelt dat de eisen niet van toepassing zijn op geluidgevoelige gebouwen voor zover die al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan.

Geluid door activiteiten

Artikel 5.1.4.2 kent een splitsing tussen geluid door activiteiten en geluid door specifieke activiteiten, dit artikel is dan ook van toepassing op alle denkbare activiteiten, met uitzondering van geluid van woonactiviteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. Het staat echter de gemeenteraad vrij om hier geluidwaarden aan te stellen.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is geen sprake van het realiseren van een activiteit welke voorziet in geluidsproductie. Rondom de locatie zijn enkele mogelijk geluid producerende activiteiten aanwezig. In paragraaf 5.3 wordt reeds beschreven waarom deze geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Wegverkeerslawaaï

Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. De Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG) bevat de geluidsgegevens van heel Nederland. Aan de hand van de CVGG kan worden afgelezen of een bepaalde locatie binnen een geluidaandachtsgebied is gelegen. Momenteel is de CVGG nog niet volledig en



ontbreken er nog gegevens. Op grond van het overgangsrecht (art. 17.5 Or) geldt in dat geval aan weerszijde van de weg een geluids aandachtsgebied op basis van richtafstanden.

Beschrijving	Aandachtsgebied
Een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken met een rijsnelheid van ≤ 30 km/u	100 meter
Een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken met een rijsnelheid > 30 km/u, of; Een spoorweg bestaand uit 1 of 2 sporen	200 meter
Een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken, of; Een spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350 meter

Conclusie

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing waar de functie wonen reeds is toegestaan. Daarnaast voorzien woningen niet in geluid producerende functies. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient benoemd te worden dat op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) eisen gelden ten aanzien van de geluidswering van de gevel. Bij de wijziging van een gebruiksfunctie van een gebouw moet worden voldaan aan de eisen uit artikel 5.23 van het Bbl.

5.5 Luchtkwaliteit

Het gebruik van de fysieke leefomgeving kan ongewenste bijwerkingen met zich meebrengen op het gebied van luchtkwaliteit. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Hier worden de grenswaarden beschreven voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($\text{PM}_{2.5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Achtergrondwaarden

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Fijn stof ($\text{PM}_{2.5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het toestaan van de activiteit:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van

de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2.5}$) ter plaatse $9,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $17,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $13,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Het Besluit NIBM

Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekenende mate (NIBM) aan de concentratie van een bepaalde stof. Voor deze activiteiten is dan ook geen toetsing noodzakelijk. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (artikel 5.53 en 5.54 Bkl) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land. Een project is in NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. Met onderhavig initiatief worden slechts twee nieuwe woningen toegevoegd. Met het initiatief wordt derhalve ruimschoots onder het 3% criterium gebleven. Het planvoornemen draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit. Onderhavige ontwikkeling draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen conform Ow en Bkl en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

5.6 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Rijksregels zouden zorgen voor het relatief vaak moeten vaststellen van maatwerkvoorschriften. Daarom is uitgangspunt dat geurhinder vooral in decentrale instrumenten zoals in het omgevingsplan wordt geborgd.

Artikel 5.92 Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Artikel 5.91 geeft aan dat geurgevoelige gebouwen in ieder geval gebouwen met een woon-, onderwijs-, of bijeenkomstfunctie voor kinderopvang betreffen.

Ondanks dat geur vooral een lokaal aspect is, is het voorkomen of beperken van geurhinder één van de oogmerken van de rijksregels artikel 2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In het Bal zijn regels opgenomen over het verplicht binnen uitvoeren van activiteiten en beperkingen van emissies naar lucht die indirect ook een positief effect hebben op geuremissies.

De regels over geur in paragraaf 5.1.4.6 zijn een voortzetting van het Activiteitenbesluit milieubeheer en voor zover het gaat om de geurregels voor het houden van landbouwhuisdieren zijn deze regels ook een voortzetting van de Wet geurhinder en veehouderij en de Regeling geurhinder en veehouderij. De geurregels beogen eenzelfde beschermingsniveau te bieden en voorzien in een beleidsneutrale omzetting.

Gemeenten leggen in het omgevingsplan waarden en/of afstanden vast ten aanzien van geur door een activiteit op een geurgevoelig object. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijke omgevingsplan dan gelden, indien van toepassing de gemeentelijke geurverordening, of op grond van artikel 22.1 en 22.2. Om de geurregels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Wet geurhinder en veehouderij, als onderdeel van de Bruidsschat en maken deze deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege.

Conclusie

In de wijde omgeving rondom het plangebied bevinden zich geen (intensieve) veehouderijen. Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid, ofwel omgevingsveiligheid. Regels omtrent externe veiligheid zijn gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico die op een locatie is toegestaan.

In het Bkl (bijlage VII) is een lijst opgenomen met activiteiten die aangewezen zijn als risicobron. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels omtrent het plaatsgebonden risico (PR) en aandachtgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven;
- Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen;
- Windturbines.

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.



Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifvolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Inventarisatie risicobronnen

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van de risicokaart bevinden er zich in de wijde omgeving geen risicovolle activiteiten. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen een beschermingszone van mogelijke omliggende risicovolle activiteiten.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.8 Trillingen

Trillingen kunnen optreden als gevolg van met name spoorwegverkeer. In sommige gevallen kunnen trillingen leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Om trillinghinder en schade te voorkomen dient dit aspect onderzocht te worden bij ontwikkelingen binnen 100 meter van een spoorweg.

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl is op hoofdlijnen van toepassing op het toelaten op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan. En op het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Onder andere binnen gebouwen toegelaten woonruimten zijn trillinggevoelig.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen gebied waarbij trillingen aan de orde zijn. Derhalve vormt het aspect trillingen geen belemmeringen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.



5.9 Water

Bij het realiseren van nieuwe bebouwing en/of het toestaan van nieuwe activiteiten kan er sprake zijn van wijzigingen in de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen in het Bkl. Artikel 5.37 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Deze paragraaf geeft verder specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen in het omgevingsplan, waaronder primaire waterkeringen, grote rivieren en het IJsselmeergebied, waarbij onder andere het rivierbed en reserveringsgebieden worden aangewezen.

5.9.1 Waterbeleid

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2022-2027 van het waterschap, de Omgevingsvisie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. Het waterbeleid in de provinciale omgevingsvisie sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- Herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- Herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur;
- Schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- Duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- Een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Conform de Provinciale Omgevingsvisie Limburg gelden er voor het plangebied geen waterkundige waarden.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venray als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit de gemeente Venray en Waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

1. afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
2. de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon hemelwater de voorkeur heeft;
3. verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
4. grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
5. een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewater is toegestaan.

5.9.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied (huidige situatie)

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2021.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat binnen het plangebied of directe omgeving geen oppervlaktewater van betekenis ligt. Ook in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater

Het afvalwater van de nieuwe woningen zal worden aangesloten op de reeds aanwezige afvoer.

5.9.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

Onderhavige ontwikkeling heeft tot doel het oprichten van 2 nieuwe woningen. De woningen worden volledig inpandig gerealiseerd, er is dan ook geen sprake van een toename aan verharding. Geadviseerd wordt om de bestaande bebouwing af te koppelen, waarbij berging/infiltratie bij voorkeur binnen het plangebied plaats vindt (100 mm in 24 uur). Thans wordt uitsluitend mogelijk gemaakt de locatie in gebruik te nemen ten behoeve van woondoeleinden. Bij verdere planuitwerking zal gekeken worden naar de mogelijkheden om het hemelwater af te koppelen. Het initiatief is daardoor uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant.

5.10 Kabels, leidingen en straalpaden

Grotere kabels en leidingen worden middels een planologische beschermingszone vastgelegd. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Conclusie

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.11 Natuur

De Europese natuurwetgeving was in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden. De Wnb gaat in het kader van de Omgevingswet op in het Aanvullingsbesluit natuur en Aanvullingsregeling Natuur. Deze overgang is beleidsneutraal, de thans geldende normenkaders, instrumenten en bevoegdheidsverdeling blijven dan ook ongewijzigd.

5.11.1 Flora en fauna

Om het (mogelijk) voorkomen van flora en fauna in het plangebied aan te tonen en het effect van de bouw van de woningen hierop te onderzoeken is een quickscan flora & fauna³ uitgevoerd.

³ Quickscan flora en fauna, BrabantEco (kenmerk: 2025-BE-1323)

Op basis van de uitgevoerde quickscan kan concluderend gesteld worden dat de effecten met negatieve invloed op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied niet volledig uit te sluiten. De bebouwing bestaat uit bakstenen muren met een zadelvormig dak, bedekt met rode dakpannen. De kopgevels zijn voorzien van schoorstenen en een verhoogde bakstenen rand boven het dakvlak. Verspreid over het gebouw zijn meerdere potentiële invliegopeningen aanwezig. Zo bevinden zich onder de dakgoot aan de westzijde kierende ruimtes achter de houten plank. Daarnaast zijn in de gevels diverse gaten zichtbaar en zijn de loodslabben plaatselijk kierend. Mogelijk is ook de onderste rij dakpannen niet volledig gesloten. Op basis van deze bevindingen kunnen gebouw bewonende vleermuizen niet worden uitgesloten en is nader onderzoek conform het Vleermuisprotocol 2021 noodzakelijk.

De aanwezige openingen zijn voor vogels te klein. Wel kan de aanwezige vegetatie ten zuiden van het gebouw en de haag op de muur aan de noordoostzijde functioneren als essentieel leefgebied voor huismussen. Omdat het onduidelijk is of deze vegetatie tot het plangebied behoort en mogelijk (deels) verdwijnt, is nader onderzoek noodzakelijk, conform het Kennisdocument Huismus (*Passer domesticus*) februari, om negatieve effecten op deze jaar rond beschermde soort uit te sluiten.

Er zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op overige soortgroepen en hun functioneel leefgebied.

Nader onderzoek is uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen en huismussen⁴. Uit het nader onderzoek blijkt dat er in het plangebied geen verblijfplaatsen, nestlocaties of functioneel leefgebied van huismussen of vleermuizen aanwezig zijn.

Tijdens de gehele onderzoeksperiode zijn in en nabij het plangebied twee vleermuissoorten waargenomen: de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. De gewone dwergvleermuisen zijn foeragerend waargenomen. De laatvlieger is twee keer passerend waargenomen. Er zijn geen in- of uitvliegende, bouncende of baltsende vleermuizen waargenomen.

Daarnaast zijn binnen het plangebied geen nestplaatsen van huismussen vastgesteld. In de directe omgeving zijn wel huismussen waargenomen, op minimaal 5 meter van het te verbouwen gebouw. De werkzaamheden dienen daarom buiten de meest kwetsbare periode van de huismus te worden uitgevoerd, namelijk buiten het broedseizoen van maart tot en met augustus.

Daarnaast zijn tijdens het onderzoek huismussen vastgesteld in de struik aan de zuidzijde van het plangebied, die als beschutting fungeert. Deze vegetatie blijft naar verwachting behouden, waardoor de functie voor de soort in stand blijft. Indien de struiken toch zouden verdwijnen, zijn in de directe omgeving voldoende alternatieve beschuttingsmogelijkheden aanwezig, zodat negatieve effecten op de huismus kunnen worden uitgesloten.

Er zijn geen effecten te verwachten die van negatieve invloed zijn op de duurzame staat van instandhouding van de waargenomen soorten en hun functioneel leefgebied. De Omgevingswet wordt niet overtreden door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Een vergunningsaanvraag in het kader van de ecologie voor het uitvoeren van de plannen is dan ook niet nodig.

5.11.2 Natura2000

Regels omtrent stikstofdepositie zijn geregeld in artikel 22.20 Ow. Hierin staat vermeld dat de regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot bij een koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is, mits uitgesloten kan worden dat een project geen merkbaar c.q. negatief effect heeft voor wat betreft de stikstofdepositie ter plaatse van omliggende Natura2000-gebieden. Een mogelijk negatief effect komt voort door verzuring en/of vermesting, van het initiatief, op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof

⁴ Nader onderzoek huismussen en vleermuizen, BrabantEco, (kenmerk 2025-BE-1323)

(in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Onderhavig initiatief voorziet in de in pandige verbouwing van het feestcafé tot woningen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van nieuwbouw, slechts een in pandige verbouwing van het bestaande pand. Derhalve worden de effecten van de verbouwfase en gebruiksfase op de Natura2000-gebieden berekend middels de AERIUS Calculator.

Verbouwfase

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er ook sprake van een in pandige verbouwing. Tijdens deze verbouwfase is er sprake van (tijdelijke) stikstofemissie, veroorzaakt door verkeer van en naar de bouwlocatie (vrachtwagens die materialen komen leveren, vervoer bouwvakkers etc.) en het gebruik van mobiele werktuigen op de bouwlocatie.

Uitgaande van een worst-case scenario doet op de meest drukke dag 1 vrachtwagen de bouwlocatie aan. Daarnaast doen er per dag circa 1 bestelbusje de bouwlocatie aan. Dagelijks zal personeel (bouwvakkers) de bouwlocatie bezoeken om bouwwerkzaamheden aldaar te verrichten. Het personeel komt over het algemeen gezamenlijk in 1 bestelbusje.

Een worst-case scenario is ingevoerd in AERIUS Calculator, bestaande uit 1 zware voertuig en 2 lichte voertuigen per etmaal tijdens de verbouwfase.

Conform de handreiking koude start van Bijl 2, is er sprake van een koude start als een voertuig langer dan 2 uur heeft stilgestaan. Voor wat betreft het midden-zwaar verkeer is het aannemelijk dat deze materialen komen leveren en daarna weer vertrekken. Er is derhalve enkele sprake van koude starts bij licht verkeer, en dat is op het moment van vertrek aan het einde van de dag. Derhalve wordt er uitgegaan van 4 koude starts per etmaal.

Voor het bepalen van de emissie afkomstig van mobiele werktuigen op de locatie tijdens de verbouwfase is eveneens gebruik gemaakt van kengetallen van soortgelijke bouwprojecten.

Werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (kW)	Belasting (%)	Liters diesel per uur*	Liters per jaar	AdBlue (7%)	Draaiuren
Mobiele kraan	2015	Diesel	100	50	14,02	336,48	23	24
Betonpomp	2014	Diesel	200	50	27,78	333,36	23	12

Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief tijdens de verbouwfase.

Gebruiksfase

Uitstoot van NO_x vindt in de gebruiksfase plaats door de verkeersbewegingen van en naar de woningen.

Uitgaande van een worst-case scenario genereert het initiatief dagelijks 15,4 verkeersbewegingen (zie 5.13.1 voor een nadere motivering. Bewoners parkeren op de parkeerplaats of in de omliggende straten, zoals in de huidige situatie ook gebeurt.

Sinds oktober 2024 dienen ook koude starts opgenomen te worden in de AERIUS berekening. Conform de handreiking koude start van Bijl 2, worden de koude starts per woning op 2 per dag geschat. Derhalve wordt er uitgegaan van 4 koude starts per dag. Koude start vindt plaats in de eerste 10 tot 30 seconden na het starten van de auto, onderzoek wijst uit



dat voertuigen dan nog niet of nauwelijks van hun startlocatie zijn vertrokken. De emissie van de koude start zal dan ook hoofdzakelijk plaatsvinden rondom de startlocatie van het voertuigen en niet op wegen met doorgaand verkeer, normaliter wordt deze bron uitsluitend op de oprit geprojecteerd. Echter is hiervan geen sprake in het kader van onderhavige ontwikkeling, desondanks worden deze punten wel berekend om een beeld te krijgen van de mogelijke uitstoot.

Met de ingevoerde gegevens geeft AERIUS Calculator aan dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief in de gebruiksfase.

5.11.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Het Natuurnetwerk Nederland is veelal weer opgedeeld in provinciale natuurgebieden.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen op gronden die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

De wet- en regelgeving rondom cultureel erfgoed en archeologie is vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het fundament voor de bescherming van rijksmonumenten, oftewel het cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet staan de regels met betrekking op het roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten en in de Omgevingswet staan de regels met betrekking tot het aanwijzen van ruimtelijke cultureel erfgoed, zoals stads- en dorpsgezichten en de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl geeft aan dat in het omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening moet worden gehouden met de in artikel 5.130 Bkl genoemde beginselen.

5.12.1 Archeologie

De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of ze deskundig te laten opgraven.

Gedurende de overgangsfase zijn de regels omtrent het aspect archeologie nog niet opgenomen in het Omgevingsplan. Deze zijn opgenomen in het gemeentelijke archeologiebeleid, op termijn worden deze regels opgenomen in het Omgevingsplan. Ook zijn er in de bruidsschat enkele bepalingen opgenomen over de aanvraagvereisten bij het slopen van bouwwerken in een gemeentelijke of rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.



Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met monumenten van zeer hoge waarde en monumenten die betrekking hebben op de historische kernen. Dit betekent dat bij een bodemingreep waarbij de bodem dieper dan 50 cm geroerd dient te worden of te worden onderzocht op archeologische waarden indien het te verstoren oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt.

Conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van dergelijke bodemingrepen. De gehele ontwikkeling vindt uitsluitend inpandig plaats. Derhalve is het aspect archeologie geen belemmering in het kader van het initiatief. Indien bij de bouw of sloopwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed verplicht. Praktisch gezien kunnen de vondsten ook gemeld worden bij de (adviseur archeologie van de) gemeente Venray.

5.12.2 Cultuurhistorie

Provinciale waarde

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In het Bkl zijn instructieregels opgenomen omtrent het beschermen en behouden van cultureel erfgoed. Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd document;
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

De gemeente Limburg heeft de cultuurhistorisch waardevolle objecten opgenomen in de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg'. Het is van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op omliggende of nabijgelegen cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart zijn er nabij het plangebied geen waardevolle objecten gelegen. Desondanks niet opgenomen op de provinciale waardenkaart zijn er ten oosten van het plangebied wel enkele waardevolle objecten gelegen.

Gemeentelijke waarde

De Erfgoedverordening Venray 2024 regelt de bescherming van gemeentelijke monumenten, cultuurgoederen en archeologische waarden. Bijzondere objecten of verzamelingen kunnen worden aangewezen en opgenomen in het gemeentelijk erfgoedregister. Voor ingrepen aan monumenten geldt een vergunningplicht om de cultuurhistorische waarde te borgen. Ook bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met archeologische verwachtingen en waarden. Het beleid waarborgt zo dat erfgoed zorgvuldig wordt meegewogen in planvorming en vergunningverlening.

De panden Grotestraat 10 tot en met 20 zijn aangemerkt als gemeentelijke monumenten. Specifiek voor deze ontwikkeling is Grotestraat 10 van belang. Recentelijk is de locatie Schoutenstraatje 20 aangemerkt als gemeentelijk monument.

De locatie Schoutenstraatje 20 behoort functioneel bij de Grotestraat 10. Het pand aan het Schoutenstraatje is rond de 18^{de} eeuw gebouwd als koetshuis aan de achterzijde van de binnenplaats van Grotestraat 10. In de late 19^{de} eeuw zijn de koetspoorten toegevoegd en heeft het als remise gediend. Heden ten dage zijn alle openingen naar de Grotestraat 10



dichtgemetseld, is het dak verhoog en aan de straatzijde is een open arcade toegevoegd waar later ramen en deuren zijn geplaatst. Samen met de woningen Grotestraat 10 tot en met 14 vormt het Schoutenstraatje 20 een bijzonder historisch geheel. Het koetshuis is van waarde vanwege zijn ouderdom, zeldzaamheid en de bijdrage aan het karakter van de binnenstad. Tijdens de Tweede Wereldoorlog is veel oudere bebouwing in Venray verloren gegaan, maar het koetshuis is grotendeels behouden gebleven.

Conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling blijft de monumentale status van het pand behouden en wordt deze waar mogelijk versterkt. Er zijn specifieke voorwaarden gesteld over de te behouden elementen. Het aspect cultuurhistorisch vormt dan ook geen belemmering in het kader onderhavige ontwikkeling.

5.13 Verkeer en parkeren

Het realiseren of toevoegen van functies zal zorgen voor een verandering in de verkeersstromen. Er dient daarom te worden aangetoond dat met het initiatief de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt en er voldaan wordt aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

5.13.1 Verkeer

De locatie wordt ontsloten aan het Schoutenstraatje. Het plangebied is gelegen in een voetgangersgebied. Dit gebied is afgesloten voor auto's voor bewoners (en bedrijven) is het mogelijk een ontheffing (centrumbutton) te verkrijgen om buiten de laad- en lostijden in het centrum in te rijden. In dit specifieke geval is een bewonersbutton noodzakelijk. Hiermee kan een bewoner na sluitingstijd, de nachtelijke uren en op zondag met zijn auto het centrum gebied in. De toegang is verboden tijdens winkeluren. Gezien de ligging de middel van het centrum is het aannemelijk dat bewoners overwegend gebruik maken van de fiets of te voet hun weg vervolgen.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 744 'parkeercijfers – basis voor parkeernormering'. Aangezien op dit moment van de ontwikkeling nog niet bekend is wat de exacte verdeling qua huur/koop betreft is er uitgegaan van een worst-case scenario, zijnde alle koopwoningen.

- Functie:
 - koop, huis, twee-onder-een-kap;
- Gebiedstype: centrum in matig stedelijk gebied

Op basis van de kencijfers genereert een dergelijke woning per etmaal minimaal 6,9 en maximaal 7,7 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case scenario genereert het initiatief dagelijks 15,4 verkeersbewegingen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Gezien het profiel van de omliggende wegen zal deze geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed verwerkt kunnen worden.

5.13.2 Parkeren

In 2013 heeft gemeente Venray de Beleidsnota parkeernormen opgesteld. Hierin worden het aandeel parkeerplaatsen per woonvorm beschreven. Hierbij is het uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein dient te gebeuren. De hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van de locatie van het pand.

Conform het gemeentelijke parkeernomen betreft onderhavige locatie een 'centrumgebied'. Voor woningen (in verband met de grote van de woningen wordt aangesloten bij de norm appartement), binnen het centrumgebied geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per appartement. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden er 2 woningen toegevoegd. Derhalve dienen er conform het gemeentelijke parkeernomen ($2 * 1,3$) 2,6 afgerond 3

parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Er is in de huidige situatie geen parkeergelegenheid aanwezig en zoals hierboven eerder benoemd betreft het een voetgangersgebied, auto's worden dan ook niet toegestaan.

In de huidige situatie, als zijnde feestcafé (BVO 110 m²) bedraagt de parkeerbehoefte (4,9 per 100 m² BVO) 5,4 afgerond 6 parkeerplaatsen. Ten aanzien van het huidige gebruik neemt de parkeerbehoefte dan ook aanzienlijk af. Er komen 3 parkeerplaatsen 'vrij' door het verdwijnen van de horeca functie. Gelet op de ligging te midden van het centrum en de beschikbare parkeervoorzieningen in de omgeving is er dan ook sprake van een positieve ontwikkeling. Met het wegvallen van circa 50% van de parkeerbehoefte neemt de (eventuele) parkeerdruk in de omgeving af.

Daarbij is het wel van belang te vermelden dat het parkeermotief van de huidige en toekomstige situatie verschillen van elkaar. In de huidige situatie betreft het overwegend verkeer dat smiddags, savonds en in de nachtelijke uren parkeerbehoefte heeft. In de toekomstige situatie is betreft dit overwegend savonds en in de nachtelijke uren, maar ook overdag is er parkeerbehoefte. Nieuwe bewoners zullen de voorkeur hebben voor het parkeren in een parkeergarage met abonnement, terwijl voorheen auto's in de omliggende omgeving hun ruimte vonden. Een abonnement voor de parkeergarage kan aangevraagd worden door de toekomstige bewoners. Daarnaast is er meer dan ruimte voldoende voor het stallen van fietsen, zowel op eigen terrein als in de nabij omgeving. Gezien de centrale ligging zullen bewoners veel gebruik maken van de fiets (of te voet) om zich te verplaatsen.

In het kader van het initiatief wordt dan ook voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en wordt tevens een bijdrage geleverd aan het verminderen van de parkeerdruk rondom het winkelgebied van Venray.

5.14 Duurzaamheid

Conform artikel 1.3 sub a Ow is het bereiken en in stand houden van een veilige en fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Het gaat daarbij om het beschermen van de gezondheid maar ook het bevorderen van de gezondheid (sport, beweging, positieve gezondheid).

In bijlage I van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen."

Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord: "Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en;
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 Ow geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld. Artikel 1.3 Ow geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

In onderhavige motivering wordt onderbouwd waarom er in het kader van onderhavige ontwikkeling sprake is van een goede fysieke leefomgeving. Daarnaast worden de volgende duurzaamheidsmaatregelen voorzien c.q. daar waar een afweging mogelijk is, worden overwogen:

- De woningen zullen zelf een substantiële hoeveelheid energie opwekken middels zonnepanelen;
- De woningen zullen zeer goed worden geïsoleerd en hebben daardoor een zeer lage warmtevraag;
- Bij de bouw zullen duurzame materialen worden gebruikt zoals FSC-keurmerk hout;

Onderhavig planvoornemen voorziet in de wijziging van de gebruik. De exacte te realiseren duurzame maatregelen zoals energie- en warmtevraag zijn op dit moment niet bekend. Er wordt in het kader van de ontwikkeling voorgesorteerd op het vaststellen van het beleid natuurinclusief bouwen van de gemeente Venray. Ten tijde van de verbouwing dient bekeken te worden welke maatregelen er getroffen worden.

5.15 Gezondheid

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds gemotiveerd.

5.15.1 Endotoxinen

Het RIVM doet onderzoeken naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid van omwonenden, veehouders, de gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderij werken. Dieren kunnen ziekteverwekkers bij zich dragen waar mensen ziek van kunnen worden zoals Q-koorts of Salmonella. Daarnaast kunnen fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) gezondheidsproblemen veroorzaken. Ook kan het voorkomen dat mensen hinder ondervinden van de stank die afkomstig is van de mest uit de veehouderijen.

In 2016 zijn de resultaten gepubliceerd van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO). In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten bij omwonenden van ziekteverwekkers en luchtverontreiniging afkomstig van veehouderijen. In 2017 is er een tweede rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan om de eerdere resultaten nog eens extra bevestigd te krijgen.

Uit onderzoeken is aangetoond dat omwonenden rondom veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie afkomstig van veehouderijen. Aan de hand van het 'Endotoxinen toetsingskader 1.0' kan een afstandscontour worden berekend rondom veehouderijen, waarbinnen sprake is van een overschrijding van de norm van de Gezondheidsraad (30 EU/m³) en dus sprake kan zijn van verhoogde gezondheidsrisico's.

In de omgeving van het plangebied zijn veehouderijen gelegen op een ruime afstand (minimaal 1,5 kilometer), de dichtstbijzijnde varkens- of pluimveehouderij is zelfs gelegen op minimaal 1,8 kilometer afstand. Gesteld kan worden dat de afstand tussen het plangebied en de veehouderijen voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen op het gebied van volksgezondheid.

5.15.2 Geitenhouderij

Uit het rapport Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) komt naar voren dat omwonenden van intensieve veehouderijen gezondheidsrisico's lopen. Zo lopen omwonenden van voornamelijk pluimveehouderijen en geitenhouderijen meer risico op het krijgen van longontstekingen. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogd aantal gevallen longontsteking voordoet.

Binnen een afstand van 2 km van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van geitenhouderijen. Er is derhalve geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

5.16 Niet-gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Venray heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprengen explosieven (NGE). Met behulp van het explosieven onderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venray adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de deze procedure niet juridisch afdwingbaar. Bij grondwerkzaamheden dient een onderzoek naar Niet-gesprongen explosieven plaats te vinden. Het is echter te allen tijde de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Financieel - economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Met deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan, in de vorm van een TAM-omgevingsplan, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. In de verkoopvoorwaarden van het te verkopen pand wordt een boetebeding opgenomen met een realisatietermijn van 3 jaar na verkoop. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna "een aangewezen bouwactiviteit").

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Ob maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Ob.

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A II staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet".

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente Venray is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie Venray 2024.

Conclusie

De gemeente Venray is eigenaar van de betreffende locatie. Er vindt hier geen kostenverhaal plaats omdat de gemeente zelf initiatiefnemer is. Gemeentelijke uren en eventuele nadeelcompensatie komen voor rekening van de gemeente zelf.

6.2 Juridische aspecten

6.2.1 Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen opgegaan in één gemeentelijk 'Omgevingsplan van rechtswege' oftewel het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het omgevingsplan bestaat verder uit de Bruidsschat en een aantal gemeentelijke verordeningen. De Bruidsschat betreft een aantal regels die van het rijk zijn overgegaan naar de gemeente. Deze regels zijn geland in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente. Het gaat onder andere om regels over bouwwerken en over milieubelastende activiteiten.



Het omgevingsplan van rechtswege kan door de gemeente gewijzigd worden. De voorliggende wijziging beperkt zicht tot een locatiegericht deel van het omgevingsplan.

6.2.2 Wijziging omgevingsplan van rechtswege

Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan bestaat uit drie delen. In het eerste deel wordt gemotiveerd om welke redenen het omgevingsplan wordt gewijzigd. De voorliggende motivering betreft het eerste deel.

Het tweede deel van het besluit bestaat uit de regels die deel gaan uitmaken van het omgevingsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de regels van het omgevingsplan worden aangepast. Aangegeven wordt welke regels worden toegevoegd, gewijzigd, verwijderd of vervangen door andere regels. Verder wordt, als onderdeel van de regels, door coördinaten vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gaan gelden. Dit wordt ook wel het werkingsgebied genoemd en is zichtbaar op de verbeelding behorende bij deze motivering.

Het derde deel van het vaststellingsbesluit bestaat uit aanpassingen die worden aangebracht in de geconsolideerde motivering die bij het omgevingsplan wordt gegeven.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Participatie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een omgevingsdialoog gevoerd. Er is gekozen voor het versturen van een brief met hierin toelichting over de ontwikkeling, de brief is verstuurd naar 116 omwonende, gebruikers en pandeigenaren. In totaal hebben vier van de ontvangers hebben een reactie gegeven op de brief. Zij hebben opmerkingen, zorgen en/of aandachtspunten meegegeven aan de gemeente. Een verslag met hierin de ontvangen reacties is bijgevoegd als bijlage.

6.3.2 Vooroverleg

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het plan zowel regionaal als provinciaal voorgelegd. Op 12 juni 2025 is het plan akkoord bevonden door de veiligheidsregio. De provincie heeft op 1 juli 2025, per brief, in het kader van wettelijk vooroverleg aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

6.3.3 Zienswijzen

Het ontwerp tam-omgevingsplan heeft van XX tot en met XX voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerp tam-omgevingsplan geen zienswijzen ingediend.

7 PROCEDURE

De gemeente heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan met de regels voor activiteiten voor de leefomgeving. Om dit 'omgevingsplan van rechtswege' te wijzigen, volgt de gemeente een vaste juridische procedure. De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht. De van toepassing zijnde openbare voorbereidingsprocedure staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een TAM-omgevingsplan, dit is een tijdelijke alternatieve maatregel die middels voorgaande regelgeving gepubliceerd kan worden.

De procedure is in te delen in 3 procedurestappen:

- Vóór het ontwerp-omgevingsplan

De gemeente maakt bekend dat ze het omgevingsplan gaat wijzigen en stelt eventueel een milieueffectrapport op. De gemeente geeft in het digitale gemeenteblad kennis van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 3:12, Awb). In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken. Dit heet participatie (artikelen 16.29, Ow, en 10.2, lid 1, Ob.).

- Ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c, Ob) en legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.

Als er tijdens de termijn van 6 weken geen zienswijzen op het ontwerpbesluit zijn gekomen, dan: doet de gemeente hiervan zo spoedig mogelijk mededeling in het elektronische gemeenteblad, en neemt de gemeente het besluit binnen 4 weken nadat de termijn voor zienswijzen is verstreken (artikel 3:18, lid 4, Awb).

- Vaststellen omgevingsplan

De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeenteblad. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Tegen het besluit tot het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



VOORONDERZOEK

Schoutenstraatje 20
Venray

kenmerk HMB B.V.: 25229201H

LEVEN EN WERKEN MET LAND EN WATER



ASBEST
INVENTARISATIE



BODEMONDERZOEK/
BODEMSANERING



BODEMENERGIE
SYSTEMEN



MECHANISCHE
GRONDBORINGEN

VOORONDERZOEK

Schoutenstraatje 20 Venray

kenmerk HMB B.V.: 25229201H



opdrachtgever: Bureau Leefomgeving B.V. te Venray

datum rapport: 15 april 2025

kenmerk: 25229201H

status: Definitief

uitgevoerd door: HMB B.V.

projectleider: Marijn Bulut | m.bulut@hmbgroep.nl

rapporteur: Marijn Bulut

autorisatie: John Peeters



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	ONDERZOEKSLOCATIE	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Huidig gebruik (gebiedsinspectie)	5
2.3	Historisch gebruik (archiefonderzoek)	6
2.4	Toekomstig gebruik	7
3	VOORONDERZOEKSGEBIED	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Bodeminformatie	8
3.3	Bodemkwaliteitskaart.....	8
4	BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE	9
5	CONCLUSIES.....	10
6	VERVOLGONDERZOEK	11

BIJLAGEN

- 1 | Historische kaarten en foto's
- 2 | Verklarende woordenlijst
- 3 | Geraadpleegde bronnen
- 4 | Uittreksel kadastrale kaart en situatietekening

1 INLEIDING

In opdracht van Bureau Leefomgeving B.V. te Venray is door HMB B.V. in maart en april 2025 een vooronderzoek uitgevoerd. De onderzoekslocatie bevindt zich aan het Schoutenstraatje 20 te Venray.

Aanleiding

Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning voor de verbouw van het horecapand tot woningen.

Doelstelling

Het doel van het vooronderzoek is vast te stellen of er aanleiding is om bodemverontreiniging te verwachten binnen de beschouwde locatie.

Indeling rapport

In de rapportage worden de uitvoering en resultaten van het onderzoek besproken. In de hoofdstukken 2 en 3 wordt de verzamelde informatie van de onderzoekslocatie en het vooronderzoeksgebied (de omgeving) weergegeven. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de bodemopbouw en de geohydrologie. Tenslotte worden de conclusies en het vervolgonderzoek in de hoofdstukken 5 en 6 weergegeven.

Verantwoording

De te hanteren werkwijze voor uitvoering van het vooronderzoek is gebaseerd op de **NEN 5725**¹, aanleiding A². Het eventueel gegeven 'op maat gesneden plan' voor bodemonderzoek is gebaseerd op de **NEN 5740**³ en de **NEN 5707**⁴.

In bijlage 2 is, gebaseerd op de NEN 5740, een 'Verklarende woordenlijst' opgenomen.

Dit onderzoek is uitgevoerd met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen. Opgemerkt wordt dat HMB B.V. geen financieel of zakelijk belang heeft bij de kwaliteit van de beschouwde locatie.

¹ NEN 5725, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, oktober 2023

² De (verplicht) te onderzoeken aspecten worden in de NEN 5725 afhankelijk gesteld van de aanleiding van het onderzoek. Aanleiding A is als volgt geformuleerd: opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek

³ NEN 5740, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, oktober 2023

⁴ NEN 5707+C2, Bodem. Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond, Delft 2017

2 ONDERZOEKSLOCATIE

2.1 Algemeen

De in dit hoofdstuk genoemde informatie over de onderzoekslocatie (het geografische gebied waarover een besluit moet worden genomen) is gebaseerd op de resultaten van het raadplegen van diverse bronnen. Een overzicht van de geraadpleegde bronnen is opgenomen in bijlage 3.

De onderzoekslocatie wordt gevormd door het her te ontwikkelen terrein aan het Schoutenstraatje 20 te Venray. Enkele (topografische) gegevens van de onderzoekslocatie zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Topografische en algemene gegevens locatie

Algemeen	
Adres onderzoekslocatie	Schoutenstraatje 20 Venray
Gemeente	Venray
Kadastrale aanduiding	gemeente Venray, sectie C, percelen 10615, 10616 en (een gedeelte van) 10339
BRK-PB	Ten aanzien van deze percelen zijn in de Basisregistratie Kadaster Publiekrechtelijke beperkingen (BRK-PB) geen beperkingen in het kader van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet opgenomen. Dit houdt in dat bij het Kadaster geen bodeminformatie geregistreerd is
Totale oppervlakte percelen	353 m ²
Oppervlakte onderzoekslocatie	Circa 225 m ²
X-coördinaat	195.809
Y-coördinaat	393.213

Voor de regionale en lokale ligging van de onderzoekslocatie wordt verwezen naar het uittreksel kadastrale kaart en de situatietekening in bijlage 4.

2.2 Huidig gebruik (gebiedsinspectie)

Inrichting gebied

Op 10 april 2025 is het terrein aan het Schoutenstraatje 20 geïnspecteerd met daarbij speciale aandacht voor het te verbouwen pand. In bijlage 1 zijn de hierbij genomen foto's opgenomen.

Op de onderzoekslocatie is bebouwing aanwezig welke in gebruik is geweest als horecapand. Ten tijden van de locatie-inspectie was het pand leegstaand. Het pand is voorzien van een betonvloer en het buitenterrein is voorzien van een klinkerverharding.

Tijdens de visuele inspectie van de locatie zijn geen bodembedreigende activiteiten aangetroffen.

Invasieve exoten, of aanwijzingen voor aanwezigheid ervan, zijn niet aangetroffen⁵.

Informatie opdrachtgever en eigenaar/gemeente

Bij de opdrachtgever en de eigenaar zijn geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter

⁵ Voorbeelden van invasieve exoten zijn de Japanse Duizendknoop en de Reuzenberenklauw. Aan de bevindingen kunnen geen rechten worden ontleend. De inspectie is beperkt en niet genormeerd

plaats van de onderzoekslocatie te verwachten. Expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

Asbest

Om vast te stellen of de bodem van de locatie op voorhand verdacht is op aanwezigheid van asbest, zijn de volgende acties uitgevoerd:

- globale inspectie van de locatie (maaiveld en gebouwen);
- bestuderen luchtfoto's;
- verzamelen informatie over ophogingen, dempingen en/of stort afval of puin.

De locatie is, voor zover bekend, sinds 1900 altijd bebouwd geweest. Historische topografische kaarten tonen aan dat de bebouwingscontouren gedurende de vorige eeuw meerdere keren zijn veranderd. Het is derhalve mogelijk dat er als gevolg van bouw- en sloopwerkzaamheden bodemverontreinigingen met asbest zijn ontstaan ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Op basis van het bovengenoemde is de locatie verdacht op het voorkomen van heterogeen verdeelde bodemverontreinigingen met asbest.

2.3 Historisch gebruik (archiefonderzoek)

De onderzoekslocatie bevindt zich in het centrum van Venray en omstreeks 1900 was reeds bebouwing op de onderzoekslocatie aanwezig. Uit gegevens verstrekt door de gemeente Venray blijkt dat de bebouwing rond 1900 waarschijnlijk een herenhuis betrof. In de jaren '30 is het pand verbouwd en omgevormd tot drie woningen. Historische topografische kaarten tonen aan dat de bebouwingscontouren op het terrein gedurende vorige eeuw meerdere keren zijn veranderd. Er hebben verder, voor zover bekend, geen potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten op de locatie plaatsgevonden.

Verleende vergunningen

Bij de gemeente Venray zijn de in tabel 2 weergegeven verleende vergunningen in het kader van de Bouwverordening, de Hinderwet en/of Wet Milieubeheer bekend.

Tabel 2 Verleende vergunningen

Datum	Omschrijving vergunning
2 maart 1934	Bouwvergunning voor het verbouwen van een herenhuis tot drie woningen

Bodembedreigende activiteiten

Voor de onderzoekslocatie zijn enkele gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten. Relevante informatie hierover is opgenomen in tabel 3. Expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

Tabel 3 Bodembedreigende activiteiten

Activiteit	Situering	Bijzonderheden	Verwachte verontreinigende stof
Sloop- en bouwwerkzaamheden	Schoutenstraatje 20	-	Asbest
Decennialange gebruik van de locatie door menselijk handelen	Schoutenstraatje 20	-	Zware metalen, minerale olie, PAK en PCB

Bodeminformatie

Van de locatie is geen bodeminformatie (bijvoorbeeld een voorgaand bodemonderzoek of een bodemsanering) bekend.

2.4 Toekomstig gebruik

Het voornemen is het bestaande horecapand om te vormen tot woning(en). De volledige ontwikkeling zal in pandig plaatsvinden.

3 VOORONDERZOEKSGBIED

3.1 Algemeen

De in dit hoofdstuk genoemde informatie over het vooronderzoeksgebied (kortweg omgeving) is gebaseerd op de resultaten van het raadplegen van diverse bronnen. Een overzicht van de geraadpleegde bronnen is opgenomen in bijlage 3.

Definiëring omgeving

De omgeving wordt gedefinieerd als de onderzoekslocatie en de directe omgeving tot een afstand van maximaal 25 meter. In tabel 4 zijn de adressen (voor zover bekend) en/of een omschrijving van het gebruik ter plaatse weergegeven.

Tabel 4 Omliggende percelen

Windrichting	Adres	Gebruik
Noorden	Schoutenstraatje 27	Bedrijfspan
Westen	Schoutenstraatje 14	Naaiatelier
Oosten	Schoutenstraatje 22	Woning/winkelpand
Zuiden	Grotestraat 26A	Winkelpand

Gebruik

De onderzoekslocatie is gelegen in een omgeving welke te karakteriseren is als centrum gebied. Voor zover bekend blijft dit gebruik ongewijzigd.

Bodembedreigende activiteiten

Bij de gemeente Venray zijn voor de genoemde adressen/percelen geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten. Expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

3.2 Bodeminformatie

Van de omgeving is geen bodeminformatie (bijvoorbeeld een voorgaand bodemonderzoek of een bodemsanering) bekend.

3.3 Bodemkwaliteitskaart

De regio Limburg-Noord, waaronder de gemeente Venray, beschikt over een (regionale) bodemkwaliteitskaart. Ter plaatse van de onderzoekslocatie wordt de bovengrond – volgens de ontgravingskaarten – ingedeeld in de ontgravingskwaliteit 'wonen'. De ondergrond wordt ingedeeld in de ontgravingskwaliteit 'landbouw/natuur'. Op basis van de bodemfunctieklasseskaart is de locatie gelegen in een gebied met bodemfunctieklasse 'wonen'.

4 BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

De locatie ligt globaal op 25 m+NAP.

Voor het bepalen van de bodemopbouw en geohydrologische situatie zijn gegevens uit de Grondwaterkaart van Nederland geraadpleegd, de Bodemkaart van Nederland en/of het DINOloket geïnterpreteerd en verwerkt.

In tabel 5 is de geohydrologische indeling van de bodem tot 100 m-mv schematisch weergegeven.

Tabel 5 Bodemopbouw en geohydrologische situatie

Formatie	Diepte (m-mv)	Samenstelling
Formatie van Boxtel	0 – 11	Zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus
Formatie van Beegden	11 – 21	Zand, matig grof tot uiterst grof, lokaal grindig
Kiezeloöliet Formatie	21 – 49	Zand, matig fijn tot uiterst grof, lokaal grindig; klei, lokaal siltig tot zandig, lokaal humeus; bruinkool
Formatie van Breda	49 – >100	Zand, zeer fijn tot matig grof, glauconiethoudend, lokaal schelphoudend; klei, siltig tot zandig

Het freatisch grondwater bevindt zich globaal op 3,5 m-mv.

Uit het isohypsenpatroon van de grondwaterkaart wordt aangenomen dat de stromingsrichting van het freatisch grondwater noordoostelijk gericht is.

De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermings- of grondwaterwin-gebied.

5 CONCLUSIES

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als verdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. Er wordt verwacht dat als gevolg van het decennialange gebruik van de locatie en de bouw- en sloopwerkzaamheden die er hebben plaatsgevonden, binnen de onderzoekslocatie sprake zal zijn van de aanwezigheid van heterogeen verdeelde bodemverontreinigingen met asbest, zware metalen, minerale olie, PAK en PCB.

Ten aanzien van de onderzoekslocatie dient, conform het gemeentelijk beleid, een bodemonderzoek plaats te vinden in het kader van de aanvraag/verlening van een omgevingsvergunning. De bijbehorende onderzoeksopzet is in hoofdstuk 6 weergegeven.

6 VERVOLGONDERZOEK

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is geconcludeerd dat bodemonderzoek noodzakelijk is in verband met de verwachte aanwezigheid van bodemverontreiniging binnen de onderzoekslocatie.

In tabel 6 zijn de uit te voeren veld- en laboratoriumwerkzaamheden schematisch weergegeven. De werkzaamheden zijn gebaseerd op de genoemde strategie conform NEN 5740 en NEN 5707.

Tabel 6 Onderzoeksstrategie en veld- en laboratoriumonderzoek

Onderzoekslocatie				
Verdachte niet-lijnvormige locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging (VED-HE-NL)/diffuus belaste locatie met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging op schaal van monsterneming				
Veldonderzoek			Laboratoriumonderzoek	
Aantal boringen en peilbuizen			Aantal (meng)monsters	
Proefgat tot 0,5 meter in de verdachte laag	waarvan boring tot onderzijde van de verdachte laag met een maximum van 2 meter	waarvan boring met peilbuis	Grond (verdachte laag)	Grondwater
5	2	1	2 Standaardpakket bodem ⁶ 1 Asbest (in grond, fijne fractie (<20 mm))	1 Standaardpakket grondwater ⁷

⁶ Droge stof, metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood en zink), minerale olie (GC), PAK (10), PCB (7) en het lutum- en organische stofgehalte

⁷ Metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood en zink), aromaten (BTEXN), styreen, VOCL (11), vinylchloride, 1,1 dichlooretheen, chloorpropanen (3), bromoform en minerale olie (GC)

Bijlage | 1

Historische kaarten
Foto's



Historische kaart 1900



Historische kaart 1960



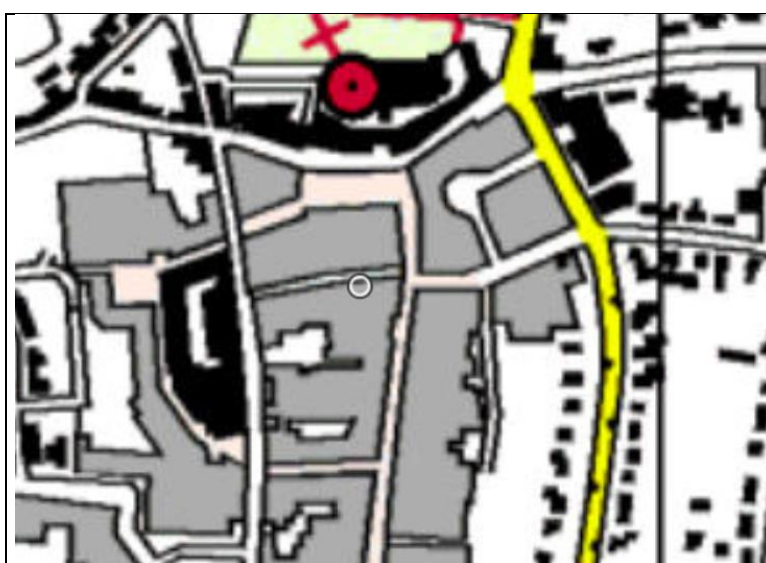
Historische kaart 1970



Historische kaart 1980



Historische kaart 1990



Historische kaart 2000



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Bijlage | 2

Verklarende woordenlijst⁸

Vooronderzoek

Ook wel bekend als historisch onderzoek. Het betreft het verzamelen van informatie over de locatie middels archiefonderzoek, historisch bronnen en kaarten en een locatie-inspectie. Het vooronderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5717 (waterbodem) en de NEN 5725 (landbodem).

Verkennend bodemonderzoek

Op basis van de gekozen strategie (onverdachte of verdachte locatie) worden een aantal boringen en/of peilbuizen geplaatst. Een aantal grond- en grondwatermonsters wordt geanalyseerd op de relevante parameters. In de rapportage wordt verwoord of de milieuhygiënische kwaliteit voldoende is voor hetgeen is voorgenomen of dat nader bodemonderzoek noodzakelijk is. Het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5740.

Nader bodemonderzoek

Het in één of meerdere fasen vaststellen van de aard, oorzaak, mate, omvang en ligging van een verontreiniging. In de rapportage wordt de verontreinigingssituatie omschreven. Over het algemeen wordt ook een risicobeoordeling uitgevoerd (bepaling ernst en spoedeisendheid). Uitvoering (behoudens voor asbest) conform de NTA 5755.

Verkennend asbest in grondonderzoek

Onderzoek naar asbest in de bodem met minder dan 50 gewichtsprocent bodemvreemd materiaal. In de rapportage wordt verwoord of het asbestgehalte aanleiding geeft tot nader onderzoek. Uitvoering conform de NEN 5707.

Verkennend asbest in puinonderzoek

Onderzoek naar asbest in funderingslagen, stortlocaties en wegen met meer dan 50 gewichtsprocent bodemvreemd materiaal. In de rapportage wordt verwoord of het asbestgehalte aanleiding geeft tot nader onderzoek. Uitvoering conform de NEN 5897.

Nader asbest in grond- of puinonderzoek

Onderzoek naar de oorzaak, mate, omvang en ligging van een asbestverontreiniging. In de rapportage worden de verontreinigingssituatie omschreven. Over het algemeen wordt ook een risicobeoordeling uitgevoerd (bepaling ernst en spoedeisendheid). Uitvoering conform de NEN 5707 of NEN 5897.

Verkennend waterbodemonderzoek

Onderzoek voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem en daaruit vrijkomende baggerspecie. In de rapportage wordt verwoord dat de milieuhygiënische kwaliteit voldoende is voor hetgeen is voorgenomen of dat nader waterbodemonderzoek noodzakelijk is. Het verkennend waterbodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5720.

Partijkeuring

Ook wel bekend als AP04. Een onderzoek gericht op het vervoeren en elders toepassen van grond of bouwstof. In de rapportage worden de hergebruiksmogelijkheden verwoord.

Asfaltonderzoek

Onderzoek naar de laagopbouw en teerhoudendheid van asfalt. Het asfaltonderzoek wordt uitgevoerd conform de CROW 210.

Bijlage | 3

Geraadpleegde bronnen

Informatiebron	Geraadpleegd (ja, omschrijving bron/nee)	Motivatie niet geraadpleegd	Datum raadpleging
Historische en huidig gebruik locatie en omgeving			
Archief bouwvergunningen	Ja, gemeente Venray	-	02-04-2025
Archief Hinderwet	Ja, gemeente Venray	-	02-04-2025
Archief ondergrondse tanks	Ja, gemeente Venray	-	02-04-2025
Archief Wet Milieubeheer	Ja, gemeente Venray	-	02-04-2025
Historische topografische kaart	Ja, Topotijdreis	-	04-04-2025
Informatie eigenaar/bewoner	Ja	-	09-10-2025
Informatie gemeente/omgevingsdienst	Ja, gemeente Venray	-	02-04-2025
Internet (bodemloket, Kadaster, provinciale site)	Ja	-	04-04-2025
Luchtfoto	Ja, Streetsmart	-	04-04-2025
Inspectie	Ja	-	10-04-2024
Toekomstig gebruik	Ja, omvorming van het bestaande horecapand tot woning(en)	-	24-03-2025
Bodeminformatie, calamiteiten, verhardingen e.d. locatie en omgeving			
Inspectie	Ja	-	10-04-2025
Informatie eigenaar/bewoner	Ja	-	09-10-2025
Informatie gemeente/milieudienst	Ja, gemeente Venray	-	02-04-2025
Verhardingen/kabels en leidingen	Nee	Geen veldwerkzaamheden	-
Bodemopbouw en geohydrologie			
Grondwaterkaart Nederland	Ja, TNO, DGV	-	04-04-2025
DINOloket	Ja	-	04-04-2025

Bijlage | 4

Uittreksel kadastrale kaart
Situatietekening



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Venray

Sectie C

Perceel 10615

kadaster

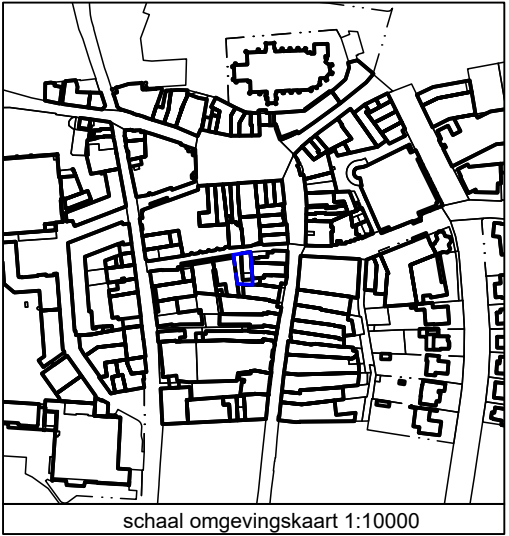
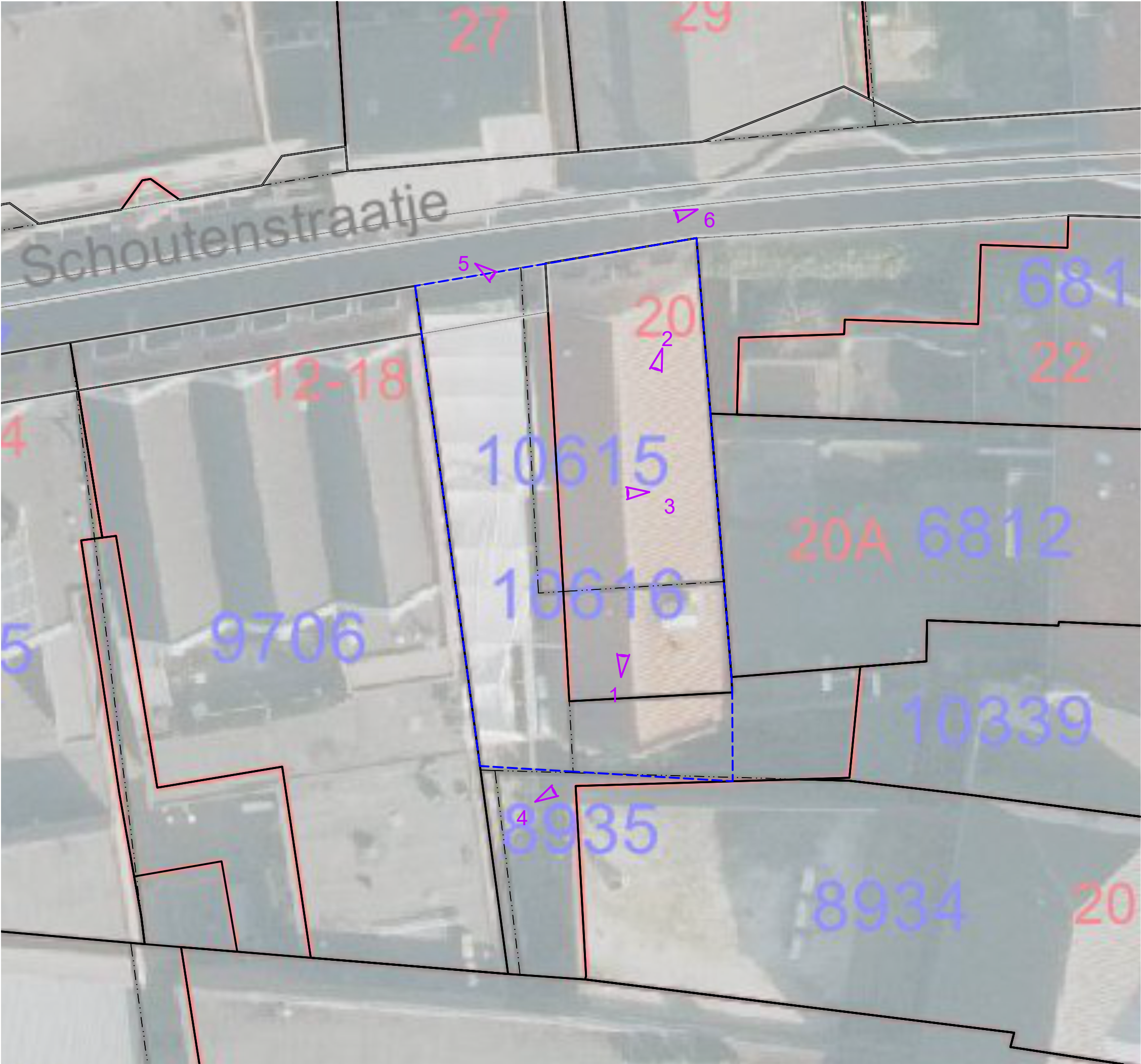


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



LEGENDA

- 25 Huisnummer
- Onderzoekslocatie
- Bebauwing (buitenmuur)
- - - Perceelsgrens (Kadaster)
- Topografie
- Begrenzing water
- ◁ Foto: opnamerichting en nummer

Projectnaam: Schoutenstraatje 20, Venray				
Type: Vooronderzoek				
Omschrijving: Situatietekening				
Projectnr: 25229201H		Bestandsnaam: Tek01_25229201H		
Formaat: A3	Getekend:	Datum: 10-04-2025	Tekeningnr: 1	Versie: Definitief
Schaal: 1:300	0m 3m 15m 			

HMB B.V.

Bezoekadres: Voltaweg 8
5993 SE Maasbree
Telefoon: 077 - 465 28 08
E-mail: info@hmbgroep.nl
Internet: www.hmbgroep.nl





Deskundig advies en gecertificeerde uitvoering van:



ASBEST INVENTARISATIE

HMB B.V. voor de inventarisatie van gebouwen, opstellen asbestbeheersplan en advies op het gebied van asbest.



BODEMONDERZOEK/ BODEMSANERING

HMB B.V. heeft veel ervaring met verschillende types bodemonderzoek. Daarnaast kunnen wij ook de bodemsanering begeleiden.



BODEMENERGIE SYSTEMEN

HMB B.V. is een ervaren en innovatieve partner op het gebied van bodemenergiesystemen in Nederland en België.



MECHANISCHE BORINGEN

HMB B.V. levert een breed spectrum aan diensten. Van milieutechnische boringen tot het aanbrengen van collectoren.





VERKENNEND BODEMONDERZOEK (ASBEST)

Schoutenstraatje 20

Venray

kenmerk HMB B.V.: 25229202A

LEVEN
EN WERKEN
MET LAND
EN WATER



ASBEST
INVENTARISATIE



BODEMONDERZOEK/
BODEMSANERING



BODEMENERGIE
SYSTEMEN



MECHANISCHE
GRONDBORINGEN

VERKENNEND BODEMONDERZOEK (ASBEST)

Schoutenstraatje 20
Venray

kenmerk HMB B.V.: 25229202A



opdrachtgever: Bureau Leefomgeving B.V. te Venray

datum rapport: 6 juni 2025

kenmerk: 25229202A

status: Definitief

uitgevoerd door: HMB B.V.

projectleider: Marijn Bulut | m.bulut@hmbgroep.nl

rapporteur: Marijn Bulut

autorisatie: John Peeters



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	VOORONDERZOEK	5
2.1	Werkwijze	5
2.2	Resultaten vooronderzoek	5
2.2.1	Onderzoekslocatie	5
2.2.2	Omgeving.....	7
2.3	Hypothese en onderzoeksopzet	8
3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	10
3.1	Uitvoering veldonderzoek	10
3.2	Resultaten veldonderzoek.....	10
3.3	Laboratoriumonderzoek.....	11
3.4	Analyseresultaten	12
4	SAMENVATTING, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	14
4.1	Samenvatting	14
4.2	Conclusies	14
4.3	Aanbevelingen	15

BIJLAGEN

1	Foto's
2	Boorprofielen met legenda en verklaring onafhankelijkheid uitvoering veldwerk
3	Analysecertificaten
4	Toetsing analyseresultaten
5	Achtergrondinformatie
6	Uittreksel kadastrale kaart en situatietekening

1 INLEIDING

In opdracht van Bureau Leefomgeving B.V. te Venray is door HMB B.V. in mei 2025 een verkennend bodemonderzoek (asbest) uitgevoerd. De onderzoekslocatie bevindt zich aan het Schoutenstraatje 20 te Venray.

Aanleiding

Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek zijn de aanvraag van een omgevingsvergunning en de resultaten van een vooronderzoek (HMB B.V., kenmerk: 25229201H, 15 april 2025).

Doelstelling

Het algemene doel van het onderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Indeling rapport

In de rapportage worden de resultaten van het onderzoek uitgewerkt. Het rapport sluit af met een samenvatting met conclusies en aanbevelingen.

Verantwoording

Dit onderzoek is uitgevoerd met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen¹. Desondanks dient opgemerkt te worden dat een bodemonderzoek slechts bestaat uit een steekproef, waarbij een relatief gering aantal proefgaten, boringen en analyses uitgevoerd wordt. Het kan niet geheel uitgesloten worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is, die bij dit onderzoek niet aangetroffen is.

Het onderzoek is, voor zover van toepassing, onder certificaat (**KWALIBO**) uitgevoerd, maar een bodemonderzoek is geen partijkeuring. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van een af te voeren partij grond verlangd worden.

Tenslotte wordt opgemerkt dat HMB B.V. geen financieel of zakelijk belang heeft bij de kwaliteit van de onderzochte locatie.

¹ De gebruikte normen en richtlijnen zijn in de navolgende hoofdstukken weergegeven

2 VOORONDERZOEK

2.1 Werkwijze

Het doel van het vooronderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens de **NEN 5725**², aanleiding A³.

Het vooronderzoek heeft betrekking op de onderzoekslocatie en de omgeving. De volgende bronnen zijn geraadpleegd:

- het Kadaster;
- de opdrachtgever;
- de gemeente Venray
- het Bodemloket en Topotijdreis.nl;
- de Grondwaterkaart van Nederland, de Bodemkaart van Nederland en/of het DINOloket.

Voorafgaand aan de uitvoering van het bodemonderzoek zijn de onderzoekslocatie en de omgeving geïnspecteerd. Foto's van de locatie zijn opgenomen in bijlage 1.

2.2 Resultaten vooronderzoek

2.2.1 Onderzoekslocatie

Topografische en algemene gegevens

Enkele (topografische) gegevens van de onderzoekslocatie zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Topografische en algemene gegevens locatie

Algemeen	
Adres onderzoekslocatie	Schoutenstraatje 20 Venray
Gemeente	Venray
Kadastrale aanduiding	Venray, sectie C, percelen 10615 en 10616
BRK-PB	Ten aanzien van deze percelen zijn in de Basisregistratie Kadaster Publiekrechtelijke beperkingen (BRK-PB) geen beperkingen in het kader van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet opgenomen. Dit houdt in dat bij het Kadaster geen bodeminformatie geregistreerd is
Totale oppervlakte percelen	353 m ²
Oppervlakte onderzoekslocatie	Circa 225 m ²
X-coördinaat	195.809
Y-coördinaat	393.213

Huidig gebruik

Op de onderzoekslocatie is bebouwing aanwezig welke in gebruik is geweest als horecapand. Ten tijden van de locatie-inspectie was het pand leegstaand. Het pand is voorzien van een betonvloer en het buitenterrein is voorzien van een klinkerverharding.

Tijdens de visuele inspectie van de locatie zijn geen bodembedreigende activiteiten aangetroffen. In bijlage 6 is een situatietekening opgenomen.

² NEN 5725, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, Delft 2017

³ De (verplicht) te onderzoeken aspecten worden in de NEN 5725 afhankelijk gesteld van de aanleiding van het onderzoek. Aanleiding A is als volgt geformuleerd: opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek

Invasieve exoten, of aanwijzingen voor aanwezigheid ervan, zijn niet aangetroffen⁴.

Historisch gebruik

De onderzoekslocatie bevindt zich in het centrum van Venray en omstreeks 1900 was reeds bebouwing op de onderzoekslocatie aanwezig. Uit gegevens verstrekt door de gemeente Venray blijkt dat de bebouwing rond 1900 waarschijnlijk een herenhuis betrof. In de jaren '30 is het pand verbouwd en omgevormd tot drie woningen. Historische topografische kaarten tonen aan dat de bebouwingscontouren op het terrein gedurende vorige eeuw meerdere keren zijn veranderd. Er hebben verder, voor zover bekend, geen potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten op de locatie plaatsgevonden.

Bodeminformatie

Van de locatie is een vooronderzoek (HMB B.V., kenmerk: 25229201H, 15 april 2025) bekend. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als verdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. Er wordt verwacht dat als gevolg van het decennialange gebruik van de locatie en de bouw- en sloopwerkzaamheden die er hebben plaatsgevonden, binnen de onderzoekslocatie sprake zal zijn van de aanwezigheid van heterogeen verdeelde bodemverontreinigingen met asbest, zware metalen, minerale olie, PAK en PCB.

Toekomstig gebruik

Het voornemen is het bestaande horecapand om te vormen tot woning(en). De volledige ontwikkeling zal in pandig plaatsvinden.

Asbest

Om vast te stellen of de bodem van de locatie op voorhand verdacht is op aanwezigheid van asbest, zijn de volgende acties uitgevoerd:

- globale inspectie van de locatie (maaiveld en gebouwen);
- bestuderen luchtfoto's;
- verzamelen informatie over ophogingen, dempingen en/of stort afval of puin.

De locatie is, voor zover bekend, sinds 1900 altijd bebouwd geweest. Historische topografische kaarten tonen aan dat de bebouwingscontouren gedurende de vorige eeuw meerdere keren zijn veranderd. Het is derhalve mogelijk dat er als gevolg van bouw- en sloopwerkzaamheden bodemverontreinigingen met asbest zijn ontstaan ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Op basis van het bovengenoemde is de locatie verdacht op het voorkomen van heterogeen verdeelde bodemverontreinigingen met asbest.

Verleende vergunningen

Bij de gemeente Venray zijn de in tabel 2 weergegeven verleende vergunningen in het kader van de Bouwverordening, de Hinderwet en/of Wet Milieubeheer bekend.

Tabel 2 Verleende vergunningen

Datum	Omschrijving vergunning
2 maart 1934	Bouwvergunning voor het verbouwen van een herenhuis tot drie woningen

⁴ Voorbeelden van invasieve exoten zijn de Japanse Duizendknoop en de Reuzenberenklauw. Aan de bevindingen kunnen geen rechten worden ontleend. De inspectie is beperkt en niet genormeerd

Bodembedreigende activiteiten

Voor de onderzoekslocatie zijn enkele gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten. Relevante informatie hierover is opgenomen in tabel 3. Expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

Tabel 3 Bodembedreigende activiteiten

Activiteit	Situering	Bijzonderheden	Verwachte verontreinigende stof
Sloop- en bouwwerkzaamheden	Schoutenstraatje 20	-	Asbest, zware metalen, minerale olie, PAK en PCB
Decennialange gebruik van de locatie door menselijk handelen	Schoutenstraatje 20	-	Zware metalen, minerale olie, PAK en PCB

2.2.2 Omgeving

Definiëring omgeving

De omgeving wordt gedefinieerd als de onderzoekslocatie en de directe omgeving tot een afstand van maximaal 25 meter. In tabel 4 zijn de adressen (voor zover bekend) en/of een omschrijving van het gebruik ter plaatse weergegeven.

Tabel 4 Omliggende percelen

Windrichting	Adres	Gebruik
Noorden	Schoutenstraatje 27	Bedrijfspan
Westen	Schoutenstraatje 14	Naaiatelier
Oosten	Schoutenstraatje 22	Woning/winkelpand
Zuiden	Grotestraat 26A	Winkelpand

Gebruik

De onderzoekslocatie is gelegen in een omgeving welke te karakteriseren is als centrumgebied. Voor zover bekend blijft dit gebruik ongewijzigd.

Bodembedreigende activiteiten

Van de directe omgeving zijn geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten. Voorbeelden zijn (ondergrondse) brandstoftanks, een olie-/benzine-afscheider of calamiteiten. Expliciete bronnen van PFAS (inclusief GenX) zijn niet bekend.

Bodeminformatie

Van de omgeving is geen bodeminformatie (bijvoorbeeld een voorgaand bodemonderzoek of een bodemsanering) bekend.

Bodemopbouw en geohydrologie

De locatie ligt globaal op 25 m+NAP.

Voor het bepalen van de bodemopbouw en geohydrologische situatie zijn gegevens uit de Grondwaterkaart van Nederland geraadpleegd, de Bodemkaart van Nederland en/of het DINOloket geïnterpreteerd en verwerkt.

In tabel 5 is de geohydrologische indeling van de bodem tot 100 m-mv schematisch weergegeven.

Tabel 5 Bodemopbouw en geohydrologische situatie

Formatie	Diepte (m-mv)	Samenstelling
Formatie van Bostel	0 – 11	Zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus
Formatie van Beegden	11 – 21	Zand, matig grof tot uiterst grof, lokaal grindig
Kiezeloöliet Formatie	21 – 49	Zand, matig fijn tot uiterst grof, lokaal grindig; klei, lokaal siltig tot zandig, lokaal humeus; bruinkool
Formatie van Breda	49 – >100	Zand, zeer fijn tot matig grof, glauconiethoudend, lokaal schelphoudend; klei, siltig tot zandig

Het freatisch grondwater bevindt zich globaal op 3,5 m-mv.

Uit het isohypsenpatroon van de grondwaterkaart wordt aangenomen dat de stromingsrichting van het freatisch grondwater noordoostelijk gericht is.

De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermings- of grondwaterwin- gebied.

Bodemkwaliteitskaart

De regio Limburg-Noord, waaronder de gemeente Venray, beschikt over een (regionale) bodemkwaliteitskaart. Ter plaatse van de onderzoekslocatie wordt de bovengrond – volgens de ontgravingskaarten – ingedeeld in de ontgravingskwaliteit 'wonen'. De ondergrond wordt ingedeeld in de ontgravingskwaliteit "landbouw/natuur". Op basis van de bodemfunctieklasssekaart is de locatie gelegen in een gebied met bodemfunctieklassse "wonen".

2.3 Hypothese en onderzoeksopzet

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als verdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. Er wordt verwacht dat als gevolg van het decennialange gebruik van de locatie en de bouw- en sloopwerkzaamheden die er hebben plaatsgevonden, binnen de onderzoekslocatie sprake zal zijn van de aanwezigheid van heterogeen verdeelde bodemverontreinigingen met asbest, zware metalen, minerale olie, PAK en PCB.

Het verkennd bodemonderzoek (asbest) wordt uitgevoerd conform de **NEN 5740**⁵ en **NEN 5707**⁶.

Het algemene doel van verkennd bodemonderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Volgens de NEN 5740 en NEN 5707 zijn de doelstellingen:

- het bepalen van de kwaliteit van de grond en het grondwater binnen een gebied of locatie met een heterogeen verdeelde bodembelasting;
- met een relatief geringe onderzoeksinspanning nagaan of de verdenking van verontreiniging van de grond met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak doen over het asbestgehalte in de grond.

In tabel 6 zijn de gehanteerde onderzoeksstrategieën (NEN 5740 en NEN 5707) en de daarop gebaseerde veld- en laboratoriumwerkzaamheden schematisch weergegeven.

⁵ NEN 5740, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van verkennd bodemonderzoek, oktober 2023

⁶ NEN 5707+C2, Bodem. Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond, Delft 2017

Tabel 6 Onderzoeksstrategie en veld- en laboratoriumonderzoek

Onderzoekslocatie				
Verdachte niet-lijnvormige locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging (VED-HE-NL)/ diffuus belaste locatie met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging op schaal van monsterneming				
Veldonderzoek			Laboratoriumonderzoek	
Aantal boringen en peilbuizen			Aantal (meng)monsters	
Proefgat tot 0,5 meter in de verdachte laag	waarvan boring tot onderzijde van de verdachte laag met een maximum van 2 meter	waarvan boring met peilbuis	Grond (verdachte laag)	Grondwater
5	2	1	2 Standaardpakket bodem ⁷ 1 Asbest (in grond, fijne fractie (<20 mm))	1 Standaardpakket grondwater ⁸

⁷ Droge stof, metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood en zink), minerale olie (GC), PAK (10), PCB (7) en het lutum- en organische stofgehalte

⁸ Metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood en zink), aromaten (BTEXN), styreen, VOCL (11), vinylchloride, 1,1 dichlooretheen, chloorpropanen (3), bromoform en minerale olie (GC)

3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

3.1 Uitvoering veldonderzoek

Het veldonderzoek is uitgevoerd door HMB B.V. conform de Beoordelingsrichtlijn voor de SIKB-procescertificaten voor veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek (**BRL SIKB 2000**⁹) en de protocollen **2001**¹⁰, **2002**¹¹ en **2018**¹² (bijlage 2, verklaring onafhankelijkheid uitvoering veldwerk).

Op 19 mei 2025 is het veldwerk uitgevoerd als omschreven in paragraaf 2.3. De weersomstandigheden waren: onbewolkt, droog en een temperatuur van circa 20 °C. De gegraven proefgaten, de verrichte boringen en de geplaatste peilbuis zijn gecodeerd als 01 t/m 05.

Het grondwater is bemonsterd op 26 mei 2025. Gelijktijdig zijn de stand, de zuurgraad (pH), het geleidingsvermogen (ec) en de troebelheid van het grondwater bepaald.

De situering van de proefgaten, de boorpunten en de peilbuis is aangegeven op de situatietekening in bijlage 6. Een uitgebreide omschrijving van de onderzoeksmethodiek is opgenomen in bijlage 5.

3.2 Resultaten veldonderzoek

Maaiveldinspectie

De onderzoekslocatie is ten tijde van het onderzoek verhard met klinkers en beton waardoor een maaiveldinspectie niet mogelijk is.

Bodemopbouw

In bijlage 2 is van elk proefgat/elke boring een (boor)profiel opgenomen. De globale bodemopbouw van de locatie is in tabel 7 omschreven

Tabel 7 Globale bodemopbouw onderzoekslocatie

Traject (m-mv)	Lithologische beschrijving
0,07 - 0,50	Zand, matig grof, zwak siltig*
0,26 - 4,80	Zand, matig fijn, zwak siltig

m-mv = meter minus maaiveld

* = betreft een antropogene dekzandlaag ter plaatse van het buitenterrein

Zintuiglijke waarnemingen vaste bodem

Bij de uitvoering van het veldwerk zijn een aantal bodemvreemde materialen aangetroffen. Voor een overzicht van de zintuiglijke waarnemingen wordt verwezen naar tabel 8.

⁹ Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek

¹⁰ Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen en nemen van grondmonsters

¹¹ Het nemen van grondwatermonsters

¹² Maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem

Tabel 8 Zintuiglijk waarnemingen

Boring	Traject (m-mv)	Zintuiglijke waarnemingen
01	0,4 - 0,7	Sterk baksteenhoudend
02	0,5 - 1,0	Matig baksteenhoudend
03	0,5 - 1,0	Sporen baksteen
04	0,5*	(Handmatig) ondoordringbare laag
05	0,26 - 0,8	Matig baksteenhoudend

* = einddiepte boring

De eerste 0,50 m-mv van het buitenterrein betreft een antropogene dekzand laag. De zintuiglijke waarnemingen, welke onder de betreffende laag zijn aangetroffen, beschrijven een eenduidig te herkennen materiaal. Er zijn geen aanwijzingen voor vermenging met bouw- en/of sloopafval. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ter controle van de fijne fractie (<20 millimeter) zijn van de verdachte lagen grondmonsters ter analyse aangeboden.

Grondwaterstand, zuurgraad, geleidingsvermogen en troebelheid

In tabel 9 zijn de resultaten van de veldmetingen aan het grondwater schematisch weergegeven.

Tabel 9 Veldmetingen grondwater

Peilbuis	Datum monstername	Grondwaterstand (m-mv)	Zuurgraad (-)	Geleidbaarheid ($\mu\text{S}/\text{cm}$)	Troebelheid (NTU)
01	26 mei 2025	4,6	6,7	530	9,0

De in tabel 9 genoemde waarden aan zuurgraad, geleidbaarheid en troebelheid kunnen als normaal worden beschouwd.

Zintuiglijke waarnemingen grondwater

In tabel 10 zijn de waarnemingen bij de watermonstername schematisch weergegeven.

Tabel 10 Waarnemingen grondwater

Peilbuis	Zintuiglijke waarnemingen	Goed-/slechtlopend	Belucht
01	Geen	Goedlopend	Niet belucht

3.3 Laboratoriumonderzoek

De monsters zijn aangeboden aan de RvA-geaccrediteerde laboratoria Eurofins Analytico B.V. te Barneveld en Eurofins Omegam B.V. te Amsterdam.

De resultaten van het veldonderzoek geven geen aanleiding aanvullende analyses uit te voeren boven hetgeen voorgeschreven is in de gehanteerde strategie (zie paragraaf 2.3 en paragraaf 3.2).

In tabel 11 zijn de voor analyses geselecteerde monsters en de stoffen waarop de monsters zijn onderzocht, schematisch weergegeven.

Tabel 11 Monsteromschrijvingen en geanalyseerde parameters

Monstercode	Boringen	Traject (m-mv)*	Geanalyseerde parameters
Grond			
M1	01, 02 en 05	0,26 – 1,0	Standaardpakket bodem, lutum en organische stof
M2	03	0,5 – 1,0	Standaardpakket bodem, lutum en organische stof
Grondwater			
01-1-1	01	3,8 – 4,8	Standaardpakket grondwater

M = grond(meng)monster

* = het betreft de minimale en maximale monsternamediepte. Op het analysecertificaat is het monsternametraject per boring weergegeven

3.4 Analyseresultaten

De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 3.

De analyseresultaten zijn getoetst met behulp van BoToVa. Toetsing is gebaseerd op het Besluit¹³ en de Regeling¹⁴ bodemkwaliteit, Besluit activiteiten leefomgeving¹⁵ en Besluit kwaliteit leefomgeving¹⁶. De grond wordt getoetst aan de waarden Landbouw/Natuur en interventiewaarden. Ook wordt indicatief getoetst voor de toepassingsmogelijkheden¹⁷. De indicatieve toetsing geeft een indicatie van toepassingsmogelijkheden bij afvoer. De toetsing doet geen uitspraak over de (gezondheids)risico's bij het gebruik van de grond. Het grondwater wordt getoetst aan de streef- en interventiewaarden. De toetsingen zijn opgenomen in bijlage 4. Informatie over het toetsingskader is opgenomen in bijlage 5.

In tabellen 12 en 13 is het resultaat van de toetsing opgenomen voor respectievelijk de grond en het grondwater.

Tabel 12 Monsteromschrijving grond(meng)monsters en resultaat toetsing

Monstercode (traject m-mv)	Boringen	Grondsoort*	Bijzonderheden**	Resultaat toetsing***	Klasse indeling****
M1 (0,26 – 1,0)	01, 02 en 05	Zand	Baksteen	>LN: kwik (0,32) en lood (56)	Wonen
M2 (0,5 – 1,0)	03	Zand	Baksteen	>IW: PAK (47) >LN: kwik (0,23), lood (83), zink (87), minerale olie (150)	Sterk verontreinigd

M = grond(meng)monster

* = indeling in hoofdnamen: zand, klei, leem of veen

** = voor de mate en voor meer details wordt verwezen naar de boorprofielen in de bijlage 1

*** = mate van verhoging (>landbouw/natuur, >tussenwaarde, >interventiewaarde). Tussen haakjes het gemeten gehalte in mg/kg d.s.

1) = betreft indicatieve toetsing met het oog op afvoer en hergebruik

- = geen zintuiglijke waarnemingen of geen verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarden

¹³ Besluit van 22 november 2007

¹⁴ Regeling van de Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat, van 18 november 2022, nr. IENW/BSK-2022/203483, houdende vaststelling van de Regeling bodemkwaliteit 2022

¹⁵ Besluit van 1 januari 2024

¹⁶ Besluit van 1 januari 2024

¹⁷ Mogelijke klassen zijn: 'Landbouw/natuur', 'Klasse Wonen', 'Klasse Industrie', 'Matig verontreinigd' en 'Sterk verontreinigd'

Tabel 13 Monsteromschrijving grondwater en resultaat toetsing

Monstercode (traject m-mv)	Peilbuis	Resultaat toetsing*
01-1-1 (3,8 – 4,8)	01	>SW: barium(63) en naftaleen(0,06)

* = mate van verhoging (>streefwaarde en **>interventiewaarde**)
 Tussen haakjes het gemeten gehalte in µg/l
 - = geen verhoogde gehalten boven de streefwaarden

Asbest

Het analysecertificaat is opgenomen in bijlage 3.

De analyseresultaten zijn getoetst aan de grenswaarde (norm voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.).

Tijdens de veldwerkzaamheden is in de actuele contactzone in de grove fractie (>20 millimeter) geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ter controle van de fijne fractie (<20 millimeter) is van de verdachte lagen een grondmengmonster ter analyse aangeboden. Het resultaat van de analyse is weergegeven in tabel 14.

Tabel 14 (Gewogen) asbestgehalte per mengmonster

Analyse-monster	Proefgaten	Traject (m-mv)	(Gewogen) asbest- gehalte fractie <20 mm (mg/kg d.s.)	(Gewogen) asbestgehalte fractie >20 mm (mg/kg d.s.)	Totaal (gewogen) asbestgehalte (mg/kg d.s.)	Respirabele vezels
ASB1	01, 02 en 05	0,26 – 1,0	<0,4	-	<0,4	Nee

- = geen grove (>20 mm) stukken asbest aangetroffen
 30 = gehalte < interventiewaarde
230 = gehalte > interventiewaarde

Uit de analyseresultaten blijkt dat in er ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbest in de fijne fractie (<20 mm) aanwezig is.

4 SAMENVATTING, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

4.1 Samenvatting

In mei 2025 is een verkennend bodemonderzoek (asbest) uitgevoerd ten aanzien van het Schoutenstraatje 20 te Venray. Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek zijn de aanvraag van een omgevingsvergunning en de resultaten van een vooronderzoek (HMB B.V., kenmerk: 25229201H, 15 april 2025).

In tabel 15 zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Tabel 15 Resultaten

Vooronderzoek		
Werkwijze vooronderzoek		NEN 5725, aanleiding A
Oppervlakte onderzoekslocatie		Circa 225 m ²
Gebruik locatie		Horecapand
Bijzonderheden		Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als verdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. Er wordt verwacht dat als gevolg van het decennialange gebruik van de locatie en de bouw- en sloopwerkzaamheden die er hebben plaatsgevonden, binnen de onderzoekslocatie sprake zal zijn van de aanwezigheid van heterogeen verdeelde bodemverontreinigingen met asbest, zware metalen, minerale olie, PAK en PCB
Bodemonderzoek		
Strategie bodemonderzoek		NEN 5740, verdachte locatie
Bodemopbouw tot 3,0 m-mv		Zand, matig fijn tot matig grof, zwak siltig
Grondwaterstand		4,6 m-mv
Bijzonderheden		Ter plekke van diverse proefgaten/boringen zijn sporen tot grote hoeveelheden baksteen aangetroffen. Daarnaast is ter plaatse van één proefgat een (handmatig) ondoordringbare laag aangetroffen
Analyseresultaten	grond	Ter plaatse van boring 03 is een verhoogd gehalte PAK boven de interventiewaarde aangetoond. Daarnaast zijn verhoogde gehalten kwik, lood, zink en minerale olie boven de normwaarden landbouw/natuur aangetoond
	grondwater	Verhoogde gehalten barium en naftaleen boven de streefwaarden
	asbest	Zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest aangetoond

4.2 Conclusies

Ter plaatse van boring 03 is in het traject van 0,5 tot 1,0 m-mv PAK aangetoond in een gehalte boven de interventiewaarde. Daarnaast zijn verspreid over de onderzoekslocatie verhoogde gehalten kwik, lood, zink en minerale olie boven de normwaarden landbouw/natuur aangetoond. Zowel zintuigelijk als analytisch is geen asbest waargenomen/aangetoond. In het grondwater zijn verhoogde gehalten barium en naftaleen boven de streefwaarden aangetoond.

De verhoogde gehalten PAK, kwik, lood, zink en minerale olie zijn waarschijnlijk te relateren aan de baksteenresten in de bodem en/of het decennialange menselijke gebruik.

Het aantreffen van zware metalen (waaronder barium) in het grondwater is in de regio noord-Limburg een bekend verschijnsel. Het verhoogd gehalte barium betreft vermoedelijk een verhoogde achtergrondconcentratie. Voor de verhoogde gehalten naftaleen zijn geen duidelijke bronnen bekend.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt een belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

4.3 Aanbevelingen

De kwaliteit van de bodem is niet in voldoende mate vastgesteld. De omvang en de aard van de sterke verontreiniging met PAK dient nader onderzocht te worden.

Het onderzoek is, voor zover van toepassing, onder certificaat (**KWALIBO**) uitgevoerd, maar een bodemonderzoek is geen partijkeuring. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van een af te voeren partij grond verlangd worden. Bij afvoer van grond van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten.

Bijlage | 1

Foto's



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

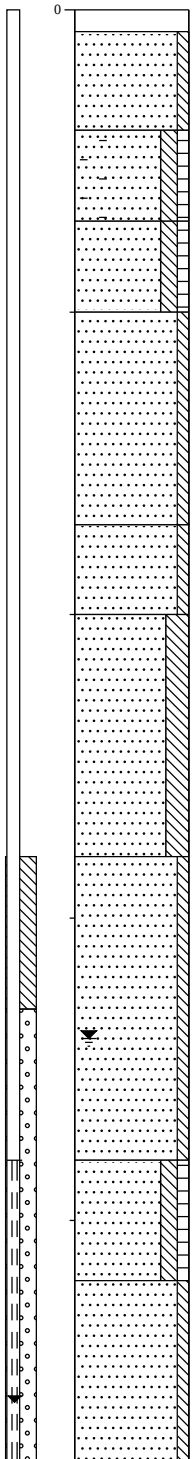
Bijlage | 2

(Boor)profielen met legenda

Verklaring onafhankelijkheid uitvoering veldwerk

Boring: 01

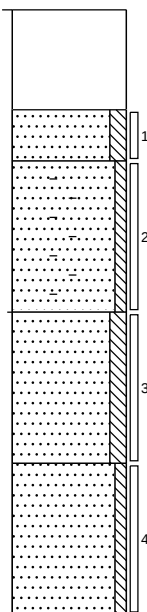
Datum: 19-5-2025



0	klinker
7	Zand matig grof, zwak siltig, lichtgrijs, Graven
40	Zand matig fijn, matig siltig, zwak humeus, sterk baksteenhoudend, neutraalbruin, Graven, Baksteentotaal 30%, >20mm: 10%, geen avm, MM1
70	Zand matig fijn, matig siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor
100	Zand matig fijn, zwak siltig, licht geelbruin, Edelmanboor
170	Zand matig fijn, sterk siltig, oranjebruin, Edelmanboor
200	Zand matig fijn, zwak siltig, licht beigegrijs, Edelmanboor
280	Zand matig fijn, matig siltig, zwak humeus, neutraalbruin, Edelmanboor
420	Zand matig fijn, zwak siltig, grijsbeige, Zuigerboor handmatig
480	

Boring: 02

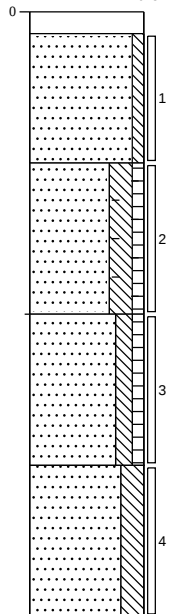
Datum: 19-5-2025



0	beton
33	Zand matig fijn, matig siltig, licht geelbruin, Edelmanboor
50	Zand uiterst fijn, zwak siltig, matig baksteenhoudend, neutraal oranjebruin, Edelmanboor, Mm1
100	Zand matig fijn, matig siltig, neutraalbruin, Edelmanboor
150	Zand matig fijn, zwak siltig, licht geelbruin, Edelmanboor
200	

Boring: 03

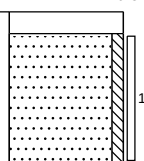
Datum: 19-5-2025



0	klinker
7	Zand matig grof, zwak siltig, lichtgrijs, Graven
50	Zand matig fijn, sterk siltig, zwak humeus, sporen baksteen, donker beigebruin, Edelmanboor
100	Zand matig fijn, matig siltig, zwak humeus, donker beigebruin, Edelmanboor
150	Zand matig fijn, sterk siltig, beigeoranje, Edelmanboor
200	

Boring: 04

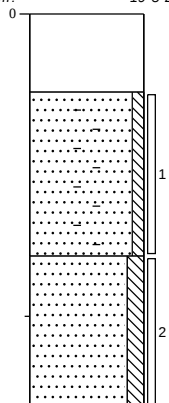
Datum: 19-5-2025



0	klinker
7	Zand matig grof, zwak siltig, lichtgrijs, Graven, Gestaaakt, massieve laag. Ondoordringbaar.
50	

Boring: 05

Datum: 19-5-2025



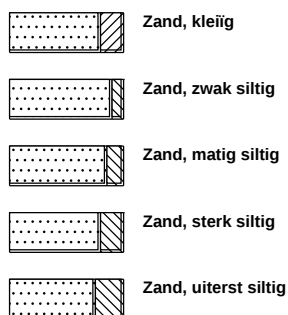
0	beton
	Betonboor, Beton
26	Zand matig fijn, zwak siltig, matig baksteenhoudend, licht oranjebruin, Edelmanboor, MM1
80	Zand uiterst fijn, matig siltig, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
130	

Legenda (conform NEN 5104)

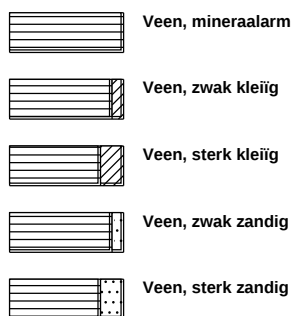
grind



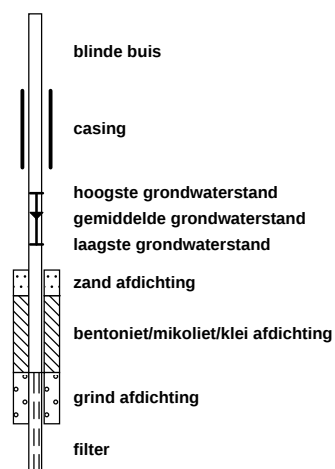
zand



veen



peilbuis



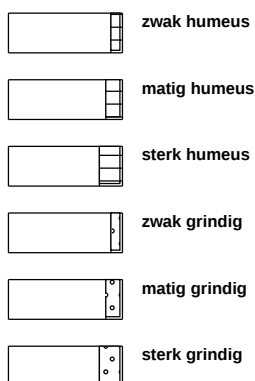
klei



leem



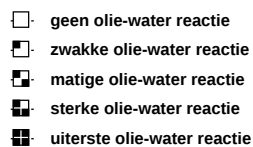
overige toevoegingen



geur



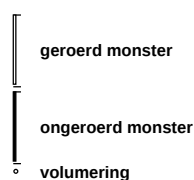
olie



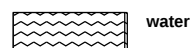
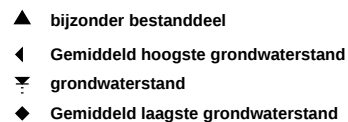
p.i.d.-waarde



monsters



overig



Projectcode:	25229202A
Locatie:	Schoutenstraatje 20 Venray
Projectleider:	Marijn Bulut

BRL SIKB:	☐	1000	Monsterneming voor partijkeuringen
	☒	2000	Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek
	☐	2100	Mechanisch boren
	☐	6000	Milieukundige begeleiding van (water)bodemsaneringen, ingrepen in de waterbodem en nazorg

Protocollen:	☐	1001	Monsterneming voor partijkeuringen grond en baggerspecie
	☐	1002	Monsterneming voor partijkeuringen niet-vormgegeven bouwstoffen
	☒	2001	Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen en nemen van grondmonsters
	☒	2002	Het nemen van grondwatermonsters
	☐	2003	Veldwerk bij milieuhygiënisch waterbodemonderzoek
	☒	2018	Maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem
	☐	2101	Mechanisch boren
	☐	6001	Milieukundige begeleiding landbodemsanering met conventionele methoden en nazorg
	☐	6002	Milieukundige begeleiding van landbodemsanering met in-situ methoden en nazorg
	☐	6005	Milieukundige begeleiding van graven in de bodem en saneren van de bodem
	☐	6006	Milieukundige begeleiding van saneren van de bodem met in situ technieken en grondwatersaneringen

Ik verklaar dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van de **BRL SIKB 2000** en de daarbij behorende protocollen.

Naam: **Handtekening:**

B.J. Dorssers

D.W.A. de Goeij



Bijlage | 3

Analysecertificaten

HMB B.V.
T.a.v. Marijn Bulut
Voltaweg 8
5993 SE MAASBREE

Analysecertificaat

Datum: 23-May-2025

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2025040155/1
Uw project/verslagnummer	25229202A
Uw projectnaam	Venray, Schoutenstraatje 20
Uw ordernummer	
Uw datum aanlevering monster(s)	19-May-2025

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 (lab.)
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	25229202A	Certificaatnummer/Versie	2025040155/1
Uw projectnaam	Venray, Schoutenstraatje 20	Startdatum analyse	20-May-2025
Uw ordernummer		Datum einde analyse	23-May-2025
Uw monsternemer	Bart Dorssers	Rapportagedatum	23-May-2025/07:55
		Bijlage	A, B, C
		Pagina	1/2

Analyse	Eenheid	1	2
Voorbehandeling			
Verkleinen kaakbreker		Uitgevoerd	
Cryogeen malen		Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses			
S Droge stof	% (m/m)	86.3	83.1
S Organische stof	% (m/m) ds	2.2	1.6
Gloeirest	% (m/m) ds	98	98
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3.5	2.9
Metalen			
S Barium (Ba)	mg/kg ds	32	61
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	0.26
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	3.3	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	13	12
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.32	0.23
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	4.7	4.2
S Lood (Pb)	mg/kg ds	56	83
S Zink (Zn)	mg/kg ds	50	87
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	6.1
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	50
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<10	67
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	9.6	24
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<7.0	<7.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	150
Chromatogram olie (GC)			Zie bijl.
Polychloorbifenylen, PCB			
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	M1 01 (40-70) 02 (50-100) 05 (26-80)	Grond (AS3000)	14674237
2	M2 03 (50-100)	Grond (AS3000)	14674238

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 (lab.) Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 R: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
 S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting
 W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 25229202A
 Uw projectnaam Venray, Schoutenstraatje 20
 Uw ordernummer
 Uw monsternemer Bart Dorssers

Certificaatnummer/Versie 2025040155/1
 Startdatum analyse 20-May-2025
 Datum einde analyse 23-May-2025
 Rapportagedatum 23-May-2025/07:55
 Bijlage A, B, C
 Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1	2
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾

Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK

S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	0.053
S Fenanthreen	mg/kg ds	0.093	4.7
S Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	2.2
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.12	13
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.065	5.4
S Chryseen	mg/kg ds	0.076	4.3
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	2.4
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.053	5.7
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	4.7
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	4.5
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.59	47

Nr. Uw monsteromschrijving

1 M1 01 (40-70) 02 (50-100) 05 (26-80)
 2 M2 03 (50-100)

Opgegeven monstermatrix

Grond (AS3000)
 Grond (AS3000)

Monster nr.

14674237
 14674238

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 (lab.) Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPNL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01



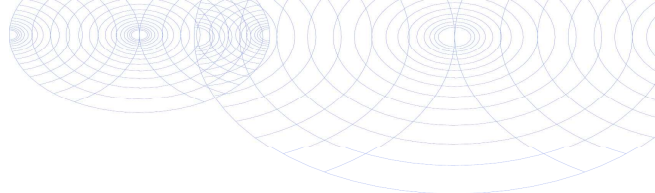
Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 R: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
 S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting
 W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

Akkoord
 Pr.coörd.



TESTEN
 RvA L010



Bijlage (A) met de opgegeven deelmonsterinformatie behorende bij het analysecertificaat. 2025040155/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Uw monsteromschrijving				
Barcode	Boornr	Van	Tot	Uw datum monstername	Monsteromsch./Monstername ID
14674237	M1 01 (40-70) 02 (50-100) 05 (26-80)				
6200141540	01	40	70	19-May-2025	2
6200141531	05	26	80	19-May-2025	1
6200141464	02	50	100	19-May-2025	2
14674238	M2 03 (50-100)				
6200141545	03	50	100	19-May-2025	2



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 (lab.) Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door
 TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het
 Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2025040155/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \star RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 (lab.) Venecoweg 5
NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
+31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door
TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het
Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2025040155/1

Pagina 1/1

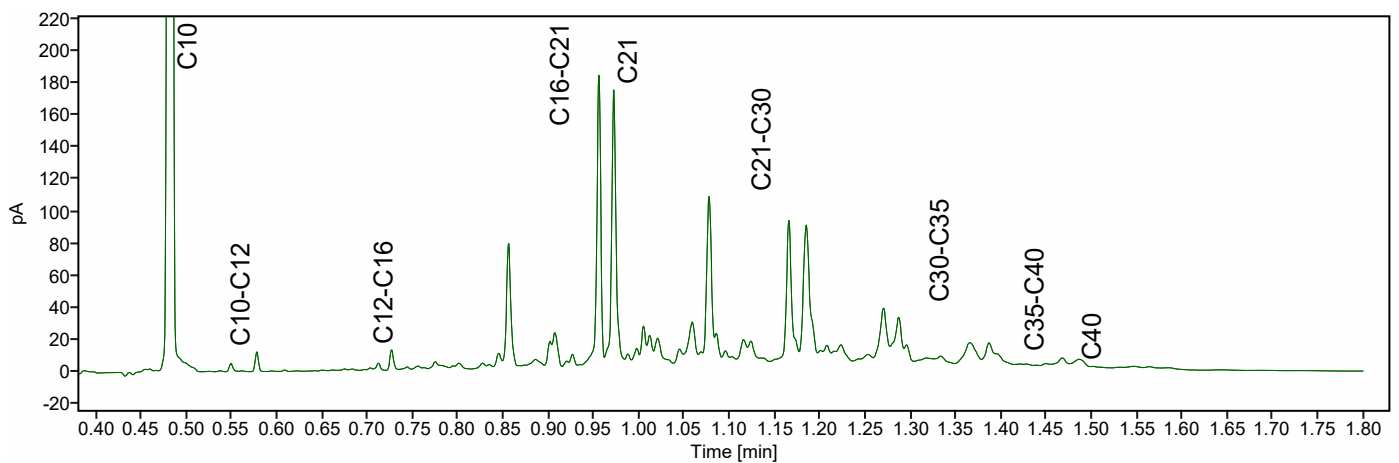
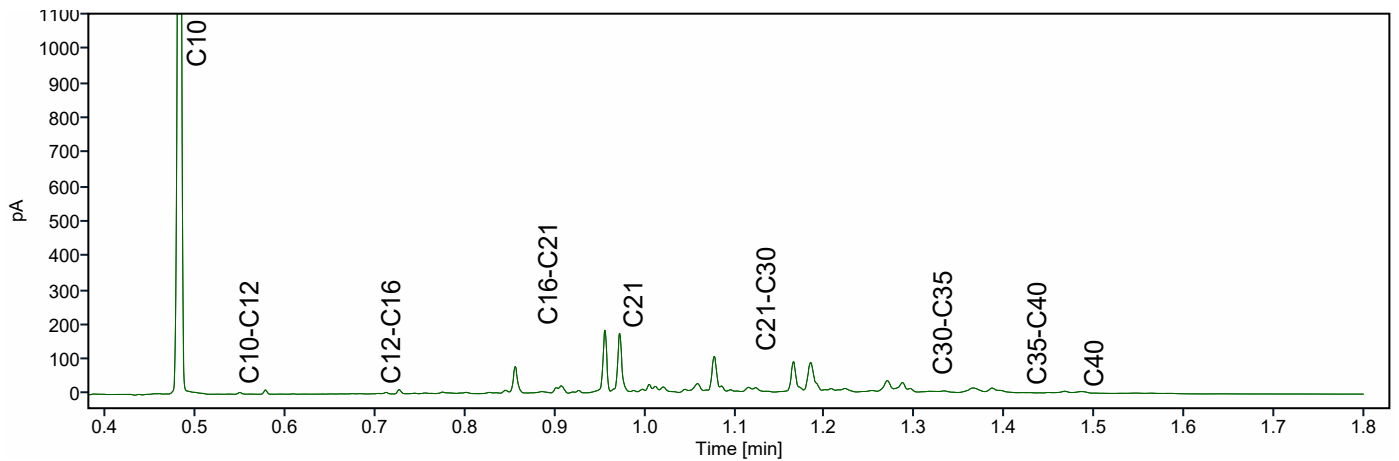
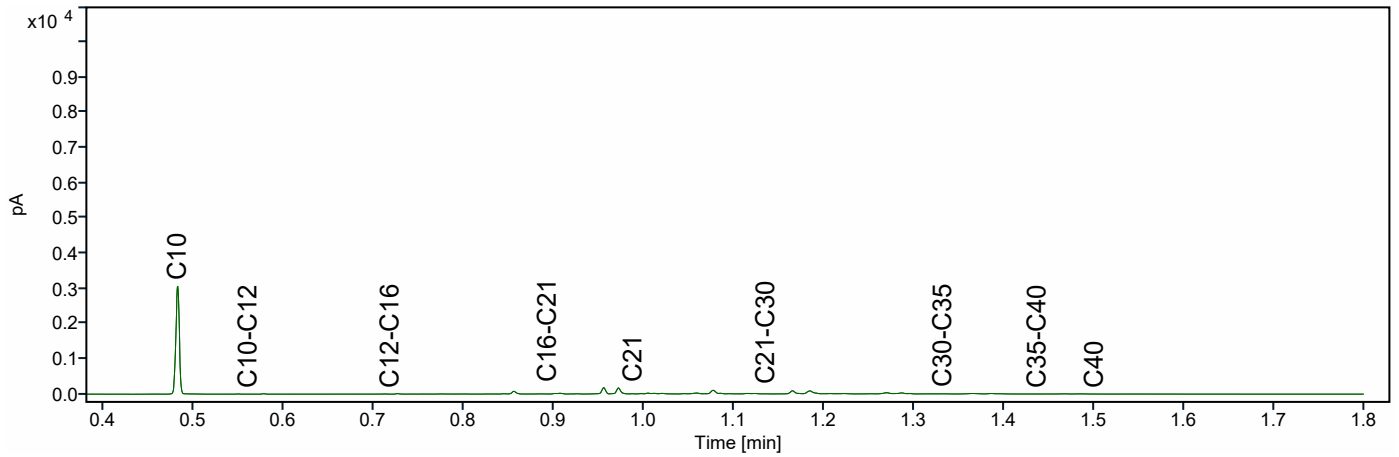
Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Voorbehandeling			
Malen kaakbreker (1kg)	W0101	Voorbehandeling	NEN-EN 16179
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	AS3000
Bodemkundige analyses			
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	pb 3010-2 en NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	pb 3010-3 en NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	pb 3010-4 en NEN 5753
Metalen			
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie			
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	pb 3010-7 en NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram M0 (GC)	W0202	GC-FID	NEN-EN-ISO 16703
Polychloorbifenylen, PCB			
PCB (7)	W0271	GC-MS	pb 3010-8 en NEN 6980
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
PAK (10) (VR0M)	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287

Waar van toepassing is nadere informatie over de door eurofins analytico toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid opgenomen in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2024

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 14674238
Certificate no.: 2025040155
Sample description.: M2 03 (50-100)

V



HMB B.V.
Marijn Bulut
Voltaweg 8
MAASBREE
Nederland

Analysecertificaat

Datum: 28-05-2025

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	AR-421-2025-047182-01
Uw project/verslagnummer	25229202A
Uw projectnaam	Venray, Schoutenstraatje 20
Opdrachtnummer	421-2025-047182
Projectafspraken	-
Ontvangst monster(s) op	26-05-2025
Uw Monsternemer	Bart Dorssers
Startdatum analyse	26-05-2025
Datum einde analyse	28-05-2025
Validatiedatum	28-05-2025
Bijlage(n)	A

Accreditatie/Erkenning:

S0: AS3000 Erkenning L010

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in de laatste geldende versie van ons overzicht "Specificaties analysemethoden".

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. De analyseresultaten hebben alleen betrekking op het door u aangeleverde monster.

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd. Mocht u naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben, verzoeken wij u contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Met vriendelijke groet,
Eurofins Analytico (Barneveld)



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
<i>pb 3110-3 & NEN-EN-ISO 17294-2</i>		
S0 Barium (Ba)	µg/L	63
S0 Cadmium (Cd)	µg/L	< 0,20
S0 Kobalt (Co)	µg/L	< 2,0
S0 Koper (Cu)	µg/L	2,7
S0 Kwik (Hg)	µg/L	< 0,050
S0 Lood (Pb)	µg/L	< 2,0
S0 Molybdeen (Mo)	µg/L	3,0
S0 Nikkel (Ni)	µg/L	< 3,0
S0 Zink (Zn)	µg/L	< 10

Vluchtige aromatische koolwaterstoffen		
<i>pb. 3130-1 & NEN-ISO 20595</i>		
S0 Benzeen	µg/L	< 0,2
S0 Toluene	µg/L	< 0,2
S0 Ethylbenzeen	µg/L	< 0,2
S0 o-Xyleen	µg/L	< 0,1
S0 m,p-Xyleen	µg/L	< 0,2
BTEX (som)	µg/L	< 0,9
S0 Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21
S0 Styreen	µg/L	< 0,2
S0 Naftaleen	µg/L	0,06

Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
<i>pb. 3130-1 & NEN-ISO 20595</i>		
S0 Dichloormethaan	µg/L	< 0,2
S0 Trichloormethaan	µg/L	< 0,2
S0 Tetrachloormethaan	µg/L	< 0,1
S0 Trichlooretheen	µg/L	< 0,2
S0 Tetrachlooretheen	µg/L	< 0,1
S0 1,1-Dichloorethaan	µg/L	< 0,2
S0 1,2-Dichloorethaan	µg/L	< 0,2
S0 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	< 0,1
S0 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	< 0,1
S0 cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	< 0,1

No.	Uw Monsteromschrijving	Monstermatrix	Uw bemonsterings - datum	Ons Monsternr.
1	01-1-1 01 (380-480)	Grondwater AS3000	26-05-2025	421-2025-00116206

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico BV

KvK/CoC No. 09088623

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
Nederland

www.eurofins.nl

Op al onze leveringen zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Zie www.eurofins.nl

TESTEN
RvA L010

BNP Paribas S.A. Netherlands
IBAN NL71BNPA0227924525
BIC/SWIFT-Code BNPANL2A
BTW nummer: NL804314883B01

AR-421-2025-047182-01
Pagina 2/4

Analyse	Eenheid	1
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
<i>pb. 3130-1 & NEN-ISO 20595</i>		
S0 trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	< 0,1
CKW (som)	µg/L	< 1,6
S0 Tribroommethaan	µg/L	< 0,2
S0 1,1-Dichlooretheen	µg/L	< 0,1
S0 1,1-Dichloorpropaan	µg/L	< 0,2
S0 1,2-Dichloorpropaan	µg/L	< 0,2
S0 1,3-Dichloorpropaan	µg/L	< 0,2
S0 Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42
S0 Vinylchloride	µg/L	< 0,1
<i>NEN EN ISO 20595</i>		
S0 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14
Minerale olie		
<i>pb. 3110-5</i>		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	< 10
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	< 10
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	< 10
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	< 15
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	< 10
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	< 10
S0 Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	< 50

No.	Uw Monsteromschrijving	Monstermatrix	Uw bemonsterings - datum	Ons Monsternr.
1	01-1-1 01 (380-480)	Grondwater AS3000	26-05-2025	421-2025-00116206
	Vrijgegeven door: VA			

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico BV

KvK/CoC No. 09088623

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
Nederland

www.eurofins.nl

Op al onze leveringen zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Zie www.eurofins.nl

TESTEN
RvA L010

BNP Paribas S.A. Netherlands
IBAN NL71BNPA0227924525
BIC/SWIFT-Code BNPANL2A
BTW nummer: NL804314883B01

AR-421-2025-047182-01
Pagina 3/4

Appendix (A): met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat AR-421-2025-047182-01

Barcode	Boornr	Van	Tot	Uw bemonsterings - datum	Deelmonsteromschrijving
Ons Monsternr.	421-2025-00116206	Uw Monsteromschrijving	01-1-1 01 (380-480)		
0680867815	01	380	480	26-05-2025	2
0680867817	01	380	480	26-05-2025	1
0801229810	01	380	480	26-05-2025	3

HMB B.V.
T.a.v. de heer M. Bulut
Voltaweg 8
5993 SE MAASBREE

Uw kenmerk : 25229202A-Venray Schoutenstraatje 20
Ons kenmerk : Project 1930020
Validatieref. : 1930020_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: EJNB-JWBE-ATIH-VGYG

Amsterdam, 26 mei 2025

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam. Informatie omtrent de gebruikte analysemethode(n) kunt u vinden in ons klantenportaal Mijn Lab onder "Info en Docs".

Ik wijs u erop dat het analysecertificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,



Ing. J. Tukker
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckebachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
CSOmegam@etbnl.eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1930020
 Uw project omschrijving : 25229202A-Venray Schoutenstraatje 20
 Opdrachtgever : HMB B.V.

Monstercode : 8804260
 Uw referentie : ASB1 MM1 (26-100)
 Opgegeven bemonsteringsdatum : 19/05/2025

Asbestonderzoek

Initialen analist : A.A.G
 Analysedatum : 23-05-2025

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (S).

Massa aangeleverd monster : 15840 g
 Droge massa aangeleverd monster : 14208 g
 Percentage droogrest : 89,7 m/m %
 Type zieving : nat

zee fractie (mm)	massa zee fractie (gram)	percentage zee fractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	11820,6	84,5	12,5	0,11	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	483,0	3,5	117,0	24,22	0	0,0
1-2 mm	235,4	1,7	88,6	37,64	0	0,0
2-4 mm	101,4	0,7	101,4	100,00	0	0,0
4-8 mm	511,6	3,7	511,6	100,00	0	0,0
8-20 mm	570,0	4,1	570,0	100,00	0	0,0
>20 mm	271,2	1,9	271,2	100,00	0	0,0
Totaal	13993,2	100,0	1672,3		0	0,0

zee fractie (mm)	asbest totaal			serpentine asbest			amfibool asbest		
	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
1-2 mm	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	<0,4	0,0	0,6	<0,4	0,0	0,3	0,0	0,0	0,3

Aangetroffen type asbest : Geen
 Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentine asbest is chrysotiel.
 Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zee fracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zee fracties te sommeren.
 Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

Gebondenheid	Serpentine asbest	Amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentineasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **<0,4 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentine en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zee fractie <0,5 mm:
 - : geen asbest waargenomen

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1930020
Uw project omschrijving : 25229202A-Venray Schoutenstraatje 20
Opdrachtgever : HMB B.V.

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Asbest

Individuele monsters van dit project zijn als asbestverdacht gekwalificeerd. De analysedeelmonsters zijn met beschermende maatregelen in het laboratorium in behandeling genomen.

Opmerking bij project: - Eurofins Omegam heeft het asbestonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de NEN 5898, en zoals beschreven in een aparte bijlage als onderdeel van dit analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het asbestonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de koptekst van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1930020
Uw project omschrijving : 25229202A-Venray Schoutenstraatje 20
Opdrachtgever : HMB B.V.

Barcodeschema's

Monstercode	Uw referentie	uw monsterref.	uw diepte	uw barcode
8804260	ASB1 MM1 (26-100)	MM1	0.26-1	6000033659

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1930020
Uw project omschrijving : 25229202A-Venray Schoutenstraatje 20
Opdrachtgever : HMB B.V.

Analysemethoden Grond (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Asbestonderzoek : Conform AS3070 prestatieblad 1 en NEN 5898

Bijlage | 4

Toetsing analyseresultaten

Analyse	Eenheid	M1 01 (40-70)	02 (50-100)	05 (26-80)	RAG	LAN	WON	IND	STV
		G.W.	G.S.S.D	Oordeel					
Bodemtype correctie									
Fractie < 2 µm		3.5							
Organische stof volgens gloeiverlies methode		2.2							
Voorbehandeling									
Verkleinen kaakbreker		Uitgevoerd							
Cryogeen malen		Uitgevoerd							
Bodemkundige analyses									
Droge stof	% (m/m)	86.3	86.3	@					
Organische stof	% (m/m) ds	2.2	2.2						
Gloeirest	% (m/m) ds	98							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3.5	3.5						
Metalen									
Barium (Ba)	mg/kg DS	32	104	@					
Cadmium (Cd)	mg/kg DS	<0.20	0.233	In	0.4	0.6	1.2	4.3	13
Kobalt (Co)	mg/kg DS	3.3	9.97	In	5	15	35	190	190
Koper (Cu)	mg/kg DS	13	25.4	In	5	40	54	190	190
Kwik (Hg)	mg/kg DS	0.32	0.448	wo	0.1	0.15	0.83	4.8	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg DS	<1.5	1.05	In	1.5	1.5	88	190	190
Nikkel (Ni)	mg/kg DS	4.7	12.2	In	5	35	39	100	100
Lood (Pb)	mg/kg DS	56	85.5	wo	10	50	210	530	530
Zink (Zn)	mg/kg DS	50	110	In	5	140	200	720	720
Minerale olie									
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg DS	<3.0	9.55	@					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg DS	<5.0	15.9	@					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg DS	<5.0	15.9	@					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg DS	<10	31.8	@					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg DS	9.6	43.6	@					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg DS	<7.0	22.3	@					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg DS	<35	111	In	38	190	190	500	5000
Polychloorbifenylen									
PCB 28	mg/kg DS	<0.0010	0.00318						
PCB 52	mg/kg DS	<0.0010	0.00318						
PCB 101	mg/kg DS	<0.0010	0.00318						
PCB 118	mg/kg DS	<0.0010	0.00318						
PCB 138	mg/kg DS	<0.0010	0.00318						
PCB 153	mg/kg DS	<0.0010	0.00318						
PCB 180	mg/kg DS	<0.0010	0.00318						
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg DS	0.0049	0.0223	In		0.02	0.04	0.5	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen									
Naftaleen	mg/kg DS	<0.050	0.035						
Fenanthreen	mg/kg DS	0.093	0.093						
Anthraceen	mg/kg DS	<0.050	0.035						
Fluorantheen	mg/kg DS	0.12	0.12						
Benzo(a)anthraceen	mg/kg DS	0.065	0.065						
Chryseen	mg/kg DS	0.076	0.076						
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg DS	<0.050	0.035						
Benzo(a)pyreen	mg/kg DS	0.053	0.053						
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg DS	<0.050	0.035						
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg DS	<0.050	0.035						
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg DS	0.59	0.582	In		1.5	6.8	40	40

Eurofins Nr.	Monsteromschrijving	Datum Monstername	Eindoordeel
M2M-202500630146	M1 01 (40-70) 02 (50-100) 05 (26-80)	19-05-2025	Klasse wonen

Legenda	
#	Aangenomen waarde
G.W.	Gemeten waarde
G.S.S.D.	Gestandaardiseerde meetwaarde
RAG	<= Rapportagegrens dan wel landbouw/natuur
LAN	Kwaliteitseis landbouw/natuur
WON	Kwaliteitseis wonen
IND	Kwaliteitseis industrie
STV	Kwaliteitseis sterk verontreinigd
@	Geen toetsoordeel mogelijk
In	Oordeel landbouw/natuur
wo	Oordeel Wonen

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan eol.helpdesk@eurofins.com

Analyse	Eenheid	M2 03 (50-100)			RAG	LAN	WON	IND	STV
		G.W.	G.S.S.D	Oordeel					
Bodemtype correctie									
Fractie < 2 µm		2.9							
Organische stof volgens gloeiverlies methode		1.6							
Voorbehandeling									
Cryogeen malen		Uitgevoerd							
Bodemkundige analyses									
Droge stof	% (m/m)	83.1	83.1	@					
Organische stof	% (m/m) ds	1.6	1.6						
Gloeirest	% (m/m) ds	98							
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2.9	2.9						
Metalen									
Barium (Ba)	mg/kg DS	61	212	@					
Cadmium (Cd)	mg/kg DS	0.26	0.441	In	0.4	0.6	1.2	4.3	13
Kobalt (Co)	mg/kg DS	<3.0	6.72	In	5	15	35	190	190
Koper (Cu)	mg/kg DS	12	24.1	In	5	40	54	190	190
Kwik (Hg)	mg/kg DS	0.23	0.326	wo	0.1	0.15	0.83	4.8	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg DS	<1.5	1.05	In	1.5	1.5	88	190	190
Nikkel (Ni)	mg/kg DS	4.2	11.4	In	5	35	39	100	100
Lood (Pb)	mg/kg DS	83	129	wo	10	50	210	530	530
Zink (Zn)	mg/kg DS	87	197	wo	5	140	200	720	720
Minerale olie									
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg DS	<3.0	10.5	@					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg DS	6.1	30.5	@					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg DS	50	250	@					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg DS	67	335	@					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg DS	24	120	@					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg DS	<7.0	24.5	@					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg DS	150	750	mv	38	190	190	500	5000
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.							
Polychloorbifenylen									
PCB 28	mg/kg DS	<0.0010	0.0035						
PCB 52	mg/kg DS	<0.0010	0.0035						
PCB 101	mg/kg DS	<0.0010	0.0035						
PCB 118	mg/kg DS	<0.0010	0.0035						
PCB 138	mg/kg DS	<0.0010	0.0035						
PCB 153	mg/kg DS	<0.0010	0.0035						
PCB 180	mg/kg DS	<0.0010	0.0035						
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg DS	0.0049	0.0245	In		0.02	0.04	0.5	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen									
Naftaleen	mg/kg DS	0.053	0.053						
Fenanthreen	mg/kg DS	4.7	4.7						
Anthraceen	mg/kg DS	2.2	2.2						
Fluorantheen	mg/kg DS	13	13						
Benzo(a)anthraceen	mg/kg DS	5.4	5.4						
Chryseen	mg/kg DS	4.3	4.3						
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg DS	2.4	2.4						
Benzo(a)pyreen	mg/kg DS	5.7	5.7						
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg DS	4.7	4.7						
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg DS	4.5	4.5						
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg DS	47	47	sv		1.5	6.8	40	40

Eurofins Nr.	Monsterschrijving	Datum Monstername	Eindoordeel
M2M-202500630147	M2 03 (50-100)	19-05-2025	Klasse sterk verontreinigd

Legenda	
#	Aangenomen waarde
G.W.	Gemeten waarde
G.S.S.D.	Gestandaardiseerde meetwaarde
RAG	<= Rapportagegrens dan wel landbouw/natuur
LAN	Kwaliteitseis landbouw/natuur
WON	Kwaliteitseis wonen
IND	Kwaliteitseis industrie
STV	Kwaliteitseis sterk verontreinigd
@	Geen toetsoordeel mogelijk
In	Oordeel landbouw/natuur
wo	Oordeel Wonen
mv	Oordeel matig verontreinigd
sv	Oordeel sterk verontreinigd

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Analyse	Eenheid	01-1-1				RG	S	I
		G.W.	G.S.S.D	Index	Oordeel			
Metalen								
Barium (Ba)	µg/l	63	63	0.02	> SW	20	50	625
Cadmium (Cd)	µg/l	< 0.20	0.14	-	-	0.2	0.4	6
Kobalt (Co)	µg/l	< 2.0	1.4	-	-	2	20	100
Koper (Cu)	µg/l	2.7	2.7	-	-	2	15	75
Kwik (Hg)	µg/l	< 0.050	0.035	-	-	0.05	0.05	0.3
Molybdeen (Mo)	µg/l	3.0	3	-	-	2	5	300
Nikkel (Ni)	µg/l	< 3.0	2.1	-	-	3	15	75
Lood (Pb)	µg/l	< 2.0	1.4	-	-	2	15	75
Zink (Zn)	µg/l	< 10	7	-	-	10	65	800
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/l	< 0.2	0.14	-	-	0.2	0.2	30
Tolueen	µg/l	< 0.2	0.14	-	-	0.2	7	1000
Ethylbenzeen	µg/l	< 0.2	0.14	-	-	0.2	4	150
o-Xyleen	µg/l	< 0.1	0.07	-	-	-	-	-
m,p-Xyleen	µg/l	< 0.2	0.14	-	-	-	-	-
Xylenen (som) factor 0,7	µg/l	0.21	0.21	-	-	0.2	0.2	70
BTEX (som)	µg/l	< 0.9	-	-	-	-	-	-
Styreen	µg/l	< 0.2	0.14	-	-	0.2	6	300
Naftaleen	µg/l	0.06	0.06	> SW	-	0.02	0.01	70
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen								
Dichloormethaan	µg/l	< 0.2	0.14	-	-	0.2	0.01	1000
Trichloormethaan	µg/l	< 0.2	0.14	-	-	0.2	6	400
Tetrachloormethaan	µg/l	< 0.1	0.07	0.01	-	0.1	0.01	10
Trichlooretheen	µg/l	< 0.2	0.14	-	-	0.2	24	500
Tetrachlooretheen	µg/l	< 0.1	0.07	-	-	0.1	0.01	40
1,1-Dichloorethaan	µg/l	< 0.2	0.14	-	-	0.2	7	900
1,2-Dichloorethaan	µg/l	< 0.2	0.14	-	-	0.2	7	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	< 0.1	0.07	-	-	0.1	0.01	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	< 0.1	0.07	-	-	0.1	0.01	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/l	< 0.1	0.07	-	-	-	-	-
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/l	< 0.1	0.07	-	-	-	-	-
CKW (som)	µg/l	< 1.6	-	-	-	-	-	-
Tribroommethaan	µg/l	< 0.2	0.14	-	@	-	-	630
Vinylchloride	µg/l	< 0.1	0.07	0.01	-	0.2	0.01	5
1,1-Dichlooretheen	µg/l	< 0.1	0.07	0.01	-	0.1	0.01	10
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/l	0.14	0.14	0.01	-	0.2	0.01	20
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	< 0.2	0.14	-	-	-	-	-
1,2-Dichloorpropaan	µg/l	< 0.2	0.14	-	-	-	-	-
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	< 0.2	0.14	-	-	-	-	-
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/l	0.42	0.42	-	-	0.6	0.8	80
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/l	< 10	7	-	@	-	-	-
Minerale olie (C12-C16)	µg/l	< 10	7	-	@	-	-	-
Minerale olie (C16-C21)	µg/l	< 10	7	-	@	-	-	-
Minerale olie (C21-C30)	µg/l	< 15	10.5	-	@	-	-	-
Minerale olie (C30-C35)	µg/l	< 10	7	-	@	-	-	-
Minerale olie (C35-C40)	µg/l	< 10	7	-	@	-	-	-
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/l	< 50	35	-	-	50	50	600
Extra parameters								
PAK Totaal VROM (10)			0.000857	-	-	-	-	-
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	µg/l		0.77	-	@	-	-	-

<u>Eurofins Nr.</u>	<u>Monsteromschrijving</u>	<u>Datum Monstername</u>	<u>Eindoordeel</u>
421-2025-00116206	01-1-1	26-05-2025	Overschrijding Streefwaarde

Legenda	
#	Aangenomen waarde
G.W.	Gemeten waarde
G.S.S.D.	Gestandaardiseerde meetwaarde
RG	< streefwaarde/aw2000 of RG
S	> streefwaarde/aw2000
T	> Tussenwaarde (T)
I	> Interventiewaarde (I)
-	<= Streefwaarde
> SW	> Streefwaarde
@	Geen toetsoordeel mogelijk

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan eol.helpdesk@eurofins.com

Bijlage | 5

Achtergrondinformatie

1. Toelichting bij verschillende onderzoeken/onderzoekstappen

Vooronderzoek

Ook wel bekend als historisch onderzoek. Het betreft het verzamelen van informatie over de locatie middels archiefonderzoek, historisch bronnen en kaarten en een locatie-inspectie. Het vooronderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5717 (waterbodem) en de NEN 5725 (landbodem). In het geval van asfaltonderzoek is de opzet omschreven in de CROW 210.

Verkendend bodemonderzoek

Op basis van de gekozen strategie (onverdachte of verdachte locatie) worden een aantal boringen en/of peilbuizen geplaatst. Een aantal grond- en grondwatermonsters wordt geanalyseerd op de relevante parameters. In de rapportage wordt verwoord of de milieuhygiënische kwaliteit voldoende is voor hetgeen is voorgenomen of dat nader bodemonderzoek noodzakelijk is. Het verkendend bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5740.

Nader bodemonderzoek

Het in één of meerdere fasen vaststellen van de aard, oorzaak, mate, omvang en ligging van een verontreiniging. In de rapportage wordt de verontreinigingssituatie omschreven. Over het algemeen wordt ook een risicobeoordeling uitgevoerd). Uitvoering (behoudens voor asbest) conform de NTA 5755.

Verkendend asbest in grondonderzoek

Onderzoek naar asbest in de bodem met minder dan 50 gewichtsprocent bodemvreemd materiaal. In de rapportage wordt verwoord of het asbestgehalte aanleiding geeft tot nader onderzoek. Uitvoering conform de NEN 5707.

Verkendend asbest in puinonderzoek

Onderzoek naar asbest in funderingslagen, stortlocaties en wegen met meer dan 50 gewichtsprocent bodemvreemd materiaal. In de rapportage wordt verwoord of het asbestgehalte aanleiding geeft tot nader onderzoek. Uitvoering conform de NEN 5897.

Nader asbest in grond- of puinonderzoek

Onderzoek naar de oorzaak, mate, omvang en ligging van een asbestverontreiniging. In de rapportage worden de verontreinigingssituatie omschreven. Over het algemeen wordt ook een risicobeoordeling uitgevoerd. Uitvoering conform de NEN 5707 of NEN 5897.

Verkendend waterbodemonderzoek

Onderzoek voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem en daaruit vrijkomende baggerspecie. In de rapportage wordt verwoord dat de milieuhygiënische kwaliteit voldoende is voor hetgeen is voorgenomen of dat nader waterbodemonderzoek noodzakelijk is. Het verkendend waterbodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5720.

Partijkeuring

Ook wel bekend als AP04. Een onderzoek gericht op het vervoeren en elders toepassen van grond of bouwstof. In de rapportage worden de hergebruiksmogelijkheden verwoord.

Asfaltonderzoek

Onderzoek naar de laagopbouw en teerhoudendheid van asfalt. Het asfaltonderzoek wordt uitgevoerd conform de CROW 210.

2. Toetsingskader

De toetsingen worden conform de geldende richtlijnen uitgevoerd. Voor parameters anders dan asbest geschiedt dit middels BoToVa (Bodem Toets- en Validatieservice). In de toetstabellen zijn ook de normwaarden voor de geanalyseerde parameters weergegeven.

De toetsingswaarden zijn opgenomen in de Regeling Bodemkwaliteit bijlage B, Besluit Activiteiten Leefomgeving Bijlage IIA en Besluit Kwaliteit Leefomgeving bijlage Vd. De meest recente versies zijn te raadplegen via wetten.overheid.nl.

De toetsingswaarden zijn als volgt gedefinieerd:

Waarde Landbouw/natuur

Voor grond en baggerspecie bij regeling vastgestelde gehalten aan chemische stoffen voor een goede bodemkwaliteit, waarvoor geldt dat er geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen. Deze waarden zijn (door gemeenten) vastgesteld in het project 'achtergrondwaarden 2000 (AW 2000)'.

Interventiewaarde

Waarde waarmee voor verontreinigende stoffen in grond en grondwater het concentratieniveau wordt aangegeven waarboven sprake is van ernstige vermindering of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier. In het grondwater aangeduid als signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering.

Streefwaarden grondwater

Aanduiding van het ijkpunt voor de milieukwaliteit voor de lange termijn, uitgaande van verwaarloosbare risico's voor het ecosysteem waarbij voor metalen onderscheid wordt gemaakt tussen diep en ondiep grondwater.

Tussenwaarde (formeel vervallen)

Voor grond: het rekenkundig gemiddelde van de achtergrondwaarde en de interventiewaarde van een verontreinigende stof.

Voor grondwater: het rekenkundig gemiddelde van de streefwaarde en de interventiewaarde van een verontreinigende stof.

De tussenwaarde is de concentratiegrens waarboven in beginsel nader onderzoek wordt uitgevoerd, omdat het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bestaat.

Naast de toetsing aan de bovenstaande waarden kan ook (indicatief) getoetst worden aan bodemkwaliteitsklassen ('Landbouw/natuur', 'Wonen', 'Industrie', 'Matig verontreinigd' of 'Sterk verontreinigd').

Waterbodem

De analyseresultaten kunnen getoetst worden aan de voorwaarden voor de volgende generieke toetsingskaders:

1. toepassen in oppervlaktewater
Inhoudend: het gericht plaatsen van bagger waarbij een nieuwe waterbodem ontstaat. Daarvoor wordt de waterbodemkwaliteit, met behulp van het toetsingsprogramma BoToVa, onderverdeeld in de klassen 'niet verontreinigd', 'licht verontreinigd', 'matig verontreinigd' of 'sterk verontreinigd'¹⁸. Ook de kwaliteit van de ontvangende waterbodem is van belang;
2. verspreiden over aangrenzend perceel
hiervoor wordt de msPAF-toets¹⁹ gebruikt tenzij al bekend is dat sprake is van 'vrij toepasbare (verspreidbare) baggerspecie'(zie punt 1)
3. toepassing op landbodem
de waterbodemkwaliteit wordt in het kader van deze toepassing onderverdeeld in de klassen 'landbouw/natuur', 'wonen', 'industrie', 'matig verontreinigd' of 'sterk verontreinigd'²⁰

¹⁸ De normwaarden zijn afkomstig uit de Regeling Bodemkwaliteit

¹⁹ 'Vrij toepasbare bagger' kan zonder aanvullende toetsingen onder meer verspreid worden op het aangrenzende perceel. Een aanvullende toetsing met behulp van msPAF is alleen noodzakelijk bij de klassen licht of matig verontreinigd

msPAF meer stoffen **Potentieel Aangetaste Fractie van lagere organismen. De msPAF-toets is een methode om ecologische risico's te bepalen.** De toets geeft een indicatie over het deel van de aanwezige organismen dat nadelige gevolgen kan ondervinden als gevolg van het aanwezige mengsel van verontreinigingen. Op basis van het criterium dat de verspreidbare hoeveelheid bagger minimaal gelijk moet blijven, is de norm gesteld op msPAF-metalen < 50% en msPAF-organisch <15%. Naast de msPAF zijn 7 stoffen individueel genormeerd te weten cadmium, kwik, lood, molybdeen, nikkel, PCB en minerale olie

²⁰ De analyseresultaten worden, na omrekening tot gehalten standaardbodem, getoetst aan de normwaarden voor toepassen van grond op of in de bodem (Regeling bodemkwaliteit)

3. Betrouwbaarheid van onderzoeken

Bodemonderzoeken worden op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het gehele proces van offerte tot en met rapportage is geborgd in een gecertificeerd ISO 9001 kwaliteitssysteem. Analyses vinden, tenzij anders vermeld, plaats in geaccrediteerde laboratoria.

HMB B.V. streeft bij elk milieuhygiënisch onderzoek naar een optimale representativiteit. Echter, een dergelijk onderzoek is gebaseerd op het verrichten van een beperkt aantal monsterlocaties en het nemen en analyseren van een beperkt aantal monsters. Hierdoor blijft het mogelijk, dat plaatselijke afwijkingen in de samenstelling van grond en/of grondwater aanwezig zijn, welke tijdens het onderzoek niet naar voren zijn gekomen.

HMB B.V. is niet aansprakelijk voor hieruit voortvloeiende schade of gevolgen van welke aard ook.

Hierbij wordt er tevens op gewezen, dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname is. Beïnvloeding van grond- en grondwaterkwaliteit zal ook plaats kunnen vinden na uitvoering van dit onderzoek, bijvoorbeeld door bouwrijp maken of aanvoer van grond van elders.

Naarmate een langere tijd is verlopen na uitvoering van het onderzoek, dient men meer voorzichtigheid te betrachten en voorbehoud te maken bij het gebruik van de onderzoeksresultaten.

Bijlage | 6

Uittreksel kadastrale kaart
Situatietekening



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Venray

Sectie C

Perceel 10615

kadaster

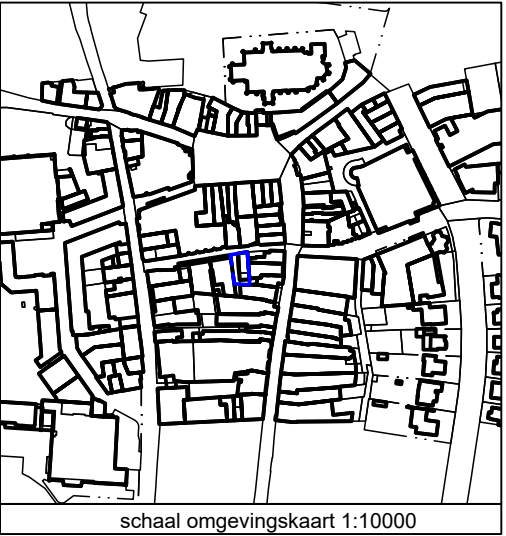
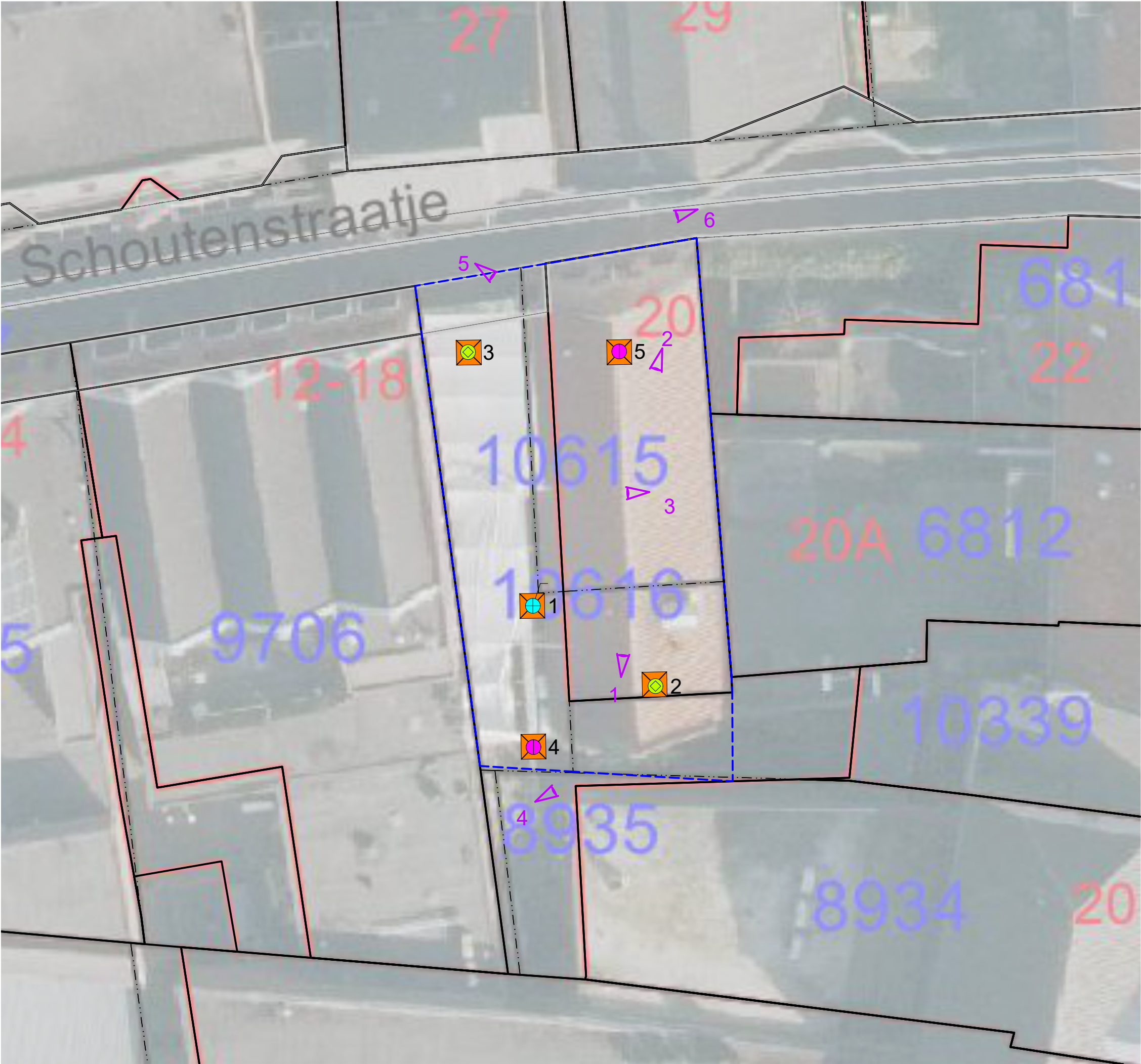


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



- LEGENDA
- Gat
 - Boring tot 0,5 m-mv
 - Boring tot 2,0 m-mv
 - Peilbuis
 - Huisnummer
 - Onderzoekslocatie
 - Bebouwing (buitenmuur)
 - Perceelsgrens (Kadaster)
 - Topografie
 - Begrenzing water
 - Foto: opnamerichting en nummer

Projectnaam: Schoutenstraatje 20, Venray					
Type: Verkennd bodemonderzoek (asbest)					
Omschrijving: Situatietekening					
Projectnr: 25229202A		Bestandsnaam: Tek01_25229202A			
Formaat: A3	Getekend:	Datum: 10-04-2025	Tekeningnr: 1	Versie: Definitief	
Schaal: 1:300	0m 3m 15m 				

HMB B.V.

Bezoekadres: Voltaweg 8
5993 SE Maasbree
Telefoon: 077 - 465 28 08
E-mail: info@hmbgroep.nl
Internet: www.hmbgroep.nl



Deskundig advies en gecertificeerde uitvoering van:



ASBEST INVENTARISATIE

HMB B.V. voor de inventarisatie van gebouwen, opstellen asbestbeheersplan en advies op het gebied van asbest.



BODEMONDERZOEK/ BODEMSANERING

HMB B.V. heeft veel ervaring met verschillende types bodemonderzoek. Daarnaast kunnen wij ook de bodemsanering begeleiden.



BODEMENERGIE SYSTEMEN

HMB B.V. is een ervaren en innovatieve partner op het gebied van bodemenergiesystemen in Nederland en België.



MECHANISCHE BORINGEN

HMB B.V. levert een breed spectrum aan diensten. Van milieutechnische boringen tot het aanbrengen van collectoren.



ECOLOGISCHE QUICKSCAN

*Onderzoek naar beschermde natuurwaarden
ten behoeve van ruimtelijke ontwikkeling*



Locatie: Schoutenstraatje 20 Venray

Rapportnummer: 2025-BE-1323

In opdracht van:

Bureau Leefomgeving
Noorderhof 16
5804 BV Venray



Brabant Eco
Ecologische Dienstverlening

Colofon

Rapportage

Brabant Eco

Rapportnummer

2025-BE-1323

Opdrachtgever

Bureau Leefomgeving

Contactpersoon

De heer P. van de Ligt

Locatie

Schoutenstraatje 20
Venray

Auteur

Veerle Basten

Collegiale controle

Freek Rovers

Opleverdatum

6 mei 2025



Brabant Eco
Ecologische Dienstverlening

De Lange Kant 27
5061 PX Oisterwijk
06-24218274
www.brabanteco.nl

Overname, verveelvoudiging of openbaarmaking van dit rapport is niet toegestaan zonder vermelding van bron.

Dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. Desondanks aanvaardt Brabant Eco geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek door toepassing van adviezen.

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	3
1. INLEIDING EN ONDERZOEK	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doelstelling	4
1.3 Criteria.....	4
1.4 Geldigheid onderzoek.....	4
2. PROJECTGEGEVENS.....	5
2.1 Ligging van het plangebied	5
2.2 Omschrijving van het invloedsgebied	5
2.3 Voorgenomen ontwikkeling.....	6
3. PRAKTIJK ECOLOGISCHE QUICKSCAN	7
3.1 Bureauonderzoek	7
3.2 Veldonderzoek	7
3.3 Beschrijving plangebied ten tijde van het veldbezoek.....	8
4. BESCHERMDE NATUURWAARDEN	11
4.1 Gebiedsbescherming	11
4.2 Houtopstanden	12
4.3 Soortenbescherming	12
5. RESULTATEN EN ADVIES	24
5.1 Resultaten en advies beschermde gebieden en houtopstanden	24
5.2 Resultaten en advies beschermde soorten	24
5.3 Aanbevelingen	25
5.4 Toelichting op nader onderzoek	26
6. BRONNEN	28

SAMENVATTING

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing in het plangebied Schoutenstraatje 20 te Venray te verbouwen tot twee woningen.

Bij deze werkzaamheden is de opdrachtgever gebonden aan de Omgevingswet.

Omdat overtreding van de Omgevingswet in het kader van ecologie op voorhand niet uitgesloten kan worden is aan Brabant Eco de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een ecologische quickscan in het plangebied in het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Dit voorliggend rapport geeft een beschrijving van het plangebied en het uitgevoerde onderzoek. Daarnaast geeft dit rapport inzicht in de mogelijke knelpunten in het kader van de natuurwetgeving en -beleid en de mogelijke effecten op beschermde flora en fauna en op beschermde natuurgebieden als gevolg van het project. Het rapport kan voor de opdrachtgever als bewijsstuk dienen voor het verrichtte natuuronderzoek.

Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn effecten met negatieve invloed op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied niet volledig uit te sluiten. De bebouwing bestaat uit bakstenen muren met een zadelvormig dak, bedekt met rode dakpannen. De kopgevels zijn voorzien van schoorstenen en een verhoogde bakstenen rand boven het dakvlak. Verspreid over het gebouw zijn meerdere potentiële invliegopeningen aanwezig. Zo bevinden zich onder de dakgoot aan de westzijde kierende ruimtes achter de houten plank. Daarnaast zijn in de gevels diverse gaten zichtbaar en zijn de loodslabben plaatselijk kierend. Mogelijk is ook de onderste rij dakpannen niet volledig gesloten. Op basis van deze bevindingen kunnen gebouwbewonende vleermuizen niet worden uitgesloten en is nader onderzoek conform het Vleermuisprotocol 2021 noodzakelijk.

De aanwezige openingen zijn voor vogels te klein. Wel kan de aanwezige vegetatie ten zuiden van het gebouw en de haag op de muur aan de noordoostzijde functioneren als essentieel leefgebied voor huismussen. Omdat het onduidelijk is of deze vegetatie tot het plangebied behoort en mogelijk (deels) verdwijnt, is nader onderzoek noodzakelijk, conform het Kennisdocument Huismus (*Passer domesticus*) februari, om negatieve effecten op deze jaarrond beschermde soort uit te sluiten.

Er zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op overige soortgroepen en hun functioneel leefgebied.

Natuurgebieden worden niet aangetast door de ontwikkeling in het plangebied.

De zorgplicht is altijd van toepassing.

Natuurinclusief bouwen wordt aanbevolen.

Veerle Basten

Brabant Eco

Mei 2025



In dit hoofdstuk staan de aanleiding en doelstelling van deze ecologische quickscan beschreven. Ook staan de criteria en de geldigheid van dit onderzoek vermeld.

Op enkele uitzonderingen na, zijn de provincies het bevoegd gezag van de wet. De provincies organiseren de vergunningverlening en handhaving. Zie bijlage 2.

1.1 Aanleiding

Volgens opdrachtgever Bureau Leefomgeving is het voornemen om het plangebied Schoutenstraatje 20 te Venray te herontwikkelen. De bestaande bebouwing zal verbouwd worden tot twee woningen.

Bij deze werkzaamheden is opdrachtgever gebonden aan de Omgevingswet.

In opdracht heeft Brabant Eco een ecologische quickscan uitgevoerd voor het plangebied en directe omgeving in het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

1.2 Doelstelling

Het doel van dit verkennend onderzoek is om vast te stellen of de geplande ontwikkeling mogelijk effect heeft op beschermde flora en fauna en op beschermde natuurgebieden. Ingeschat wordt of er binnen het invloedsgebied van de voorgenomen ingreep mogelijk planten- en diersoorten aanwezig zijn, die volgens de Omgevingswet een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloeden kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens wordt 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.

De centrale vraag luidt: Is de voorgenomen ontwikkeling in strijd met de natuurwetgeving en dienen eventuele vervolgstappen genomen te worden voordat met de uitvoering gestart kan worden?

Als blijkt dat de ingreep leidt tot een mogelijke overtreding van de Omgevingswet, wordt bepaald naar welke soorten en functies eventueel aanvullend onderzoek nodig is en of nadere toetsing in het kader van beschermde gebieden noodzakelijk is.

1.3 Criteria

Op dit natuuronderzoek zijn de volgende criteria van toepassing:

- Het onderzoek is uitgevoerd door ecologisch deskundigen. Een ecologisch deskundige heeft aantoonbare specifieke ecologische kennis en ervaring en geeft ecologisch advies en/of begeleidt werkzaamheden op het gebied van habitats en soorten.
- Het onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk bureau. Brabant Eco en Frenk van de Wal verklaren hierbij geen enkel belang te hebben in de uitkomst van dit onderzoek.
- De resultaten zijn zo objectief en betrouwbaar mogelijk verkregen.
- Het onderzoek voldoet aan de interne proces- en kwaliteitseisen van Brabant Eco.

1.4 Geldigheid onderzoek

Dit onderzoek is uitgevoerd conform de landelijk geldende richtlijnen. Onderzoeksgegevens mogen maximaal drie jaar oud zijn in gebieden waar weinig of geen ruimtelijke of kwalitatieve veranderingen zijn opgetreden in de afgelopen drie jaar. In gebieden waarvoor dit niet geldt, moeten de gegevens recenter zijn.



In dit hoofdstuk worden de belangrijkste gegevens ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen weergegeven. Allereerst wordt ingegaan op de geografische ligging van het plangebied en de kenmerken van het invloedsgebied. Vervolgens worden de voorgenomen ontwikkelingen en het toekomstige gebruik beschreven.

2.1 Ligging van het plangebied

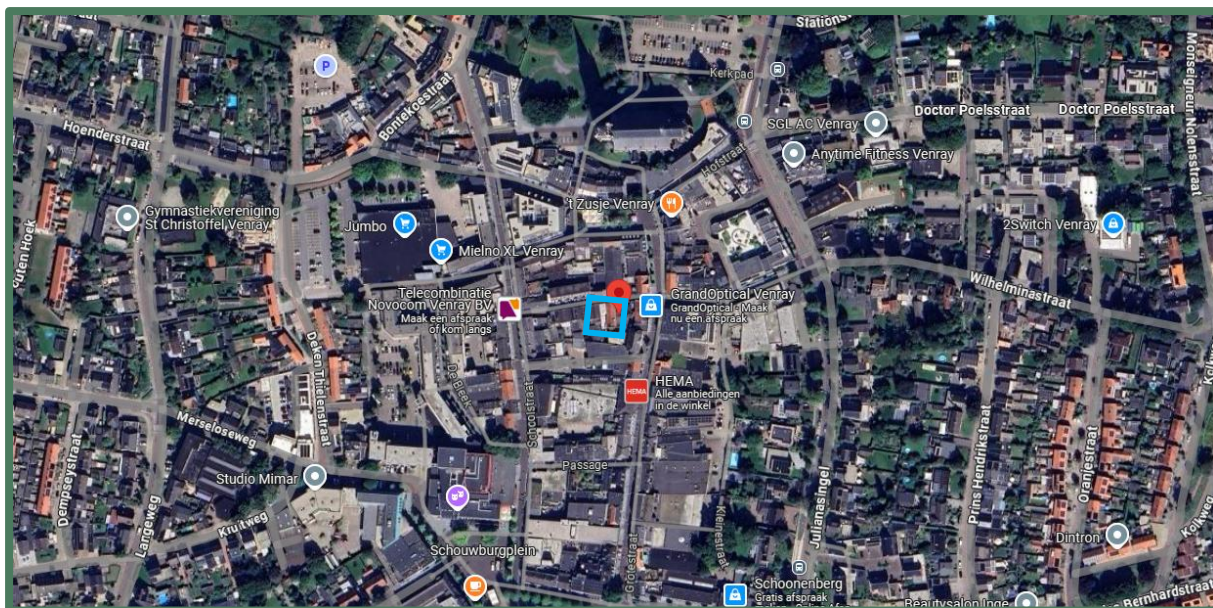
Het plangebied is gelegen aan het Schoutenstraatje 20, in de kern van Venray. Venray is een stad en gemeente in de provincie Limburg. Ten westen van de stad liggen de natuurgebieden Odapark en Vlakwater. De ligging van het plangebied in de ruimere omgeving is weergegeven in onderstaande afbeelding.



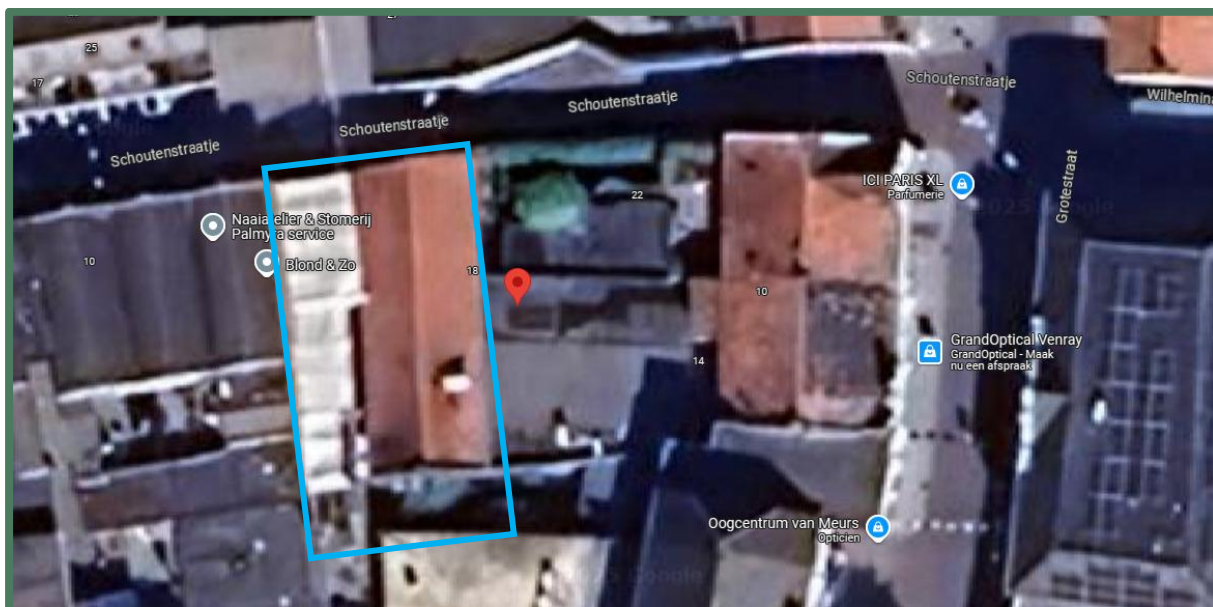
Afbeelding 1: Ligging plangebied in de ruimere omgeving. Bron: Google Earth.

2.2 Omschrijving van het invloedsgebied

Het plangebied bestaat uit een voormalig horecapand en vegetatie. Het invloedsgebied bestaat vooral uit winkelbestemmingen en burgerbebouwing. Op onderstaande afbeelding wordt het plangebied globaal aangegeven.



Afbeelding 2: Globaal omljnd plangebied in blauw. Bron: Google Earth.



Afbeelding 3: Globaal omljnd plangebied in blauw. Bron: Google Earth.

2.3 Voorgenomen ontwikkeling

Het initiatief bestaat uit het herontwikkelen van het plangebied Schoutenstraatje 20 te Venray.

Het voornemen is om de bestaande bebouwing met een oppervlakte van 198 m² inpandig te verbouwen tot twee woningen.



Een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de Omgevingswet. In het kader van deze wet is het noodzakelijk te weten welke flora- en faunasoorten potentieel voorkomen in het plangebied en of er met de voorgenomen ingreep negatieve effecten te verwachten zijn op de kwaliteit van beschermde natuurgebieden in de omgeving.

De ecologische quickscan, ook wel quickscan flora en fauna genoemd, is de eerste stap van ecologisch onderzoek en geeft de mogelijke effecten van een ruimtelijke ingreep weer op beschermde planten, dieren en natuurgebieden. De ecologische waarden worden in kaart gebracht middels bureau- en veldonderzoek. De volgende vragen worden beantwoord:

- Welke beschermde soorten zijn potentieel aanwezig binnen het invloedsgebied van de beoogde ingreep?
- Wat zijn de effecten van de voorgenomen plannen op deze aanwezige soorten?
- Wordt de Omgevingswet ten aanzien van het onderdeel ecologie overtreden?
- Welke mogelijkheden zijn er om negatieve effecten op de beschermde soorten te minimaliseren of te voorkomen?
- Is er een aanvullend onderzoek nodig naar soorten of functies?
- Is het noodzakelijk om voor de voorgenomen plannen een omgevingsvergunning in het kader van de ecologie aan te vragen bij de provincie Limburg?

Een ecologische quickscan is een momentopname en betreft geen volwaardig specifiek soortenonderzoek. Er zijn in dit verkennend onderzoek geen nadere inventarisaties uitgevoerd van soorten en soortgroepen. Een nadere inventarisatie bestaat uit meerdere veldbezoeken gedurende de voor de soortgroep meest gunstige periode(n) van het jaar.

3.1 Bureauonderzoek

Het bureauonderzoek heeft zich gericht op bekende ruimtelijke plannen, zowel lokaal, provinciaal, als nationaal. Door middel van literatuuronderzoek is onderzocht of zich in de nabijheid van het plangebied gebieden bevinden die beschermd zijn in het kader van de natuurwetgeving en is er een inschatting gemaakt op het voorkomen van beschermde soorten. Hierbij is gebruik gemaakt van de database van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF), zie bijlage 1, aangevuld met gegevens uit relevante recente verspreidingsatlassen en actuele websites, onder andere RAVON, Sovon, FLORON en Waarneming.nl. NDFF Verspreidingsatlas is een naslagwerk met afbeeldingen en informatie over duizenden soorten die in de Nederlandse natuur voorkomen. De verspreidingskaarten worden gemaakt met gevalideerde gegevens uit de Nationale Databank Flora en Fauna. De inhoud van de atlas wordt mede verzorgd door zes verenigingen en stichtingen: de Nederlandse Mycologische Vereniging (NMV), FLORON, het Landelijk Informatiecentrum Kranswieren (LIK) en stichting ANEMOON, stichting RAVON en de Zoogdiervereniging. Voor de gebiedsgerichte bescherming is onderzoek uitgevoerd naar aanwezigheid van relevante natuurterreinen in de omgeving, het betreft de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarvoor is o.a. gebruik gemaakt van de website van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en die van de provincie Limburg.

3.2 Veldonderzoek

Op donderdagochtend 17 april 2025 hebben ecologen Jennifer Bocking en Veerle Basten in het kader van het natuurwaardenonderzoek het veldonderzoek uitgevoerd aan het plangebied en de directe omgeving. De weersomstandigheden waren bewolkt met een noordwestenwind met windkracht 2 en regen. De gemiddelde temperatuur lag rond de 10 graden Celsius.

Tijdens het veldonderzoek werd de ecologische potentie van het invloedsgebied in relatie met het mogelijk voorkomen van beschermde soorten onderzocht. In het plangebied en omgeving is zoveel mogelijk informatie verzameld over de aan- of afwezigheid van beschermde soorten. Hierbij zijn waarnemingen,

zowel visueel als auditief, en sporenonderzoek cruciaal. Er is gekeken naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooi-resten en haren. Daarnaast is op basis van terreinkenmerken beoordeeld of het plangebied geschikt is voor de in de regio voorkomende beschermde soorten.

De aanwezige habitats tijdens het veldbezoek en de waarnemingen uit de NDFF werden vergeleken met de habitatvereisten van beschermde planten- en diersoorten. Op basis van deze vergelijking en expert judgement is beoordeeld welke van deze soorten in het plangebied kunnen voorkomen.

3.3 Beschrijving plangebied ten tijde van het veldbezoek

Het plangebied omvat een voormalig horecapand, omgeven door verharding en enige vegetatie. Aan de noordzijde grenst het gebied aan het Schoutenstraatje en aan de overige zijden wordt het omsloten door aangrenzende bebouwing.

Het gebouw heeft bakstenen muren en een zadelvormig dak dat is bedekt met rode dakpannen. De kopgevels zijn voorzien van schoorstenen en hebben een bakstenen rand die iets boven het pannendak uitsteekt. De noordelijke kopgevel bevat drie halfronde ramen. In de westelijke zijgevel bevinden zich eveneens drie halfronde openingen, bestaande uit deuren omgeven door ramen. Aan deze zijde loopt onder de dakgoot een houten plank. De zuidelijke kopgevel is deels begroeid met hederas en hier hangen ook technische installaties en er zit een ventilatierooster in de gevel. Voor deze gevel staan meerdere struiken die tot halverwege de muur reiken. De oostelijke gevel grenst direct aan andere bebouwing; aan de zuidoostzijde aan een éénlaagse bakstenen gebouw en aan de noordoostzijde aan een bakstenen muur met daarboven een haag van hederas.

Het plangebied bestaat grotendeels uit bebouwing en verharding. Behalve de hederas op de gevels, is er ten zuiden van het gebouw nog wat dichte vegetatie aanwezig, bestaande uit enkele boompjes, struiken en een ondergroei van hederas.



Foto 1: Overzicht omgeving ten noordoosten van plangebied.



Foto 2: Overzicht omgeving ten noordwesten van plangebied.



Foto 3: Overzicht omgeving ten westen van plangebied.



Foto 4: Overzicht omgeving ten zuidoosten van plangebied.



Foto 5: Overzicht omgeving ten noordoosten van plangebied.



Foto 6: Noordwestzijde gebouw (plangebied).



Foto 7: Noordzijde gebouw (plangebied).



Foto 8: Westzijde gebouw (plangebied).



Foto 9: Westzijde gebouw (plangebied).



Foto 10: Zuidzijde gebouw (plangebied).



Foto 11: Vegetatie ten zuiden van plangebied.



4. BESCHERMDE NATUURWAARDEN

In dit hoofdstuk worden de beschermde gebieden en soorten beschreven die zich (mogelijk) in de nabijheid van het plangebied bevinden. Er wordt aangegeven of de voorgenomen ingreep mogelijk negatieve effecten heeft op deze beschermde gebieden en soorten en of er met de werkzaamheden beschermde houtopstanden verdwijnen.

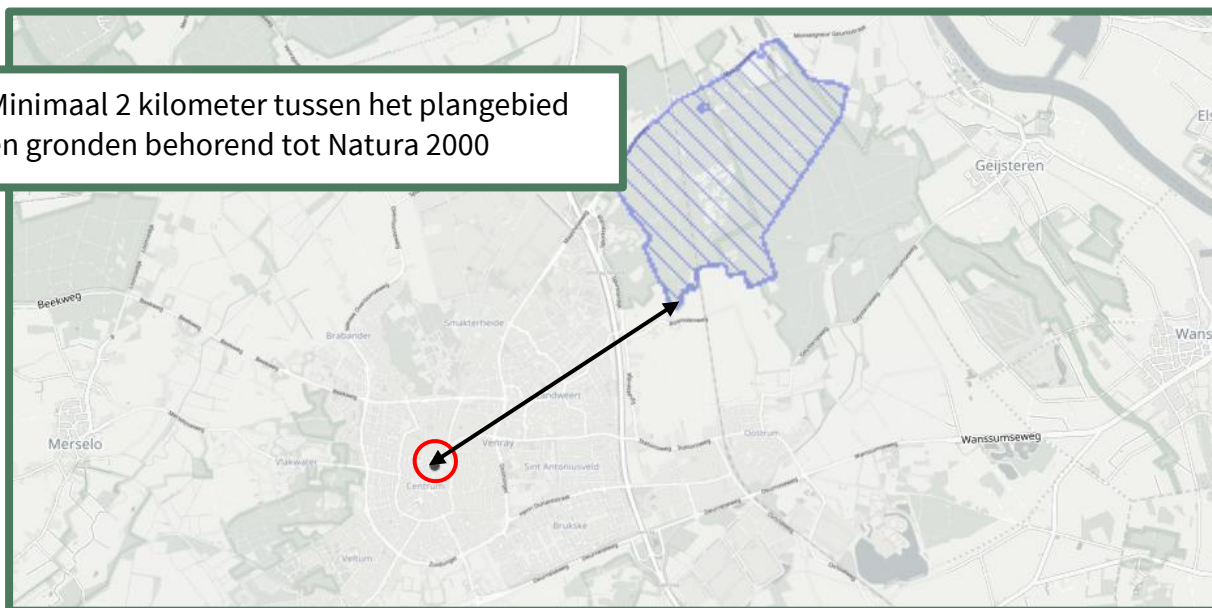
4.1 Gebiedsbescherming

Door middel van bureaustudie is onderzocht of het plangebied binnen of in de nabijheid van beschermde natuurgebieden gelegen is. Daarbij is gebruikgemaakt van de gegevens van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu en de provincie Limburg.

4.1.1 Natura 2000

Het plangebied ligt op minimaal 2 kilometer afstand van noordoostelijk gelegen gronden behorend tot Natura 2000-gebied 'Boschhuizerbergen'. Op ongeveer 8 kilometer afstand naar het zuidwesten ligt Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' en noordoostelijk op 8 kilometer Natura 2000-gebied 'Maasduinen'. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied weergegeven. De ligging van het plangebied wordt met een rode cirkel aangegeven. Natura 2000-gebieden zijn in blauw aangegeven.

Minimaal 2 kilometer tussen het plangebied en gronden behorend tot Natura 2000

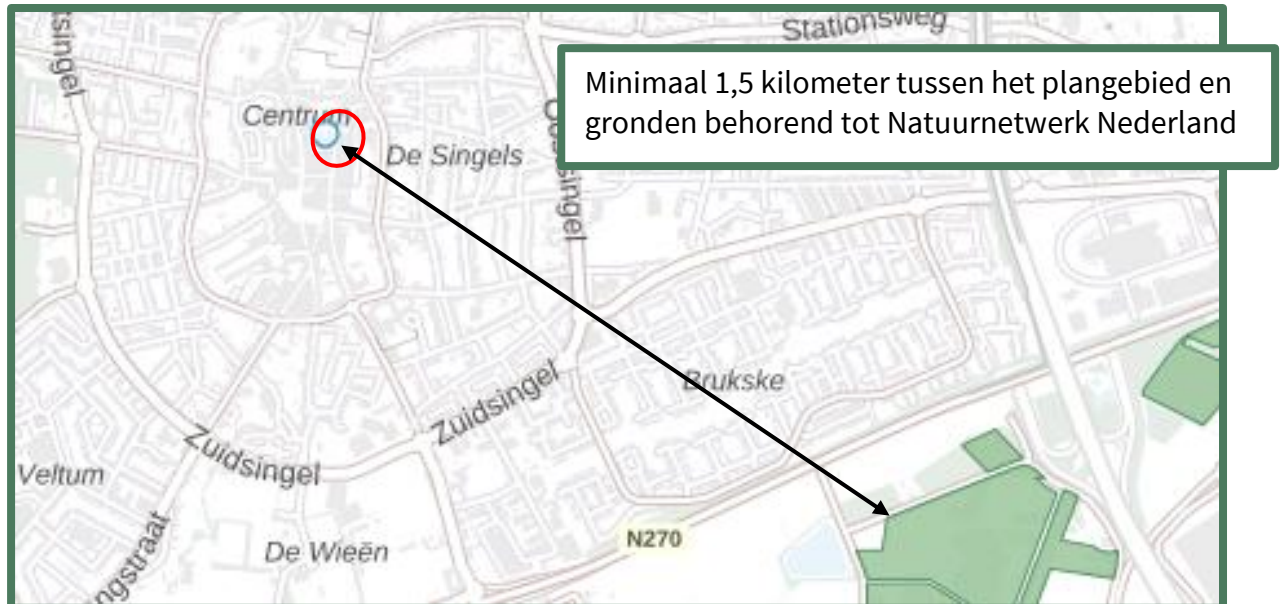


Afbeelding 4: Natura 2000-gebieden. De afstand tussen het plangebied en Natura 2000 is met een pijl aangegeven. Bron: Natura2000.eea.europa.eu.

Doordat het plangebied buiten het Natura 2000-gebied ligt kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. Ten aanzien van Natura 2000-gebieden dient er o.a. zekerheid geboden te worden betreffende het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten. Gezien de aard en omvang van het voornemen, de locatie, de effectafstand tot Natura 2000-gebieden en het effectbereik, zijn externe effecten op voorhand uit te sluiten. Een Aeries-berekening kan dit staven.

4.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op minimaal 1,5 kilometer afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven. De ligging van het plangebied wordt met een rode cirkel aangegeven. De NNN-gebieden in groene kleur.



Afbeelding 5: Natuurnetwerk Nederland-gebieden. De afstand tussen het plangebied en NNN is met een pijl aangegeven. Bron: Atlas Leefomgeving.

In of in de directe nabijheid van een NNN-gebied zijn geen ontwikkelingen toegestaan die de 'wezenlijke kenmerken of waarden' aantasten. Het plangebied ligt niet in, of direct aangrenzend aan het NNN-gebied. De significante aantasting van en negatieve effecten door externe werking op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN zijn, gezien de omvang, de aard, het effectbereik en de locatie van het voornemen, op voorhand uit te sluiten.

4.1.3 Conclusie

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenoemde activiteiten niet tot wettelijke consequenties. De voorgenoemde activiteiten hebben waarschijnlijk geen negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Een Aeries-berekening kan dit staven.

4.2 Houtopstanden

Volgens artikel 11.111 van het Besluit activiteiten leefomgeving in de Omgevingswet is het verboden een houtopstand (bos, houtwallen, heester- en struikheiden, struwelen en bosplantsoenen) geheel of gedeeltelijk te vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van vriend- of hakhout, zonder voorafgaande melding daarvan bij de Gedeputeerde Staten. Het betreft hier houtopstanden van ten minste 10 are of rijbeplanting van minimaal 20 bomen. Verder geldt er ook een herplantplicht voor gekapte houtopstanden. Indien de totale oppervlakte of het aantal bomen kleiner is dan deze 10 are of 20 bomen, dan gelden de rijksregels over het vellen en herplanten niet.

Binnen het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig. Er bestaan dan ook geen verdere verplichtingen aangaande houtopstanden binnen de Omgevingswet.

4.3 Soortenbescherming

Bijlage 1, project Schoutenstraatje met nummer BE-1323 d.d. 7 april 2025 geeft een overzicht van de waargenomen planten- en diersoorten in en in de omgeving van het plangebied volgens de verspreidingsgegevens van de NDFF. De NDFF, Nationale Databank Flora en Fauna is de meest omvangrijke

landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in Nederland. Nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door soortexperts gevalideerd.

Bijlage 3 betreft een lijst van beschermde soorten onder de Habitatrichtlijn. Deze soorten zijn beschermd onder bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Dit betreft soorten wiens voortplantings- en rustplaatsen beschermd dienen te worden en waarvoor Nederland tot het natuurlijke verspreidingsgebied behoort.

Bijlage 4 betreft een lijst aan soorten van nationaal belang welke verder niet in de Vogel- of Habitatrichtlijn zijn opgenomen maar waarvoor wel rijksregels gelden om ze te beschermen.

Per soortgroep wordt in onderstaande paragrafen beschreven welke soorten worden verwacht in het plangebied, welke soorten er zijn waargenomen tijdens veldbezoek, welke soorten voorkomen in de omgeving, en welke effecten (mogelijk) aan de orde zijn.

4.3.1 Flora

De beschermde plantensoorten die volgens de NDFF de laatste vijf jaar zijn waargenomen binnen een straal van twee kilometer rond het plangebied zijn te vinden in de onderstaande tabel.

Beschermde plantensoort	Habitat
Kartuizer anjer	Grasland, in bermen en op rotsachtige plaatsen

Tabel 1: Waargenomen beschermde plantensoorten binnen een straal van twee kilometer.

Kartuizer anjer

Kartuizer anjer staat op zonnige, warme en droge, matig voedselarme en uitgesproken stikstofarme, basenrijke en vaak kalkhoudende grond (al of niet lemig zand en mergel) en ook op stenige plaatsen). Ze groeit in schrale- en kalkgraslanden, in bossages langs bermen en dijken en op leistehellingen en zandsteenrotsen.

Veldbezoek flora

Onder de Omgevingswet beschermde planten komen voornamelijk voor in voedselarme biotopen met specifieke standplaatscondities. Dergelijke locaties bevinden zich vooral in natuurgebieden, zoals de duingebieden langs de Noordzeekust en in de provincie Limburg, alsmede op bedrijfsterreinen als de Maasvlakte. Gezien de ligging en de aard van de locatie, midden in de kern van Venray, is het onwaarschijnlijk dat er binnen het projectgebied beschermde vaatplantsoorten voorkomen. Tijdens veldonderzoek is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten, echter zijn deze hier niet waargenomen.

Het plangebied bestaat grotendeels uit bebouwing en verharding. Op enkele gevels groeit heder, met name tegen de zuidelijke kopgevel. Ten zuiden van deze gevel bevindt zich een dichtbegroeid stuk vegetatie, bestaande uit enkele boompjes, struiken en een ondergroei van heder. Daarnaast is op de bakstenen muur ten noordoosten van het gebouw een haag van heder aanwezig.

Deelconclusie flora

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen in het plangebied, noch geschikt biotoop dat bewijs zou leveren dat deze soort(en) er aanwezig zouden kunnen zijn. Er is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Er kan volstaan worden met de zorgplicht.

4.3.2 Vleermuizen

Alle soorten vleermuizen vallen onder de groep strikt beschermde soorten. Dit betekent dat ze beschermd zijn tegen verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen. Onder deze vaste rust- en verblijfplaatsen wordt verstaan: 'het gehele systeem waarvan een populatie gebruik maakt tijdens de jaarcyclus van de soort'. Dit houdt in dat niet alleen verblijfplaatsen, maar ook belangrijke verbindingen hiertussen (vlieg- en foerageerroutes) beschermd zijn. Voor alle vleermuissoorten geldt geen vrijstelling of vergunningverlening indien het puur gaat om een ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

De checklist Vleermuisprotocol 2021 geeft voor gebouwen de volgende drie aandachtspunten: Zijn er potentieel aanwezige ruimtes voor winter-, kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen, zijn er sporen van aanwezigheid en is er sprake van een foerageergebied?

De vleermuissoorten die volgens de NDFF de laatste vijf jaar zijn waargenomen binnen een straal van twee kilometer rond het plangebied zijn te vinden in de onderstaande tabel.

Vleermuissoort	Verblijfplaatsen in
Gewone dwergvleermuis	Vooraf bebouwing
Laatvlieger	Vaak bebouwing
Tweekleurige vleermuis	Vooraf bebouwing

Tabel 2: Waargenomen vleermuizen binnen een straal van twee kilometer.

Veldbezoek vleermuizen

Het plangebied is beoordeeld op de geschiktheid als vleermuishabitat. Er zijn vleermuizen die in bomen hun verblijfplaatsen onderhouden en soorten die in gebouwen verblijven.

In het plangebied zijn geen bomen aanwezig en ook direct rondom het plangebied staan geen bomen met een geschikte stamdiameter. Het voorkomen van verblijfplaatsen van boombewonende soorten kan worden uitgesloten.

Vleermuisverblijfplaatsen in bebouwing kunnen aangetroffen worden onder dakpannen, tussen dakbeschot, boeiboorden, onder gevelbekleding, in spleten en kieren in muren of in de spouw door open stootvoegen.

Het gebouw bevat openingen die geschikt kunnen zijn als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen.

De bebouwing bestaat uit bakstenen muren met een zadelvormig dak, bedekt met rode dakpannen. De kopgevels zijn voorzien van schoorstenen en een verhoogde bakstenen rand boven het dakvlak.

Verspreid over het gebouw zijn meerdere potentiële invliegopeningen aanwezig. Zo bevinden zich onder de dakgoot aan de westzijde kierende ruimtes achter de houten plank. Daarnaast zijn in de gevels diverse gaten zichtbaar en zijn de loodslabben plaatselijk kierend. Mogelijk is ook de onderste rij dakpannen niet volledig gesloten. Op basis van deze bevindingen kunnen gebouwbewonende vleermuizen niet worden uitgesloten.



Foto 12: Kierende loodslabben.



Foto 13: Kier achter houten plank onder dakgoot.



Foto 14: Opening in de gevel.



Foto 15: Opening bij houten plank.

Vleermuizen foerageren op plaatsen met veel insecten, zoals graslanden, water en bossen. Het plangebied is hiervoor niet geschikt, aangezien er nauwelijks vegetatie aanwezig is en daardoor weinig insecten voorkomen. Vleermuizen zullen eerder foerageren in de tuinen en parken in de nabije omgeving. Het is mogelijk dat vleermuizen het plangebied passeren, maar het maakt geen onderdeel uit van een essentieel foerageergebied.

Vleermuizen oriënteren zich op lijnvormige elementen in het landschap zoals bomenlanen, kanalen of houtwallen, om zich te verplaatsen van verblijfplaats naar foerageergebieden. In en direct naast het plangebied zijn geen lineaire lijnen aanwezig.

Deelconclusie vleermuizen

De bebouwing is geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Hierdoor kunnen de werkzaamheden negatieve effecten hebben op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van de beschermde soortengroep. Nader onderzoek naar het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing is daarom noodzakelijk, conform Vleermuisprotocol 2021.

Daarnaast dient met rekening te houden met mogelijke negatieve externe effecten, zoals kunstlicht, geluid en trillingen, die invloed kunnen hebben op potentiële structuren voor vleermuizen in de directe omgeving. Er dient extra aandacht te worden besteed aan het voorkomen van deze verstoringen de werkzaamheden zoveel mogelijk bij daglicht uit te voeren en indien er gebruik wordt gemaakt van kunstlicht, dit naar beneden te richten en niet op omliggende bebouwing, bomen en andere groenelementen.

4.3.3 Marterachtigen

Marterachtigen hebben voor hun overleving drie zaken nodig: dekking, verbinding en rustplaatsen. Deze dieren zijn vooral 's nachts actief waardoor het fysiek aantreffen van individuen tijdens een veldbezoek zeer onwaarschijnlijk is. De marterachtigen die volgens de NDFF de laatste vijf jaar zijn waargenomen binnen een straal van twee kilometer rond het plangebied zijn te vinden in de onderstaande tabel.

Martersoort	Bescherming
Das	Beschermd
Steenmarter	Vrijgesteld*

Tabel 3: Waargenomen marterachtigen binnen een straal van twee kilometer.

* In Limburg is de steenmarter vrijgesteld in de periode 15 augustus tot en met februari.

Das

De das leeft in allerlei soorten biotopen, met een voorkeur voor kleinschalig akker- en weidelandschap met verspreide bosjes, heggen en houtwallen. Maar ook open terreinen, zoals vochtige heiden en rivierdalen zijn geschikte leefgebieden. Het leefgebied van de das moet voldoen aan voldoende dekking, weinig verstoring, een groot voedselaanbod en een bodem waarin ze goed een burcht kunnen graven, met een grondwaterstand van tenminste 1,5 m onder het maaiveld. Dassen foerageren in kort gras, omdat hier het voedsel het gemakkelijkst te vinden is.

Steenmarter

De steenmarter is een soort van steenachtige biotopen en schuilplaatsen. De soort komt met name voor aan de rand van dorpen en steden, maar is ook te vinden nabij boerderijen en kleinschalige cultuurlandschappen. De steenmarter vindt vaste verblijfplaatsen in oude schuurtjes met weinig menselijke activiteit of woningen met toegankelijke zolder-, en of kruipruimten.

Veldbezoek marterachtigen

De aanwezigheid van marterachtigen wordt vaak verraden door uitwerpselen, prooiresten of een herkenbare geur. Tijdens het veldbezoek is specifiek gelet op sporen van marterachtigen, maar er zijn geen aanwijzingen gevonden die op hun aanwezigheid duiden.

Het plangebied is te opgeruimd en de bebouwing wordt bezemschoon gehouden. Er zijn geen geschikte ingangen voor marterachtigen om de bebouwing te betreden, waardoor er geen verblijfplaatsen voor marterachtigen aanwezig kunnen zijn in de bebouwing.

In het plangebied is geen ruigte aanwezig waar marterachtigen kunnen foerageren of verblijven. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich wat vegetatie in de vorm van struiken, wat in theorie enige schuil- en foerageermogelijkheden kan bieden voor bijvoorbeeld een steenmarter, die bekend staat om zijn voorkomen in bebouwde omgevingen. Deze vegetatie is echter te klein en te geïsoleerd om als essentieel leefgebied te fungeren. Bovendien ligt het plangebied in de kern van Venray, een bebouwde omgeving met veel menselijke activiteit door de aanwezige winkelstraten.

Deelconclusie marterachtigen

Gezien de bebouwde omgeving, het ontbreken van sporen en de menselijke activiteit, is het zeer onwaarschijnlijk dat marterachtigen het plangebied gebruiken. De werkzaamheden in het plangebied hebben dan ook geen negatief effect op deze soortgroep.

4.3.4 Overige grondgebonden zoogdieren

De overige grondgebonden zoogdieren omvatten alle verder in het wild levende zoogdieren, waaronder vooral knaagdieren, evenhoevigen en insectenetters. Sommige van deze soorten zijn beschermd, maar een aantal van deze soorten vallen er in de provincie Limburg tot de vrijgestelde soorten. Voor soorten uit deze categorie betekent dat bij ruimtelijke ontwikkeling er geen omgevingsvergunning hoeft te worden gevraagd en dat rust- of verblijfplaatsen verwijderd mogen worden, wanneer geen andere bevredigende oplossing bestaat. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. In de onderstaande tabel zijn de overige grondgebonden zoogdieren te vinden die volgens de NDFF de laatste vijf jaar zijn waargenomen binnen een straal van twee kilometer rond het plangebied.

Overige zoogdiersoort	Bescherming
Bever	Beschermd
Eekhoorn	Vrijgesteld*

Tabel 4: Waargenomen beschermde grondgebonden zoogdieren binnen een straal van twee kilometer.

* In Limburg is de eekhoorn vrijgesteld in de periode maart-april en juli tot en met november.

Bever

In 1988 is men begonnen met het uitzetten van bevers in Nederland en het lijkt erop dat de bever langzamerhand een vaste plek in onze fauna heeft heroverd. Bevers komen voor in het overgangsgebied tussen land en water zoals moerassen, langs beken, rivieren en meren. De bever heeft een voorkeur voor rustige rivieren en meren omzoomd door broekbossen met bomen als wilg en es. De aanwezigheid van bossen op de oevers is een vereiste.

Eekhoorn

Eekhoorns zijn te vinden in verschillende bosomgevingen, waaronder loof-, naald- en gemengd bos. Ze komen ook voor in tuinen, parken en houtwallen. Als er voldoende voedsel beschikbaar is, kunnen ze ook in bebouwde gebieden worden aangetroffen.

Hun voedsel bestaat hoofdzakelijk uit boomzaden, zoals eikels, noten en zaden uit kegels van naaldbomen. Ook eten ze als aanvulling daarop (afhankelijk van het jaargetijde) knoppen, bladeren, bessen, paddenstoelen, rupsen, vogeleieren en jonge vogels. Specifieke voedselbomen kunnen zijn: eiken-, beuken-, walnoot-, hazelnoten- en pijnbomen. Eekhoorns bouwen nesten in bomen. Naast één hoofdnest zijn ook vaak vijf tot zes bijnesten aanwezig.

Veldbezoek overige grondgebonden zoogdieren

In het plangebied zelf zijn geen bomen aanwezig, maar in de nabijheid van het plangebied staan enkele kleine boompjes. Aangezien eekhoorns doorgaans hun nesten bouwen op een hoogte van minimaal 5 meter (bron: Zoogdierverseniging), zijn deze boompjes te klein om als nestlocatie voor eekhoorns te dienen. Daarnaast zijn er geen sporen van eekhoorns waargenomen, zoals afgeknaagde notendoppen of afgescheurde boomschors. Bovendien behoren de boompjes niet tot het plangebied en blijven ze behouden.

Het plangebied is door de ligging en inrichting geen essentieel onderdeel van het leefgebied voor de bever. Tijdens het veldbezoek is gebleken dat er mogelijk vrijgestelde soorten in het plangebied kunnen worden aangetroffen, zoals egel, mol, veldmuis en bepaalde spitsmuizen. Hierdoor dient rekening gehouden te worden met vluchtroutes voor de grondgebonden zoogdieren.

Deelconclusie overige grondgebonden zoogdieren

Het is uit te sluiten dat het plangebied essentieel onderdeel is van de habitat van overige grondgebonden zoogdieren. Alle bomen rond het plangebied blijven behouden.

4.3.5 Vogels

In de Omgevingswet worden alle broedende vogels strikt beschermd op grond van de Vogelrichtlijn waardoor alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de bescherming van deze wet. De Omgevingswet hanteert geen standaardperiode voor het broedseizoen, maar voor de volledigheid wordt vaak gesproken van half maart tot half juli. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Men dient daarom gedurende kap- en sloopwerkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door bepaalde werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

Van een aantal vogelsoorten worden de nesten ook buiten het broedseizoen beschermd. De zogenaamde 'Jaarrond beschermde nesten'. Als deze nesten door een ruimtelijke ontwikkeling verdwijnen, kan afhankelijk van de soort die het nest gebruikt, een vergunningsaanvraag noodzakelijk zijn. De bescherming van vogels in Limburg kan worden opgedeeld in 4 categorieën.

Categorie 1-3

De eerste 3 categorieën betreffen vogels die hun nesten jaarrond gebruiken, zeer plaatstrouw broeden of afhankelijk zijn van bebouwing. Voor deze vogelsoorten gelden de verbodsbepalingen van de Omgevingswet het gehele jaar.

De vogelsoorten uit deze categorieën met jaarrond beschermde nesten die volgens de NDFF de laatste vijf jaar zijn waargenomen in een straal van twee kilometer rond het plangebied zijn te vinden in de onderstaande tabel.

Vogelsoort	Beschermingscategorie*	Nestplaats
Boerenwaluw	2	In gebouwen
Boomvalk	3	In bomen
Bosuil	2	In boomholtes, nestkasten en gebouwen
Gierzwaluw	2	In gebouwen en nestkasten
Grote gele kwikstaart	2	Op de grond, in gebouwen en nestkasten
Havik	3	In bomen
Huismus	2	In gebouwen en nestkasten
Huiswaluw	2	Tegen gebouwen
Kerkuil	1	In gebouwen en nestkasten
Oehoe	1	In bomen en op de grond

Ooievaar	2	In bomen, op gebouwen en nestpalen
Ransuil	3	In bomen en op de grond
Rode wouw	3	In bomen
Roek	1	In bomen
Slechtvalk	2	In gebouwen, bomen en nestkasten
Steenuil	1	In gebouwen, boomholtes en nestkasten
Torenvalk	3	In gebouwen, bomen en nestkasten
Wespendief	3	In bomen

Tabel 5: Waargenomen vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten binnen een straal van twee kilometer.

*Categorie 1: Jaarrond gebruikte nesten.

2: Zeer plaatstrouwe broedvogel of afhankelijk van bebouwing.

3: Zeer plaatstrouwe broedvogel die ieder jaar terugkeert naar een specifiek nest.

Categorie 4

Categorie 4-soorten zijn vogels die jaarlijks terugkeren naar een specifiek nest, maar voldoende flexibel zijn om elders een nieuw nest te bouwen. Ze zijn dusdanig kwetsbaar dat de functionaliteit van het leefgebied niet in het geding mag komen.

De vogelsoorten waarvan voldoende functioneel leefgebied aanwezig moet blijven die volgens de NDFF de laatste vijf jaar zijn waargenomen in een straal van twee kilometer rond het plangebied zijn te vinden in de onderstaande tabel.

Vogelsoort	Nestplaats
Blauwe reiger	In bomen
Buizerd	In bomen
IJsvogel	In steile wanden
Kramsvogel	In bomen
Oeverzwaluw	In steile wanden
Ringmus	In gebouwen en nestkasten
Sperwer	In bomen
Spotvogel	In struiken en bomen
Wulp	Op de grond
Zomertortel	In bomen en struiken
Zwarte specht	In boomholtes

Tabel 6: Waargenomen vogelsoorten waarvan voldoende functioneel leefgebied aanwezig moet blijven binnen een straal van twee kilometer.

Gierzwaluw

De gierzwaluw is voor zijn voortplanting bijna uitsluitend gebonden aan menselijke bewoning en daarom komt hij in de zomer veelal in grotere dorpen en steden voor. Omdat ze moeilijk van de grond kunnen opstijgen hebben ze een sterke voorkeur voor hoge nestplaatsen met een ruime aan- en uitvliegroute, zo kunnen ze makkelijk in vlucht komen door zich eruit te laten vallen. Deze koloniebroeders gebruiken het liefst elk jaar hetzelfde nest.

Uilen

Steenuil en kerkuil schuwen de menselijke omgeving niet en broeden ook onder daken en op zolders van huizen, loodsen en schuren, maar waarbij de aanwezigheid van geschikt foerageergebied in de directe omgeving noodzakelijk is. Nest- en rustplaatsen van steenuil en kerkuil zijn jaarrond beschermd. Soms maken ze gebruik van nestkasten die speciaal voor hen zijn opgehangen.

De ransuil is een uilensoort die in verschillende habitats voorkomt, waaronder bosgebieden, parken, open landschappen met verspreide bomen en agrarisch gebied met houtwallen en bosjes. Ze nestelen zich vaak in bomen, meestal in verlaten nesten van andere vogels zoals kraaien of eksters. Ze geven ook de voorkeur aan bomen met dichte takken of holen in oude bomen.

De oehoe is een grote uilensoort die een breed scala aan habitats bewoont, variërend van rotsachtige berggebieden tot bosrijke gebieden en zelfs open landschappen. Oehoes maken vaak gebruik van bestaande nesten van andere grote vogels, zoals arenden of roofvogels, maar ze kunnen ook hun eigen nesten bouwen op rotsrichels, in bomen of zelfs op de grond.

Huismus

Vanwege de beperkte actieradius (enkele honderden meters) van de huismus (Baijens et al. 2005) zijn drie essentiële onderdelen van het leefgebied van belang voor de huismus: nestlocatie, habitat met voedselaanbod en beschutting. Alle voorzieningen dienen dichtbij elkaar te liggen. Gewoonlijk binnen een straal van enkele honderden meters van de nestlocatie. Deze uitgesproken standvogels nestelen bij voorkeur onder dakpannen, in gaten en kieren van gebouwen en mussenkasten.

Ooievaar

Als carnivoor eet de ooievaar een breed scala aan dierlijke prooien, inclusief insecten, vissen, amfibieën, reptielen, kleine zoogdieren en kleine vogels. Hij pakt het meeste voedsel van de grond, tussen lage vegetatie en uit ondiep water. Het is een monogame broeder, maar vormt geen paar voor het leven. Het paar bouwt een nest bestaande uit grote takken, dat soms jaren wordt gebruikt.

Roek

Het leefgebied van de roek is open akker- en weideland, afgewisseld met bomen, bosjes, bomenrijen en heggen. De vogel gedijt goed in menselijk cultuurland als hij niet wordt bejaagd. Vooral de aanwezigheid van akkers is gunstig. Roeken hebben voorkeur voor hoge bomen, bij voorkeur niet in een bos maar een losse opstand. Het boomtype maakt niet zoveel uit. Als in het voorjaar de boomkruinen nog kaal zijn, zijn alle nesten van een roekenkolonie goed zichtbaar.

Grote gele kwikstaart

In het voorjaar en 's zomers is de grote gele kwikstaart te vinden in de buurt van waterstroompjes, vooral in de bergen en heuvels. De vogel nestelt in holten in de buurt van water. 's Winters bevinden ze zich bij lageregelegen water en aan de kust.

Roofvogels

De habitat van roofvogels bestaat, afhankelijk van de soort, uit een bos of een grote (half)open vlakte waar de vogels kunnen jagen. Daarnaast hebben ze in hun leefgebied een geschikte boom nodig waarin een nest gebouwd kan worden.

Boerenwaluw/Huiswaluw

De boerenwaluw staat op de Rode Lijst van Nederlandse broedvogels en de nestplaatsen ervan zijn jaarrond beschermd. Broedvogels keren jaarlijks terug naar dezelfde kolonie, al zijn vooral de vrouwtjes minder plaats trouw. Jonge vogels zoeken een geschikte nestplek in de omgeving van hun ouderlijk nest. Boerenwaluwen zijn in Nederland van maart tot in oktober, incidentele waarnemingen daargelaten. De meerderheid der broedvogels arriveert in april of begin mei, soms echter later vanwege ongunstige trekomstandigheden. De Boerenwaluw nestelt in het hele land in boerenland, met een voorkeur voor gemengde bedrijven. Het gros van de paren huist in koeien-, varkens- of paardenstallen. De huiswaluw is een kleine zangvogel die bekend staat om zijn gevorkte staart en zijn voorkeur om te nestelen onder de overhangende daken van gebouwen. Ze worden vaak aangetroffen in open landschappen, zoals agrarische gebieden en weilanden, in de buurt van waterlichamen zoals meren en rivieren. Huiswaluwen zijn sterk geassocieerd met menselijke nederzettingen en nestelen graag onder dak overstekken van gebouwen. Hun nestplaatsen moeten beschut zijn tegen regen en roofdieren en zich boven open ruimtes bevinden waar ze gemakkelijk kunnen jagen op insecten, hun belangrijkste voedselbron. Het behoud van geschikte nestlocaties en het minimaliseren van verstoringen zijn cruciaal voor het behoud van huiswaluwpopulaties.

Overige Vogelrichtlijnsoorten

Overige Vogelrichtlijnsoorten zijn vogels wiens nesten alleen tijdens het broedseizoen beschermd zijn. De Omgevingswet hanteert geen standaardperiode voor het broedseizoen, maar voor de volledigheid wordt vaak gesproken van half maart tot half juli. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Men dient daarom gedurende de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door bepaalde werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

Veldbezoek vogels

Het gebouw bevat geen openingen die geschikt zijn als nestlocatie voor jaarrond beschermde vogelsoorten. De bebouwing bestaat uit bakstenen muren met een zadelvormig dak, bedekt met rode dakpannen. De kopgevels zijn voorzien van schoorstenen en een verhoogde bakstenen rand boven het dakvlak. Hoewel het gebouw enkele openingen bevat die geschikt zijn voor vleermuizen, zijn deze te klein voor soorten als huismus en gierzwaluw.

Ten zuiden van het gebouw bevindt zich dichte vegetatie met enkele boompjes, struiken en ondergroei van heder. Daarnaast is aan de noordoostzijde van het gebouw een haag aanwezig op een bakstenen muur. Deze vegetatie is mogelijk essentieel leefgebied voor huismussen en dient als schuil- en foerageergebied. Tijdens het veldbezoek zijn er meerdere huismussen in de vegetatie waargenomen. Het is onduidelijk of deze vegetatie tot het plangebied behoort en (deels) zal verdwijnen. Om die reden is nader onderzoek noodzakelijk.



Foto 16 & 17: Vegetatie ten zuiden van het gebouw.



Foto 18 & 19: Huismussen in struik ten zuiden van gebouw (links) en in haag ten zuidoosten van gebouw (rechts).

Binnen het plangebied ontbreekt het volledig aan geschikte ingangen voor uilen om nestplaatsen te vinden. Tijdens het veldbezoek is er uitgekeken naar sporen van aanwezigheid van kerkuil en steenuil zoals braakballen, krijtsproten tegen muren of rui veren. Er zijn geen sporen van aanwezigheid van uilen aangetroffen.

In het plangebied staan kleine, jonge boompjes, maar deze zijn te klein om geschikt te zijn voor het maken van een nest door roofvogels. In het plangebied is geen bos of open vlakte aanwezig. Daarnaast zijn er geen nesten van roofvogelsoorten aangetroffen in de bomen rondom het plangebied. Het is dus uit te sluiten dat het plangebied onderdeel is van de habitat van een boombewonende roofvogelsoort. Voor de slechtvalk is er echter geen geschikte habitat aanwezig in het plangebied, aangezien deze vogel bij voorkeur broedt in hoge gebouwen van meer dan vier verdiepingen.

In het plangebied zijn mogelijkheden voor nestgelegenheid voor overige Vogelrichtlijnsoorten waarvan de nesten alleen gedurende het broedseizoen beschermd zijn. De aanwezigheid van algemene broedende vogelsoorten zoals o.a. houtduif en merel is bijna nooit uit te sluiten omdat deze soorten in struiken en onder kleine afdakjes als een uitstekende dakrand kunnen broeden.

Deelconclusie vogels

De bebouwing bevat geen geschikte nest- of verblijfplaatsen voor huismussen en gierzwaluwen; de aanwezige openingen zijn daarvoor te klein. Wel kan de aanwezige vegetatie ten zuiden van het gebouw en de haag op de muur aan de noordoostzijde functioneren als essentieel leefgebied voor huismussen. Omdat het onduidelijk is of deze vegetatie tot het plangebied behoort en mogelijk (deels) verdwijnt, is nader onderzoek noodzakelijk, conform het Kennisdocument Huismus (*Passer domesticus*) februari, om negatieve effecten op deze jaarrond beschermde soort uit te sluiten.

Om verstoring van algemene Vogelrichtlijnsoorten te voorkomen, dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen noodzakelijk zijn, moet kort voorafgaand een broedvogelcheck worden uitgevoerd door een deskundig ecooloog.

4.3.6 Amfibieën, vissen en reptielen

Amfibieën en vissen zijn gedurende een groot deel van hun leven afhankelijk van waterstructuren. Vooral tijdens het voortplantingsseizoen is het erg belangrijk om waterstructuren in plangebieden te onderzoeken op de aanwezigheid amfibieën die de waterstructuren als voortplantingslocatie gebruiken. Hierbij gaat het bij amfibieën om een waterstructuur van maximaal 1,5 meter diep. Nederlandse reptielen komen met name voor op hogere zandgronden, met name bij stuwwallen, kust- en rivierduingordels.

De soorten die volgens de NDFF de laatste vijf jaar zijn waargenomen in een straal van twee kilometer rond het plangebied zijn te vinden in de onderstaande tabel.

Soort	Soortgroep en bescherming
Alpenwatersalamander	Amfibieën, beschermd
Heikikker	Amfibieën, beschermd
Levendbarende hagedis	Reptielen, vrijgesteld*
Poelkikker	Amfibieën, beschermd

Tabel 7: Waargenomen amfibieën, vissen en reptielen binnen een straal van twee kilometer.

* In Limburg is de levendbarende hagedis vrijgesteld van 15 augustus tot en met 15 oktober.

Alpenwatersalamander

De Alpenwatersalamander overwintert voornamelijk op het land. Er zijn ook waarnemingen van kleine aantallen dieren die de hele winter in het water verblijven. Vanaf januari trekken ze naar het water met een piek begin maart. De meeste volwassen dieren worden tot en met juni waargenomen met een piek in april en de eerste heft van mei. Daarna nemen het aantal volwassen dieren in het water snel af. De eerste juveniele dieren kruipen medio juni het land op. De eerste drie jaar, tot ze geslachtsrijp zijn, verblijven ze op het land.

De Alpenwatersalamander is niet kieskeurig wat betreft zijn voortplantingsbiotoop. In het voorjaar is hij in allerlei typen water te vinden, zolang het niet snel stromend of rijk aan vis is. Agrarische gronden worden gemedan als landhabitat.

Heikikker

De heikikker heeft een zeer duidelijke voorkeur voor de landschapstypen heide, hoogveen, laagveen en halfnatuurlijk grasland. De heikikker is duidelijk een cultuurvliesende soort die nauwelijks wordt aangetroffen in te intensief gebruikt agrarisch landschap, rond infrastructuur en bebouwing. De heikikker blijkt, in vergelijking tot bijvoorbeeld de bruine kikker, een vennensoort bij uitstek.

Levendbarende hagedis

Heide en hoogveen vormen de voorkeurshabitat voor de levendbarende hagedis. De soort komt ook voor in open bossen en ruige graslanden, in bermen van (spoor)wegen en in een beperkt deel van de duinen. De

levendbarende hagedis is een vochtminnende soort die in de genoemde landschapstypen veel wordt aangetroffen op oevers en vochtige terreindelen. Er zijn ook enkele waarnemingen bekend uit laagveen.

Poelkikker

De poelkikker is een zon- en warmteminnende soort met een voorkeur voor onbeschaduwde wateren. De oeverzone moet bij voorkeur goed begroeid zijn. Het is een kritische soort, die houdt van voedselarm en schoon water. Hij heeft een voorkeur voor zwak zure, stilstaande wateren in bos- en heidegebieden op de hogere zandgronden. Hij komt voor in vennen, poelen en watergangen in hoogveengebieden en in de uiterwaarden. Buiten de voortplanting zijn poelkikkers minder gebonden aan water en brengen ze de rest van het seizoen door op het land. Overwintering vindt gewoonlijk plaats op het land.

Veldbezoek amfibieën, vissen en reptielen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Hierdoor is het voorkomen van vissen in het plangebied op voorhand uit te sluiten. Ook kunnen negatieve effecten op het voortplantingshabitat van amfibieën op voorhand worden uitgesloten. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich enige vegetatie in de vorm van struiken, wat in theorie enige schuil- en foerageermogelijkheden kan bieden voor amfibieën en reptielen. De directe omgeving is echter dermate ongeschikt door bebouwing met veel menselijke activiteit door nabijgelegen winkelstraten. Hierdoor is het zeer onwaarschijnlijk dat deze soorten hier voorkomen. Bovendien is het gebied te klein en te geïsoleerd om als essentieel leefgebied te kunnen functioneren.

Deelconclusie amfibieën, vissen en reptielen

De aanwezigheid van beschermde vissoorten en geschikt voortplantingshabitat voor beschermde amfibieën kan worden uitgesloten, aangezien er geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig is. Er kunnen enkele algemene amfibiesoorten, zoals de bruine kikker of gewone pad, in hun landfase in het plangebied kunnen voorkomen. Aangezien dit vrijgestelde soorten betreft, is de algemene zorgplicht voldoende.

4.3.7 Ongewervelden

Libellen komen voor in diverse biotopen, variërend van zoetwatermilieus zoals vijvers, meren, en beken tot moerassen en zelfs brak water. Ze geven de voorkeur aan waterrijke gebieden omdat hun larven (nymfen) aquatisch leven. Als volwassen insecten zijn ze echter vaak te vinden in verschillende omgevingen, waaronder open graslanden, bossen, en tuinen.

Vlinders hebben ook diverse biotopen, afhankelijk van de soort. Sommige soorten vlinders geven de voorkeur aan open graslanden en bloemrijke weiden, terwijl andere zich thuis voelen in bosrijke gebieden. Vlinders kunnen ook worden aangetroffen in tuinen, langs bosranden, en zelfs in stedelijke gebieden.

De beschermde soorten ongewervelden die volgens de NDFF de laatste vijf jaar binnen een straal van twee kilometer rond het plangebied zijn waargenomen zijn te vinden in de onderstaande tabel.

Soort	Soortgroep en habitat
Grote vos	Dagvlinder, vochtige open bossen, waardplant: iep, kers en wilgen
Grote weerschijnvlinder	Dagvlinder, loofbossen, of bosjes in beekdalen, waardplant: boswilg
Kleine ijsvogelvlinder	Dagvlinder, vochtige gemengde bossen en loofbossen, waardplant: wilde kamperfoelie

Tabel 8: Waargenomen beschermde ongewervelden binnen een straal van twee kilometer.

Grote vos

De grote vos komt voor in verschillende leefgebieden, waaronder bossen, parken, tuinen en andere gebieden met veel vegetatie. Volwassen grote vossen voeden zich voornamelijk met nectar uit bloemen. De rupsen voeden zich met verschillende soorten loofbomen, waaronder wilg, populier en fruitbomen. Volwassen grote vossen overwinteren vaak in holle bomen of schuilplaatsen om de koude maanden te overleven.

Grote weerschijnvlinder

Het habitat van de grote weerschijnvlinder bestaat uit oudere, vochtige loofbossen, wilgenbroekbossen of groepen samenhangende bosjes in beekdalen. De grote weerschijnvlinder vliegt in het genoemde habitat

vooral op open plaatsen, bij bospaden, bosranden of daar waar beekjes het bos doorsnijden. Op de vliegplaatsen groeien wilgen op beschutte plaatsen in de halfschaduw en staan enkele grotere, markante bomen.

Kleine ijsvogelvlinder

Het habitat van de kleine ijsvogelvlinder bestaat uit gevarieerde, vochtige gemengde bossen of loofbossen, zoals elzenbroekbos. Geschikte waardplanten groeien doorgaans in de halfschaduw. De vlinder vliegt in de halfschaduw op open plekken, bredere bospaden en langs bosranden. De vlinders leven vooral hoog in de bomen, maar komen 's morgens naar beneden om te drinken van mest, rottend fruit of vocht van de grond.

Veldbezoek ongewervelden

De genoemde biotopen van beschermde dagvlinders komen niet voor in het plangebied en de nabije omgeving, zodoende is het voorkomen op voorhand uit te sluiten.

Overige ongewervelden zijn afhankelijk van bijzondere habitattypen als oude (eiken)bossen met boomholtes en rottend hout, of onvervuilde, voedselarme wateren met specifieke vegetaties. Deze biotopen zijn niet aanwezig in het plangebied en de directe omgeving.

Deelconclusie ongewervelden

In het plangebied is geen geschikt leefgebied voor beschermde dagvlinders, nachtvlinders en libellen. Het voorkomen van beschermde vlinders en libellen kan uitgesloten worden. Ook voor overige soorten ongewervelden zoals beschermde kevers, kreeften of slakken vormt het plangebied geen geschikt habitat.



In dit hoofdstuk wordt beschreven welke verbodsbepalingen uit de Omgevingswet mogelijk worden overtreden met de voorgenomen ingreep. Ook worden daarbij eventueel te nemen vervolgstappen aangegeven.

5.1 Resultaten en advies beschermde gebieden en houtopstanden

5.1.1 Natura 2000 – niet aan de orde

Gezien de aard en omvang van het voornemen, de locatie, de effectafstand tot Natura 2000-gebieden en het effectbereik, zijn externe effecten op voorhand uit te sluiten. Een Aeries-berekening kan dit staven.

5.1.2 Natuurnetwerk Nederland – niet aan de orde

Het plangebied is niet gelegen in Natuurnetwerk Nederland. Negatieve gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden zijn redelijkerwijs uitgesloten. Vervolgonderzoek in het kader van NNN is niet noodzakelijk.

5.1.3 Houtopstanden – niet aan de orde

Binnen het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig. Er bestaan dan ook geen verdere verplichtingen aangaande houtopstanden binnen de Omgevingswet.

Gebied	Afstand plangebied	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-aanvraag	Opmerkingen
Natura 2000	2 km	Nee	Nee	Nee	-
Natuurnetwerk Nederland	1,5 km	Nee	Nee	Nee	-
Houtopstanden	N.v.t.	Nee	Nee	Nee	-

Tabel 9: Overzicht gebiedsbescherming en te nemen vervolgstappen.

5.2 Resultaten en advies beschermde soorten

5.2.1 Vleermuizen – nader onderzoek gebouwbewonende vleermuizen

Met de voorgenomen werkzaamheden worden mogelijk verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen verstoord. Nader onderzoek naar verblijfplaatsen van deze soorten is noodzakelijk. Er zijn geen vliegroutes of foerageergebied aanwezig. Daarnaast dient men rekening te houden met mogelijke negatieve externe effecten zoals kunstlicht, geluid en trillingen, die vleermuizen kunnen verstoren.

5.2.2 Grondgebonden zoogdieren – zorgplicht

Het is mogelijk dat er individuen van vrijgestelde soorten grondgebonden zoogdieren binnen het plangebied kunnen voorkomen. De zorgplicht is altijd van kracht.

5.2.3 Broedvogels – nader onderzoek naar huismussen en werken buiten broedseizoen

Met de voorgenomen werkzaamheden gaat mogelijk essentieel leefgebied van huismussen verloren. Nader onderzoek naar deze soort is noodzakelijk. Ook zijn er mogelijk nesten aanwezig van vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Een negatief effect op deze soorten kan worden voorkomen door buiten het broedseizoen te werken.

5.2.4 Amfibieën – zorgplicht

Het is mogelijk dat er enkele individuen van algemene amfibiesoorten, zoals bruine kikker en gewone pad, in landfase voorkomen binnen het plangebied. Deze soorten zijn vrijgesteld in de provincie Limburg, maar hiervoor geldt wel de zorgplicht.

5.2.5 Overige soortgroepen

Voor de volgende soortgroepen geldt dat met de voorgenomen ingreep geen negatieve effecten worden verwacht: flora, marterachtigen, reptielen, vissen en ongewervelden.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning aanvraag	Opmerkingen
Flora		Nee	Nee	Nee	Nee	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek naar gebouw-bewonende vleermuizen
	Foerageergebied	Nee	Nee	Nee	Nee	-
	Vliegroutes	Nee	Nee	Nee	Nee	-
Marterachtigen		Nee	Nee	Nee	Nee	-
Overige grondgebonden zoogdieren		Nee	Nee	Nee	Nee	Aandacht voor zorgplicht algemene grondgebonden zoogdieren
Broedvogels	Jaarrond beschermd	Ja	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek naar leefgebied huismussen
	Algemeen	Ja	Mogelijk	Nee	Nee	Werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren
Amfibieën		Nee	Nee	Nee	Nee	-
Reptielen		Nee	Nee	Nee	Nee	-
Vissen		Nee	Nee	Nee	Nee	-
Ongewervelden		Nee	Nee	Nee	Nee	-

Tabel 10: Overzicht geschiktheid plangebied voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen.

5.3 Aanbevelingen

Bij onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels).
- Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.

Gelet op de zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

Natuurinclusief bouwen

Diverse fauna soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broed- en nestgelegenheid. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Natuurinclusief bouwen bevordert de biodiversiteit en ons leefklimaat.

Vogelbescherming Nederland heeft een checklist ontwikkeld, waarmee iedere bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken (www.checklistgroenbouwen.nl). Daarnaast zijn er op de website www.bouwnatuurinclusief.nl veel tips om natuurinclusief te bouwen.

Voor de ontwikkeling van het plangebied Schoutenstraatje 20 raden wij de volgende natuurinclusieve maatregelen aan:

- Om de populatie huismussen in de omgeving uit te breiden kunnen er speciale dakpannen of inbouwstenen worden gebruikt om te dienen als nestgelegenheid. Het aanbrengen van houten nestkasten is ook mogelijk, maar is minder duurzaam. Op deze manier kan de in de directe omgeving aanwezige populatie zich naar het plangebied uitbreiden en wordt de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd.

5.4 Toelichting op nader onderzoek

Huismussen

Het is niet uit te sluiten dat de aanwezige vegetatie rondom het gebouw dient als essentieel leefgebied van huismussen. Nesten van huismussen, inclusief hun functionele leefgebied, zijn jaarrond beschermd. Tijdens de sloopwerkzaamheden zullen mogelijk jaarrond beschermde nesten verloren gaan en worden mogelijk verbodsbepalingen uit de Omgevingswet overtreden. Om erachter te komen of er nesten van huismussen aanwezig zijn zal er een nader onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Een deskundige op het gebied van huismussen moet tussen 10 maart en 20 juni de locaties van de broedplaatsen vaststellen. Er mag worden aangenomen dat er geen broedende huismussen aanwezig zijn als tijdens twee bezoeken tussen 1 april en 15 mei of tijdens drie bezoeken tussen 10 maart en 20 juni geen tekenen van aanwezigheid zijn waargenomen. Ook andere functies van het leefgebied, zoals winterslaapplaats en voedselgebied moeten onderzocht worden. Bij aanwezigheid van huismussen dient er een mitigatieplan te worden opgesteld conform de richtlijnen van het Kennisdocument Huismus (*Passer domesticus*), BIJ12, versie februari 2023.

In het bij aanwezigheid op te maken mitigatieplan worden maatregelen voorgesteld ter voorkoming van overtreding van verbodsbepalingen uit de Omgevingswet en behoud van de functionele leefomgeving. Indien aantoonbaar wordt gewerkt conform Kennisdocument van BIJ12 is een ontheffingsaanvraag/verklaring van geen bedenkingen, niet noodzakelijk. De volgende maatregelen kunnen o.a. nodig zijn:

- Werkzaamheden uitvoeren buiten de kwetsbare perioden.
- Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden, ruim voordat de sloop/renovatie gaat plaatsvinden.
- Bij het verdwijnen van een verblijfplaats kunnen in pandige voorzieningen worden gerealiseerd in de nieuwbouw, zodat deze geschikt is voor huismussen.



Vleermuizen

Het is niet geheel met zekerheid uit te sluiten dat er verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing binnen het plangebied. Deze verblijfplaatsen, inclusief het functionele leefgebied van vleermuizen, zijn strikt beschermd.

De vleermuizen die mogelijk een verblijfplaats kunnen hebben in het gebouw zijn de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*), kleine dwergvleermuis (*Pipistrellus pygmaeus*) en laatvlieger (*Eptesicus serotinus*).



Tijdens de werkzaamheden kunnen er mogelijk jaarrond beschermde verblijfplaatsen verloren gaan en kunnen aanwezige vleermuizen verstoord worden, gewond raken of mogelijk gedood worden en kunnen er dus verbodsbepalingen uit de Omgevingswet worden overtreden.

Om erachter te komen of er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn zal er nader onderzoek moeten worden uitgevoerd conform de richtlijnen van Vleermuisprotocol 2021. Tussen half mei en eind september worden met een vijftal veldbezoeken de eventueel voorkomende soorten en verblijfsfuncties van het te slopen gebouw vastgesteld, dan wel uitgesloten.

Als de functies van het plangebied voor vleermuizen in beeld gebracht zijn en er negatieve effecten door de werkzaamheden te verwachten zijn, kunnen passende mitigerende en compenserende maatregelen voorgesteld worden. Door te nemen maatregelen kunnen overtredingen van verbodsbepalingen uit de Omgevingswet worden vermeden.

De ecologische functie die het plangebied mogelijk voor de betreffende populatie vervult moet onverminderd blijven bestaan. Om te voorkomen dat dieren gedood, verwond of actief verstoord worden, kunnen onder andere de volgende maatregelen nodig zijn:

- Werkzaamheden uitvoeren buiten de kwetsbare perioden.
- Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden, ruim voordat de sloop gaat plaatsvinden.
- Bij het verdwijnen van een verblijfplaats kunnen in pandige voorzieningen worden gerealiseerd in de nieuwbouw, zodat deze geschikt is voor vleermuizen om in te verblijven.

Vleermuisprotocol 2021 is een door Gegevensautoriteit Natuur (GaN) en Netwerk Groene Bureaus goedgekeurde methodiek. Het protocol heeft tot doel het belang van de functies van gebieden voor soorten vleermuizen effectief en efficiënt vast te stellen. Het is een hulpmiddel voor deskundige vleermuisonderzoekers en de beoordelaars van vleermuisonderzoek om te bepalen wat een juridisch redelijke onderzoeksinspanning is voor een specifieke locatie. Het protocol is opgesteld om het onderzoek voor de Omgevingswet optimaal te laten verlopen. Wanneer het protocol in essentie is gevolgd, bestaat grote mate van juridische zekerheid dat voldaan is aan een wettelijke en maatschappelijk verantwoorde inspanning om na te gaan of soorten en functies van gebieden in het geding zijn.

Als er tijdig opdracht gegeven wordt voor het uitvoeren van de nader onderzoeken kan de eindrapportage per medio oktober 2025 worden opgeleverd.



Websites

www.atlasleefomgeving.nl
www.floron.nl
www.iplo.nl
www.limburg.nl
www.minlnv.nederlandsesoorten.nl/
www.natura2000.eea.europa.eu
www.natuurmonumenten.nl
www.NDFF.nl
www.ravon.nl
www.rijksoverheid.nl
www.sovon.nl
www.verspreidingsatlas.nl
www.vivarapro.nl
www.vogelbescherming.nl
www.waarneming.nl
www.wikipedia.nl

Andere bronnen

Checklist Vleermuisprotocol 2021
Limpens et al., 2014, 2017
Baijens et al., 2005
Netwerk Groene Bureaus
Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen, ministerie van Economische Zaken

Bijlagen

Bijlage 1: De verspreidingslijst van NDFF
Bijlage 2: Beleidskader
Bijlage 3: Lijst van beschermde soorten onder de Habitatrichtlijn
Bijlage 4: Soorten van nationaal belang

NADER ONDERZOEK

HUISMUSSEN EN VLEERMUIZEN

Aanvullend onderzoek in het kader van de Omgevingswet



Locatie: Schoutenstraatje 20 Venray

Rapportnummer: 2025-BE-1323

In opdracht van:

Bureau Leefomgeving
Noorderhof 16
5804 BV Venray



Brabant Eco
Ecologische Dienstverlening

Colofon

Rapportage

Brabant Eco

Rapportnummer

2025-BE-1323

Opdrachtgever

Bureau Leefomgeving

Contactpersoon

De heer P. van de Ligt

Locatie

Schoutenstraatje 20
Venray

Auteur

Veerle Basten

Collegiale controle

Freek Rovers

Opleverdatum

28 september 2025



Brabant Eco
Ecologische Dienstverlening

De Lange Kant 27
5061 PX Oisterwijk
06-24218274
www.brabanteco.nl

Overname, verveelvoudiging of openbaarmaking van dit rapport is niet toegestaan zonder vermelding van bron.

Dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. Desondanks aanvaardt Brabant Eco geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek door toepassing van adviezen.

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Doelstelling	4
1.3 Criteria.....	4
1.4 Geldigheidsduur	5
2. PROJECTGEGEVENS	6
2.1 Ligging van het plangebied	6
2.2 Omschrijving van het invloedsgebied	6
2.3 Voorgenomen ontwikkeling	7
2.4 Mogelijk aanwezige beschermde soorten en functies.....	7
3. NADER ONDERZOEK HUISMUSSEN	10
3.1 Onderzoeksmethode	10
3.2 Resultaten veldonderzoek	10
4. NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN	14
4.1 Onderzoeksmethode	14
4.2 Resultaten veldonderzoek	15
5. EFFECTENBEOORDELING	17
5.1 Effectenbeoordeling huismussen.....	17
5.2 Effectenbeoordeling vleermuizen.....	17
6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	18
6.1 Conclusies.....	18
6.2 Toetsing Omgevingswet/staat van instandhouding	18
7. BRONNEN	20

SAMENVATTING

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing in het plangebied Schoutenstraatje 20 te Venray te verbouwen tot twee woningen.

In opdracht van Bureau Leefomgeving is door Brabant Eco in april 2025 een ecologische quickscan uitgevoerd. Volgens het rapport met nummer BE-1323 (d.d. 6 mei 2025) is er in plangebied mogelijk essentieel leefgebied van huismussen en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Daarom is geadviseerd om nader onderzoek te laten uitvoeren naar het voorkomen van huismussen en vleermuizen en de functie van het plangebied voor deze beschermde dieren.

Aan Brabant Eco is de opdracht gegeven deze nader onderzoeken naar huismussen en vleermuizen uit te voeren. Deze rapportage is een verslaglegging van het uitgevoerde onderzoek met de te verwachten effecten en kan als addendum van de ecologische quickscan worden gebruikt.

Uitgevoerd onderzoek van april 2025 tot en met september 2025 leidt tot de conclusie dat er in het plangebied geen verblijfplaatsen, nestlocaties of functioneel leefgebied van huismussen of vleermuizen aanwezig zijn.

Tijdens de gehele onderzoeksperiode zijn in en nabij het plangebied twee vleermuissoorten waargenomen: de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*). De gewone dwergvleermuizen zijn foeragerend waargenomen. De laatvlieger is twee keer passerend waargenomen. Er zijn geen in- of uitvliegende, bouncende of baltsende vleermuizen waargenomen.

Daarnaast zijn binnen het plangebied geen nestplaatsen van huismussen vastgesteld. In de directe omgeving zijn wel huismussen waargenomen, op minimaal 5 meter van het te slopen gebouw. De werkzaamheden dienen daarom buiten de meest kwetsbare periode van de huismus te worden uitgevoerd, namelijk buiten het broedseizoen van maart tot en met augustus.

Daarnaast zijn tijdens het onderzoek huismussen vastgesteld in de struik aan de zuidzijde van het plangebied, die als beschutting fungeert. Deze vegetatie blijft naar verwachting behouden, waardoor de functie voor de soort in stand blijft. Indien de struiken toch zouden verdwijnen, zijn in de directe omgeving voldoende alternatieve beschuttingsmogelijkheden aanwezig, zodat negatieve effecten op de huismus kunnen worden uitgesloten.

Er zijn geen effecten te verwachten die van negatieve invloed zijn op de duurzame staat van instandhouding van de waargenomen soorten en hun functioneel leefgebied.

De Omgevingswet wordt niet overtreden door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Een vergunningaanvraag in het kader van de ecologie voor het uitvoeren van de plannen is dan ook niet nodig.

Veerle Basten
Brabant Eco
September 2025



In dit hoofdstuk staan de aanleiding, het doel, de criteria en de geldigheidsduur van de nader soortonderzoeken beschreven.

1.1 Aanleiding

Volgens opdrachtgever Bureau Leefomgeving is het voornemen om het plangebied Schoutenstraatje 20 te Venray te herontwikkelen. De bestaande bebouwing zal verbouwd worden tot twee woningen. Omdat de opdrachtgever bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling gebonden is aan de Omgevingswet, is door Brabant Eco een ecologische quickscan uitgevoerd voor het plangebied en de directe omgeving.

Uit deze ecologische quickscan, met rapportnummer BE-1323 (d.d. 6 mei 2025), blijkt dat binnen het plangebied mogelijk essentieel leefgebied van huismussen en vleermuizen aanwezig is.

Citaat uit het rapport:

"Het is niet uit te sluiten dat de aanwezige vegetatie rondom het gebouw dient als essentieel leefgebied van huismussen. Het functionele leefgebied van huismussen is jaarrond beschermd.

Het is niet geheel met zekerheid uit te sluiten dat er verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing binnen het plangebied. Deze verblijfplaatsen, inclusief het functionele leefgebied van vleermuizen, zijn strikt beschermd."

Huismussen en alle soorten vleermuizen zijn beschermd. Daarom heeft Brabant Eco in opdracht van Bureau Leefomgeving in en rond het plangebied onderzoek naar leefgebied van huismussen en verblijfplaatsen van vleermuizen uitgevoerd.

De bevindingen van dit vervolgonderzoek zijn beschreven in deze rapportage. De rapportage kan als addendum aan de voornoemde ecologische quickscan worden toegevoegd.

1.2 Doelstelling

Het doel van dit nader onderzoek is te onderzoeken of het plangebied deel uitmaakt van het functionele leefgebied van huismussen en vleermuizen.

Vragen die centraal staan binnen dit nader onderzoek:

- Maken huismussen gebruik van het plangebied en welke functies heeft het plangebied?
- Welke vleermuissoorten maken gebruik van het plangebied en welke functies heeft het plangebied?
- Heeft de voorgenomen ruimtelijke ingreep een negatief effect op huismussen en vleermuizen?
- Is het naar aanleiding van de voorgenomen ruimtelijke ingreep noodzakelijk een vergunning aan te vragen in het kader van de Omgevingswet?

1.3 Criteria

Op dit natuuronderzoek zijn de volgende criteria van toepassing:

- Het onderzoek is uitgevoerd door ecologisch deskundigen. Een ecologisch deskundige heeft aantoonbare specifieke ecologische kennis en ervaring en geeft ecologisch advies en/of begeleidt werkzaamheden op het gebied van habitats en soorten.
- Het onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk bureau. Brabant Eco verklaart hierbij geen enkel belang te hebben in de uitkomst van dit onderzoek.
- De resultaten zijn zo objectief en betrouwbaar mogelijk verkrijgen.
- Het onderzoek voldoet aan de interne proces- en kwaliteitseisen van Brabant Eco.

- Het onderzoek naar huismussen is uitgevoerd conform Kennisdocument Huismus versie 2.1, februari 2023 van BIJ12. De kennisdocumenten van BIJ12 bevatten inzichten over soorten die door experts uit de wetenschap en de praktijk bij elkaar worden gebracht en worden ongeveer eens per vijf jaar geactualiseerd.
- Het onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd conform Vleermuisprotocol 2021 (geactualiseerd voor meervleermuis 20250324) van Netwerk Groene Bureaus, de Zoogdiervereniging en Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit protocol bevat de meest recente wetenschappelijke inzichten, waarbij per soort is voorgeschreven onder welke veldcondities, in welke periodes, met welke frequentie en voor welke duur onderzoek uitgevoerd dient te worden.
- Bij het hanteren van Kennisdocument Huismus versie 2.1 en Vleermuisprotocol 2021 wordt in juridische zin voldaan aan de wensen die het bevoegd gezag stelt. Tevens wordt voldaan aan de inspanningsverplichting om tot een gedegen onderzoek te komen.

1.4 Geldigheidsduur

Geldigheid van onderzoeks- en verspreidingsgegevens is aan een maximale periode gebonden. Voor zwaar beschermde soorten als vleermuizen en huismussen geldt een geldigheidstermijn van circa 3 jaar. Na deze periode zijn de gegevens verouderd en dient beoordeeld te worden of de gegevens voldoende up-to-date zijn om te gebruiken bij ruimtelijke ingrepen. Het plangebied dient in die tijd niet significant te zijn veranderd waardoor nieuwe leefsituaties kunnen zijn ontstaan.



In dit hoofdstuk worden de belangrijkste gegevens ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen weergegeven. Allereerst wordt ingegaan op de geografische ligging van het plangebied en de kenmerken van het invloedsgebied. Vervolgens worden de voorgenomen ontwikkelingen en het toekomstige gebruik beschreven. Ten slotte wordt aangegeven welke beschermde soorten en functies mogelijk aanwezig zijn in en om het plangebied.

2.1 Ligging van het plangebied

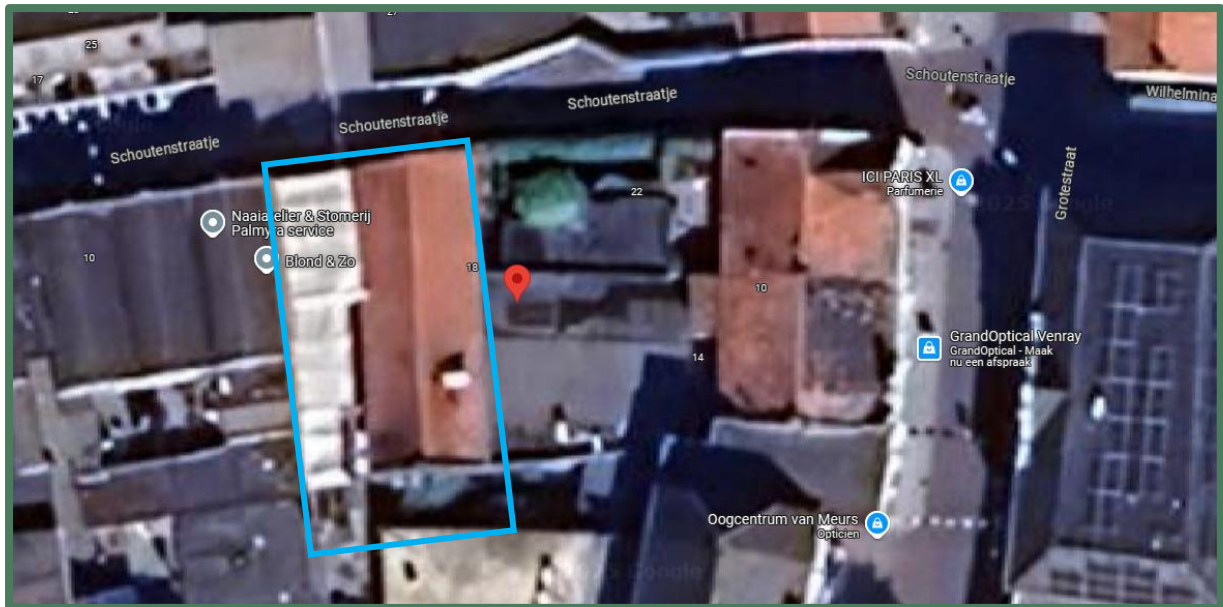
Het plangebied is gelegen aan het Schoutenstraatje 20, in de kern van Venray. Venray is een stad en gemeente in de provincie Limburg. Ten westen van de stad liggen de natuurgebieden Odapark en Vlakwater. De ligging van het plangebied in de ruimere omgeving is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (rode pin) in de ruimere omgeving. Bron: Google Earth.

2.2 Omschrijving van het invloedsgebied

Het plangebied bestaat uit een voormalig horecapand en vegetatie. Het invloedsgebied bestaat vooral uit winkelbestemmingen en burgerbebouwing. Op onderstaande afbeelding wordt het plangebied globaal aangegeven.



Afbeelding 2: Globaal omlind plangebied in blauw. Bron: Google Earth.

2.3 Voorgenomen ontwikkeling

Het initiatief bestaat uit het herontwikkelen van het plangebied Schoutenstraatje 20 te Venray. Het voornemen is om de bestaande bebouwing met een oppervlakte van 198 m² inpandig te verbouwen tot twee woningen.

2.4 Mogelijk aanwezige beschermde soortgroepen en functies

Uit de voornoemde ecologische quickscan blijkt dat de aanwezige vegetatie mogelijk dient als essentieel leefgebied voor huismussen. Daarnaast blijkt dat er zich in het gebouw mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden. Er zijn verspreid over het gebouw meerdere potentiële invliegopeningen aanwezig. Zo bevinden zich onder de dakgoot aan de westzijde kierende ruimtes achter de houten plank. Daarnaast zijn in de gevels diverse gaten zichtbaar en zijn de loodslabben plaatselijk kierend. Onderstaande foto's geven een impressie van de vegetatie en de diverse openingen in het gebouw.



Foto 1 & 2: Vegetatie ten zuiden van het gebouw.



Foto 3: Opening in de gevel.

Bron: Quickscan Brabant Eco d.d. 6 mei 2025



Foto 4: Opening bij houten plank.

Huismussen

Volgens de gegevens van de NDFF zijn er de laatste vijf jaar binnen een straal van twee kilometer vanuit het plangebied huismussen waargenomen.

De huismus (*Passer domesticus*) is een echte gebouwbewoner die op de Rode Lijst van de Nederlandse broedvogels staat. De nesten worden vaak onder dakpannen, in kieren van muren, of in klimop die langs gevels groeit gemaakt. De nesten worden niet alleen gebruikt om eieren uit te broeden, maar ook als slaapplek buiten het broedseizoen. Nesten van huismussen zijn het gehele jaar beschermd, omdat huismussen als koloniebroeders elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en daarin zeer honkvast zijn. Ze hebben een klein leefgebied, meestal niet groter dan enkele honderden meters rondom hun nest. Dit betekent dat de drie essentiële onderdelen van het leefgebied van belang voor de huismus, de nestlocatie, het habitat met voedselaanbod en beschutting, allemaal dicht bij elkaar dienen te liggen. Ook deze essentiële onderdelen van het leefgebied zijn beschermd.

Vleermuizen

De vleermuissoorten die volgens de uitdraai van de NDFF de laatste vijf jaar zijn waargenomen binnen een straal van twee kilometer rond het plangebied zijn te vinden in de onderstaande tabel. In de tabel staat per soort weergegeven waar verblijfplaatsen kunnen worden aangetroffen en de status van voorkomen in Nederland. Daarnaast is met een kruisje per soort aangegeven welke potenties het plangebied voor de desbetreffende soort heeft.

Vleermuissoort	Status*	Verblijfplaatsen in	Winter-verblijf	Kraam-verblijf	Zomer-verblijf	Paar-verblijf
Gewone dwergvleermuis (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	A	Vooraf bebouwing	x	x	x	x
Laatvlieger (<i>Eptesicus serotinus</i>)	A	Vaak bebouwing	x	x	x	x
Tweekleurige vleermuis (<i>Vespertilio murinus</i>)	ZZ	Soms bebouwing, soms bomen	x	x	x	x

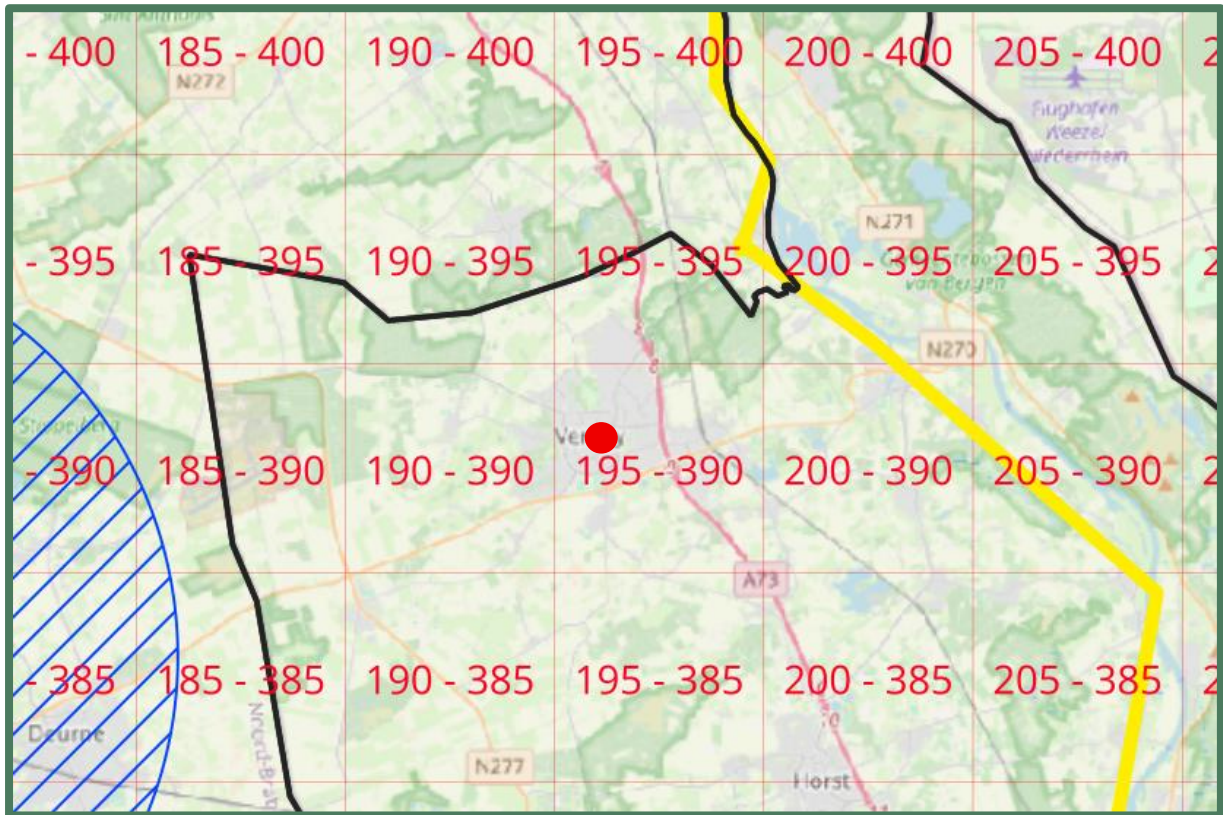
Tabel 1: Waargenomen vleermuizen binnen een straal van twee kilometer.

*A = algemeen, VZ = vrij zeldzaam, ZZ = zeer zeldzaam.

Meervleermuis

Op 24 maart 2025 is door het Netwerk Groene Bureaus een actualisatie voor het Vleermuisprotocol 2021 uitgebracht, specifiek voor de meervleermuis. De actualisatie beschrijft nieuwe onderzoeksmethode voor

kraam- en satellietverblijfplaatsen van deze soort. Onderdeel van deze actualisatie is de Koloniekkaart Meervleermuis, waarin gevonden kraam- en satellietverblijven weergegeven staan, inclusief de verwachte actieradius waarin aanvullend onderzoek naar deze types verblijfplaatsen noodzakelijk is.



Afbeelding 3: Ligging plangebied globaal weergegeven met rode stip op deel van de Koloniekkaart Meervleermuis.

Het uitgevoerde onderzoek naar vleermuizen heeft betrekking op verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten. Daarnaast ligt het plangebied volgens de kansenkaart buiten het onderzoeksgebied voor zowel satellietverblijven van mannelijke meervleermuizen als kraamverblijven van vrouwelijke meervleermuizen.

De nadruk van het onderzoek heeft gelegen op gebouwbewonende vleermuissoorten, zoals de gewone- en ruige dwergvleermuis, maar de omgeving is ook meegenomen tijdens het onderzoek. Naast verblijfplaatsen zijn ook andere essentiële onderdelen van het leefgebied van vleermuizen beschermd. Dit zijn de belangrijke foerageergebieden en vliegroutes. Deze onderdelen zullen niet worden aangetast met de voorgenomen ontwikkelingen, omdat alleen een gebouw zal worden verbouwd.



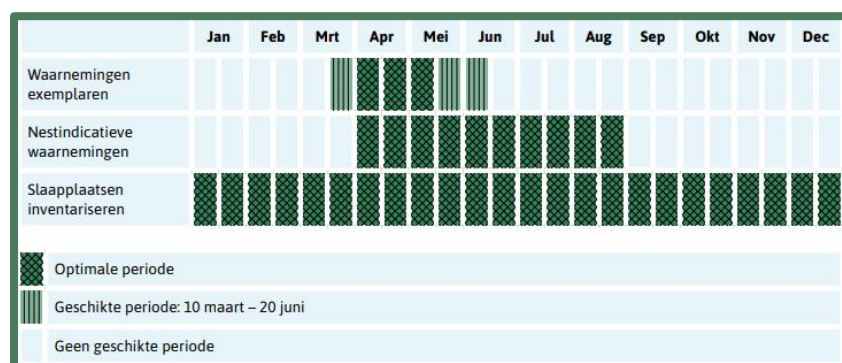
3. NADER ONDERZOEK HUISMUSSEN

In dit hoofdstuk staan de onderzoeksmethode, de gebruikte apparatuur, inzet en de resultaten van het uitgevoerde onderzoek naar huismussen beschreven.

3.1 Onderzoeksmethode

Het nader onderzoek naar huismussen is uitgevoerd volgens Kennisdocument Huismus versie 2.1, februari 2023 van BIJ12. BIJ12 ondersteunt de samenwerkende provincies bij wettelijke taken en met kennis, informatie en data over het landelijk gebied en de fysieke leefomgeving. Er zijn voor diverse diersoorten kennisdocumenten opgesteld waarin onder andere het ecologisch onderzoek en mogelijke maatregelen worden beschreven. De kennisdocumenten worden regelmatig vernieuwd met actuele informatie. Onderzoek dat volgens de kennisdocumenten wordt uitgevoerd, kan in principe volstaan bij vergunningaanvragen en juridische procedures.

Het inventariseren van nestplaatsen kan op verschillende manieren uitgevoerd worden. Het is per project maatwerk welke inventarisatiemethode ingezet wordt en welke intensiviteit van nader onderzoek nodig is.



Afbeelding 4: Op hoofdlijnen weergegeven de geschiktheid van periodes van inventariseren voor verschillende wijzen van inventariseren (bron: Kennisdocument Huismus versie 2.1, februari 2023 BIJ12).

Het uitgevoerde onderzoek is gericht op waarnemingen van exemplaren en nestindicatieve waarnemingen. Er zijn bij dit onderzoek geen dakpannen gelicht. Er is zowel visueel als auditief geïnventariseerd.

De afwezigheid van broedende huismussen kan voldoende aannemelijk worden gemaakt als er gedurende minimaal 1 uur geen waarnemingen zijn verricht die duiden op de aanwezigheid van een nest- of rustplaats tijdens: twee gerichte veldbezoeken in de optimale periode van 1 april tot en met 15 mei of drie gerichte veldbezoeken in de periode van 10 maart tot en met 20 juni, waarvan minimaal één bezoek in de optimale periode heeft plaatsgevonden. De inventarisatie moet bij voorkeur onder gunstige weersomstandigheden (geen regen, geen kou en/of een maximale windsterkte van 4 Bft, of te hoge temperaturen) en op geluidsluwe momenten plaatsvinden. Het meest geschikte moment van de dag zijn vaak enkele uren na zonsopkomst, wanneer de temperatuur is opgelopen, en de laatste uren voor zonsondergang. Tussen de bezoeken dient minimaal een tussenperiode van 10 dagen te zitten.

Dit onderzoek is uitgevoerd met twee onderzoeksrondes door één persoon in de optimale periode.

3.2 Resultaten veldonderzoek

Tijdens de onderzoeksrondes is vooral het te verbouwen gebouw onderzocht op de aanwezigheid van nesten van huismussen. Daarnaast is de directe omgeving hierin meegenomen. Er is met name gefocust op

in- en uitvliegende huismussen en roepende mannetjes. Daarnaast is gelet op foeragerende huismussen, huismussen in beschutting, huismussen met nestmateriaal en zandbaden.

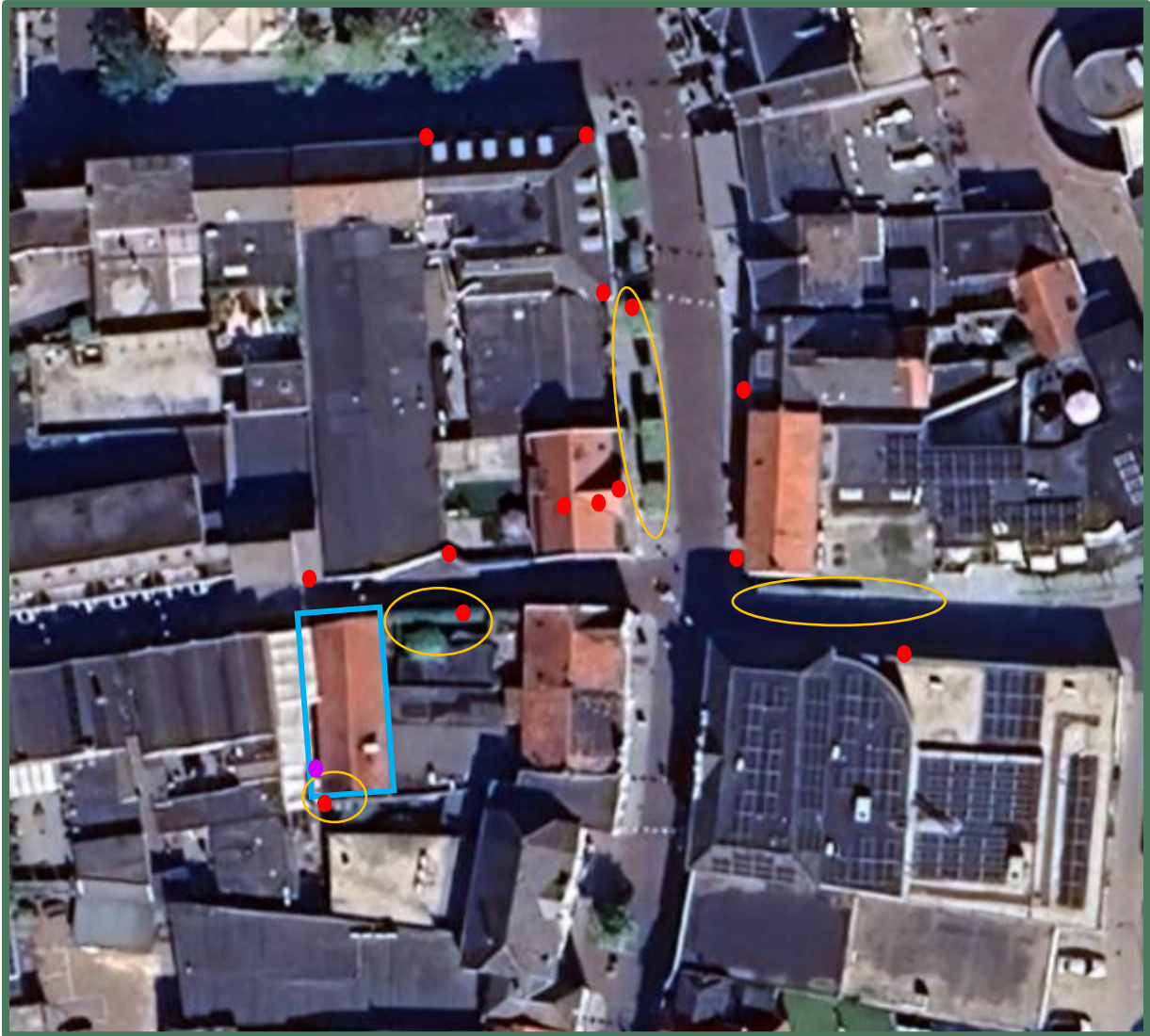
Het plangebied is in totaal voor het nader onderzoek naar huismussen twee keer bezocht, zie onderstaande tabel.

Ronde en functie	Datum en tijd	Zonsopkomst/zonsondergang	Temperatuur	Wind	Bewolking	Neerslag	Waarnemingen
1 Nest- of rust- plaatsen	27-04-2025 08:45-09:45	06:16 / 20:52	14 °C	1 Bft O	Helder	Geen	Op de bebouwing in het plangebied geen huismussen waargenomen, wel in de vegetatie. Ook huismussen waargenomen in directe omgeving.
2 Nest- of rust- plaatsen	08-05-2025 08:00-09:00	05:56 / 21:10	11 °C	1 Bft O	Half bewolkt	Geen	Op de bebouwing in het plangebied geen huismussen waargenomen, wel in de vegetatie. Ook huismussen waargenomen in directe omgeving.

Tabel 2: Overzicht onderzoeksrondes huismusonderzoek.

Tijdens de veldonderzoeken zijn in het plangebied geen huismussen vastgesteld op of in de bebouwing. Wel zijn binnen het plangebied drie huismussen waargenomen in de struik aan de zuidzijde. Op en rondom de bebouwing van het plangebied zijn daarnaast meerdere huismussen waargenomen. Aan het Schoutenstraatje 27 en Grotestraat 8 en 2/2a is nestactiviteit vastgesteld, waarbij huismussen onder de dakpannen verdwenen. Daarnaast zijn bij Grotestraat 10, 17 en 21, bij Wilhelminastraat 1A en bij Grote Markt 5 roepende huismussen waargenomen, voornamelijk vanaf de dakrand en dakgoten. Verder zijn huismussen regelmatig gezien in de bomen en vegetatie in de omgeving, onder meer langs de Grotestraat en Wilhelminastraat.

Daarnaast is aan de westelijke gevel van het te verbouwen gebouw een duivennest aanwezig, waar een duif bij zat.



Afbeelding 5: Plangebied in blauw omkaderd. Rode stip = locatie waargenomen huismus(sen), oranje cirkel = leefgebied huismussen, paarse stip = locatie duivennest. Bron: Google Earth.

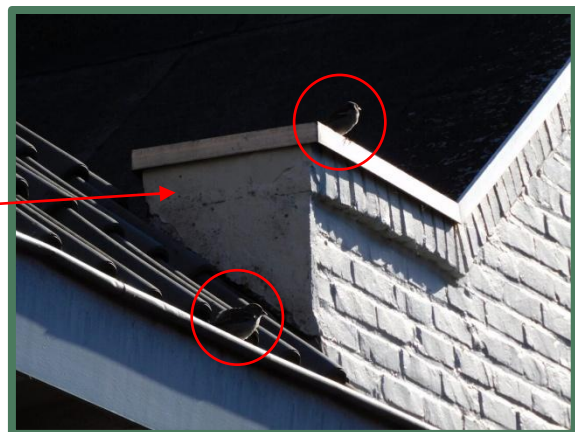


Foto 5 & 6: Huismus koppel op dak Schoutenstraatje 27.



Foto 7: Huismus man met nestmateriaal op dak Schoutenstraatje 27.



Foto 8: Huismus man roepend vanaf Grotestraat 21.



Foto 9: Duivennesten tegen oostzijde gebouw plangebied (Schoutenstraatje 20).



4. NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN

In dit hoofdstuk staan de onderzoeksmethode, de gebruikte apparatuur, inzet en resultaten van het uitgevoerde onderzoek naar vleermuizen beschreven.

4.1 Onderzoeksmethode

Vleermuisonderzoek is behoorlijk complex, doordat de soortgroep gedurende het jaar verschillende verblijfplaatsen kent, met elk hun eigen functie. Een verblijfplaats kan gemakkelijk over het hoofd worden gezien. Daarom wordt het onderzoek uitgevoerd volgens het landelijk vastgestelde protocol voor vleermuisonderzoek: Vleermuisprotocol 2021. Vleermuisprotocol 2021 is een door de Gegevensautoriteit Natuur (GaN) en het Netwerk Groene Bureaus goedgekeurde methodiek. Het is een hulpmiddel voor deskundige vleermuisonderzoekers en de beoordelaars van vleermuisonderzoek om te bepalen wat een juridisch redelijke onderzoeksinspanning is voor een specifieke locatie. De protocollen zijn opgesteld om het onderzoek voor de Omgevingswet optimaal te laten verlopen. Wanneer de protocollen in essentie zijn gevolgd, bestaat grote mate van juridische zekerheid dat voldaan is aan een wettelijke en maatschappelijk verantwoorde inspanning om na te gaan of soorten en functies van gebieden in het geding zijn. Onderzoeken die volgens deze protocollen uitgevoerd worden, kunnen in principe volstaan bij vergunningaanvragen en juridische procedures.

Het onderzoek is specifiek gericht op het in kaart brengen van verblijfplaatsen, soortsaamenstelling en gebiedsgebruik van vleermuizen. Er is zowel visueel als auditief geïnventariseerd.

De ultrasone geluiden die vleermuizen uitzenden zijn voor ons hoorbaar gemaakt met behulp van geavanceerde batdetectors: de Elekon Batlogger M, M2 en de Magenta Bat5 Bat Detector. De Batloggers registreren ook de GPS-coördinaten (via een geïntegreerde GPS-ontvanger) en de omgevingstemperatuur op het moment van opname.

Wanneer de soort tijdens de onderzoeksronde in het veld niet met 100% zekerheid bepaald kon worden zijn de opnames later met de BatExplorer software geanalyseerd.

Door de vleermuizen ook zoveel mogelijk visueel waar te nemen is de determinatie geverifieerd en is het gedrag, en daarmee vaak de functie van het gebied, vastgesteld.

Het weer is van invloed op de activiteiten van vleermuizen en daardoor op de doelmatigheid van het inventariseren. Harde wind (meer dan 3 Bft), neerslag, dichte mist en temperaturen onder 7 tot 12 °C zijn (afhankelijk van de soort) belemmerende factoren.

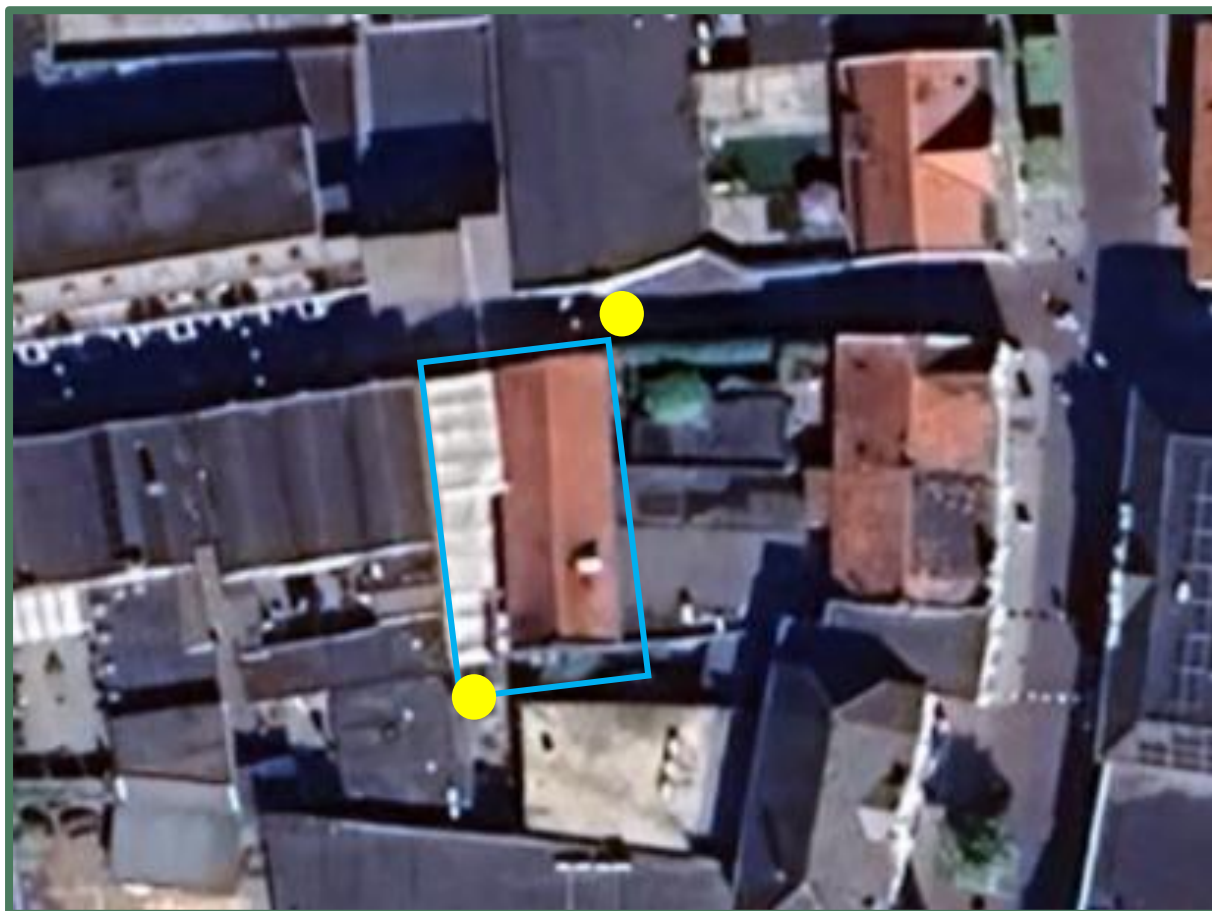
Om de aanwezige vleermuizen zo goed mogelijk in kaart te brengen zijn er op verschillende momenten in het jaar onderzoeks rondes uitgevoerd, zoals in Vleermuisprotocol 2021 staat beschreven. Zoals te zien in de Kraamkolonie Kansenskaart (afbeelding 3), ligt het plangebied buiten het kansrijke onderzoeksgebied van zowel kraamverblijven en satellietverblijven van de meervleermuis. Zodoende kan worden volstaan met het regulier onderzoek voor vleermuizen.

De voorzomerbezoeken zijn uitgevoerd voor het in kaart brengen van kraam- en zomerverblijven. Hiervoor zijn drie rondes uitgevoerd, waarvan één in de ochtend (ronde 2) en twee in de avond (ronde 1 en 3), met minstens 20 dagen tussen de avondbezoeken.

Tijdens de nazomerbezoeken lag de nadruk op het in kaart brengen van paarterritoria met paarverblijven en indicaties voor winterverblijven. Hiervoor zijn er twee rondes uitgevoerd (ronde 4 en 5), ook met minstens 20 dagen tussen de avondbezoeken.

De veldbezoeken zijn uitgevoerd door deskundig onderzoekers, zoals Rijksdienst voor Ondernemend Nederland bedoelt. Er wordt gewerkt vanuit de expertise van de te onderzoeken soorten opgedaan door ervaring, studie, vrijwilligerswerk en bijscholing op gebied van ecologie, natuur, flora, fauna en natuurwetgeving.

Het is van belang dat bij de onderzoeksrondes minimaal 75% van de vleermuisgeschikte plekken binnen het plangebied zijn te overzien door de onderzoeker(s). Voor het te verbouwen gebouw geldt dus dat hiervoor per onderzoeksrunde twee onderzoekers nodig zijn, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 6: Gehele planlocatie in blauw; te onderzoeken gebouw in rood; globale focuslocaties onderzoekers in geel.

4.2 Resultaten veldonderzoek

Tijdens de onderzoeksrondes is vooral het te verbouwen gebouw onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Daarnaast is de directe omgeving hierin meegenomen. Er is met name gefocust op in- en uitvliegende vleermuizen en daarnaast is gelet op foeragerende, communicerende en zwermende vleermuizen en uitwerpselen.

Het plangebied is in totaal voor het nader onderzoek naar vleermuizen vijf keer bezocht, zie onderstaande tabel.

Ronde en functie	Zon op/ onder	Datum en tijd	Tempe ratuur	Wind	Bewolking	Neerslag	Waarnemingen
1 Kraam- en zomerverblijf- plaatsen	21:25	17-05-2025 21:25-23:25	13 °C	3 Bft NW	Helder	Geen	1 foeragerende gewone dwergvleermuis. Geen uitvliegers.
2 Kraam- en zomerverblijf- plaatsen	21:51	10-06-2025 03:19-05:19	13 °C	3 Bft ZW	Zwaar bewolkt	Geen	Geen waarnemingen.

3 Kraam- en zomerverblijf- plaatsen	21:54	14-06- 2025 21:54- 23:54	20 °C	2 Bft W	Half bewolkt	Geen	3 foeragerende gewone dwergvleermuizen, 2 passerende laatvliegers. Geen uitvliegers.
4 Paar- verblijven	20:48	20-08- 2025 20:48- 22:48	20 °C	2 Bft N	Licht bewolkt	Geen	1 foeragerende gewone dwergvleermuis. Geen baltsgeluiden.
5 Paar- verblijven	20:09	07-09- 2025 22:15- 00:15	13 °C	3 Bft Z	Licht bewolkt	Geen	Geen waarnemingen.

Tabel 3: Overzicht onderzoeksrondes vleermuisonderzoek.

4.2.1 Voorzomeronderzoeken 2025

De voorzomeronderzoeken waren met name gericht op het vaststellen van zomer- en kraamverblijfplaatsen van vleermuizen. Tijdens deze onderzoeken zijn meerdere malen foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen, een maximum van drie individuen tegelijk. Daarnaast zijn in één ronde twee passerende laatvliegers vastgesteld. Er zijn geen in- of uitvliegende vleermuizen waargenomen.

4.2.2 Nazomeronderzoeken 2025

De nazomeravondbezoeken in augustus en september 2025 waren vooral gericht op het vaststellen van zwermgedrag bij verblijfplaatsen, baltsende vleermuizen en het vaststellen van paarverblijfplaatsen. Tijdens deze onderzoeken is één foeragerende gewone dwergvleermuis waargenomen. Er zijn geen in- of uitvliegende vleermuizen waargenomen en er is geen zwerm-, bounce- of baltsgedrag waargenomen.



Afbeelding 7: Gehele planlocatie in blauw. Rode cirkel = foerageergebied gewone dwergvleermuizen, gele stip = passerende laatvlieger. Bron: Google Earth.



In dit hoofdstuk wordt beschreven wat voor effecten de voorgenomen ontwikkelingen hebben op de verschillende soorten en functies in en om het plangebied.

5.1 Effectenbeoordeling huismussen

Nestlocaties

Uit het onderzoek naar huismussen blijkt dat het te slopen gebouw niet door huismussen wordt gebruikt als nestlocatie. Er zijn bij het gebouw geen huismussen waargenomen. In de directe omgeving zijn wel huismussen waargenomen, op minimaal 5 meter van het te slopen gebouw. De werkzaamheden dienen daarom buiten de meest kwetsbare periode van de huismus te worden uitgevoerd, namelijk buiten het broedseizoen van maart tot en met augustus.

Foerageergebied

Tijdens het onderzoek zijn er geen foeragerende huismussen binnen het plangebied waargenomen. Negatieve effecten op foerageergebied van huismussen kunnen worden uitgesloten.

Beschutting

Tijdens het onderzoek zijn huismussen waargenomen in de struik ten zuiden van het plangebied. Omdat de werkzaamheden een interne verbouwing van het gebouw betreft, blijft deze vegetatie behouden en deze beschuttingsmogelijkheid aanwezig. Mocht de beplanting aan de zuidzijde toch verdwijnen, dan zijn er in de directe omgeving voldoende alternatieven aanwezig. Zo maken huismussen al veelvuldig gebruik van de haag ten oosten van het plangebied en van de bomen in de aangrenzende straten.

Zandbaden

Binnen het plangebied zijn geen geschikte plekken aanwezig voor huismussen om een zandbad te kunnen nemen. Deze zullen dus ook niet verdwijnen met de voorgenomen werkzaamheden.

5.2 Effectenbeoordeling vleermuizen

Verblijfplaatsen/paarterritoria

Tijdens het vleermuisonderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in of direct grenzend aan het plangebied vastgesteld.

Foerageergebied

Uit het vleermuisonderzoek blijkt dat de directe omgeving van het te slopen gebouw niet tot essentieel foerageergebied van vleermuizen behoort. In de directe omgeving is en blijft voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. Daarmee zijn bij de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op foeragerende vleermuizen te verwachten.

Vliegroutes

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen lijnvormige structuren aanwezig die als vliegroute voor vleermuizen kunnen dienen. Ten gevolge van de voorgenomen ruimtelijke ingreep worden dus geen vliegroutes aangetast.



6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

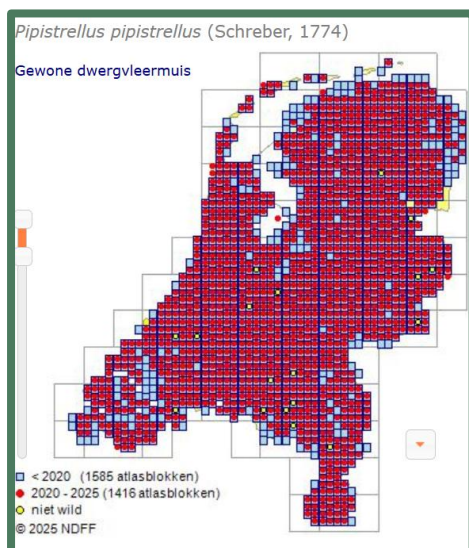
In dit hoofdstuk worden de conclusies van het nader onderzoek beschreven en de verbodsbepalingen uit de Omgevingswet die mogelijk worden overtreden met de voorgenomen ingreep. Ook staan de vervolgstappen vermeld.

6.1 Conclusies

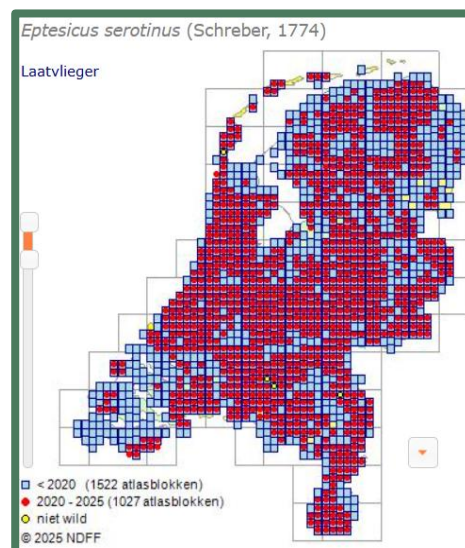
Tijdens het uitgevoerde nader onderzoek zijn in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Het plangebied vormt ook geen essentieel foerageergebied en er zijn geen vliegroutes aanwezig. Wel zijn er foeragerende gewone dwergvleermuizen en passerende laatvliegers waargenomen. Daarnaast zijn binnen het plangebied geen nestplaatsen van huismussen vastgesteld. In de directe omgeving zijn wel huismussen waargenomen, op minimaal 5 meter van het te slopen gebouw. De werkzaamheden dienen daarom buiten de meest kwetsbare periode van de huismus te worden uitgevoerd, namelijk buiten het broedseizoen van maart tot en met augustus. Daarnaast zijn tijdens het onderzoek huismussen vastgesteld in de struik aan de zuidzijde van het plangebied, die als beschutting fungeert. Deze vegetatie blijft naar verwachting behouden, waardoor de functie voor de soort in stand blijft. Indien de struiken toch zouden verdwijnen, zijn in de directe omgeving voldoende alternatieve beschuttingsmogelijkheden aanwezig, zodat negatieve effecten op de huismus kunnen worden uitgesloten.

6.2 Toetsing Omgevingswet/staat van instandhouding

Er zijn waarnemingen gedaan van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. De gewone dwergvleermuis en de laatvlieger zijn algemene vleermuissoorten in Nederland die gebruikmaken van diverse verblijfplaatsen, zoals spouwmuuren, achter betimmering, onder daklijsten en dakpannen, of onder het lood rondom schoorstenen. Zie de onderstaande afbeeldingen voor recente verspreidingsinformatie van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger.

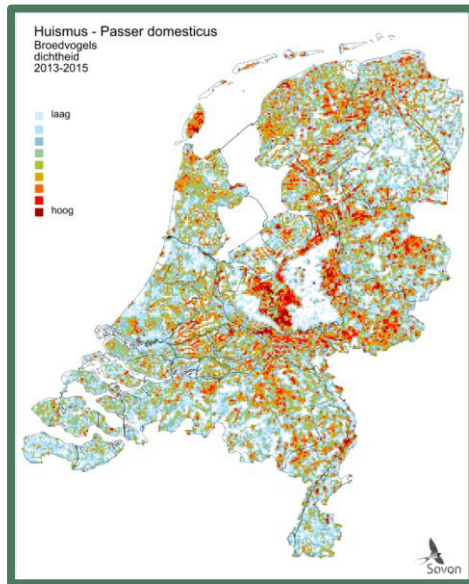


Afbeelding 8: Verspreiding gewone dwergvleermuis.
Bron: Verspreidingsatlas.nl



Afbeelding 9: Verspreiding laatvlieger.

De huismus is een algemene broedvogel die sterk gebonden is aan gebouwen en stedelijke structuren, waar hij nestplaatsen vindt in gevels, spouwmuren en dakconstructies. Zie de onderstaande afbeelding voor recente verspreidingsinformatie van de huismus.



Afbeelding 10: Verspreiding huismus.
Bron: SOVON.

Met de voorgenomen werkzaamheden gaan geen verblijf- of nestplaatsen van vleermuizen of huismussen verloren. In de directe omgeving van het plangebied zijn huismussen waargenomen. Om verstoring van deze soort te voorkomen, dienen de werkzaamheden buiten de meest kwetsbare periode plaats te vinden, namelijk het broedseizoen (maart t/m augustus). Zodoende is er geen sprake van een negatieve invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten.



Brabant Eco
Ecologische Dienstverlening

7. BRONNEN

Websites

www.bij12.nl
www.limburg.nl
www.google.com/maps
www.iplo.nl
www.NDFF.nl
www.netwerkgroenebureaus.nl
www.rijksoverheid.nl
www.sovon.nl
www.stichtingdemussentoevlucht.nl
www.verspreidingsatlas.nl
www.vogelbescherming.nl
www.waarneming.nl
www.wetten.overheid.nl
www.zoogdiervereniging.nl

Andere bronnen

Ecologische quickscan Brabant Eco BE-1323
Kennisdokument Huismus (februari 2023, BIJ12)
Vleermuisprotocol (2021, NGB, Zoogdiervereniging, RVO)

Bijlagen

Bijlage 1: De verspreidingslijst van NDFF
Bijlage 2: Beleidskader

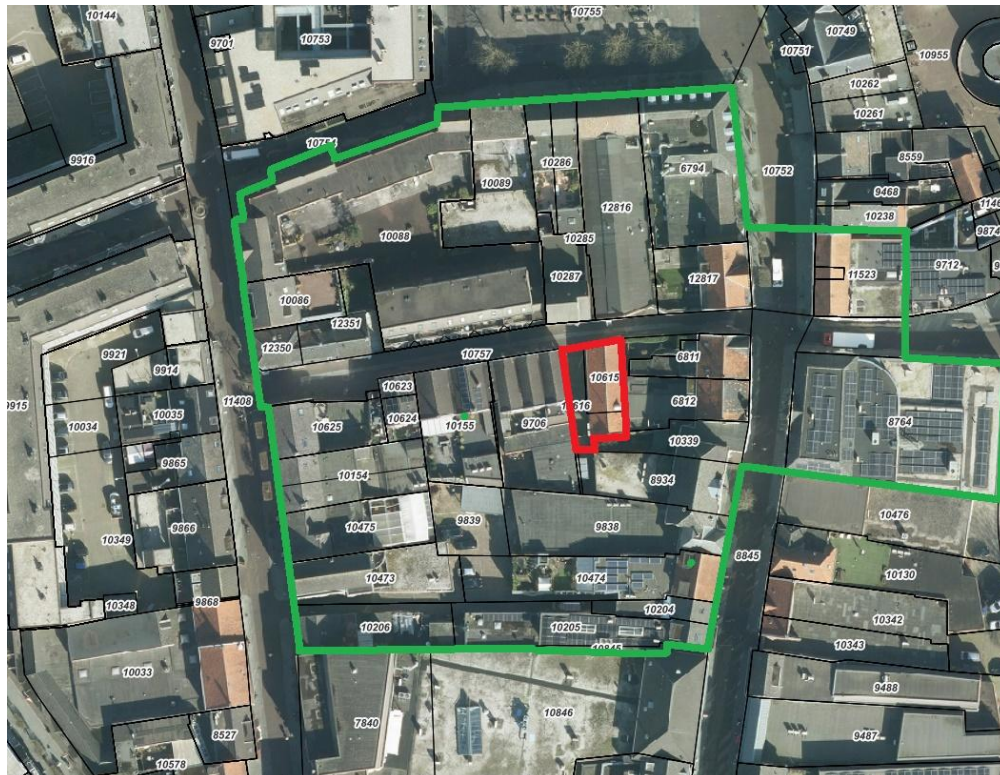
Verslag omgevingsdialoog Schoutenstraatje 20 Venray

Inleiding

De gemeente Venray heeft, als eigenaar en als initiatiefnemer van de beoogde omgevingsplanwijziging van het perceel aan het Schoutenstraatje 20 in Venray, een omgevingsdialoog gevoerd in verband met het plan om de functie van het pand en het naastgelegen perceel te wijzigen naar Wonen. Het pand en het naastgelegen perceel zijn gelegen binnen de kadastrale percelen C10615 en C10616 en worden in dit verslag verder 'het plangebied' genoemd.

De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden per brief. De gemeente heeft een brief opgesteld waarin werd beschreven dat de gemeente het pand heeft aangekocht en wat de aanleiding daarvan is. Daarnaast is ook de intentie van het planvoornemen beschreven, is er een beschrijving van het plan opgenomen (inclusief illustratie en kaartmateriaal) en is er aan alle geadresseerden van de brief de mogelijkheid gegeven om op het plan te reageren, vragen te stellen en eventuele vragen en/of zorgen te delen. Reageren was mogelijk door een e-mail naar de gemeente te sturen of door een reactieformulier in te vullen en per post te retourneren naar de gemeente Venray. Dit reactieformulier was als bijlage bij de brief gevoegd. Daarnaast bestond er de mogelijkheid om telefonisch vragen te stellen over het plan.

In totaal zijn er 116 brieven verstuurd. De brief is verzonden aan alle omwonenden, gebruikers en pandeigenaren binnen het gebied zoals weergegeven op het kaartje in figuur 1. De brief is op 8 mei 2025 verstuurd, ontvangers van de brief hebben drie weken de tijd gekregen om te reageren.



Figuur 1 Aan alle omwonenden, gebruikers en pandeigenaren binnen het groen gemarkeerde gebied is een brief gestuurd. Het rood gemarkeerde gebied betreft het plangebied.

Samenvatting van de omgevingsdialog

In totaal hebben vier ontvangers van de brief een reactie gegeven op de brief (hierna te noemen: deelnemers). Zij hebben opmerkingen, zorgen en/of aandachtspunten aan de gemeente meegegeven. Twee reacties zijn binnengekomen per e-mail en twee reacties zijn binnengekomen per brief. De volgende punten zijn ingebracht tijdens de dialoog:

1. Inkijk/verlies aan privacy, behoud leefbaarheid en woongenot, effect op lichtinval/schaduwvorming

Er zijn zorgen over de inkijk en verlies van privacy bij enkele deelnemers, zodra er (dak)ramen of dakkapellen worden toegevoegd. Ook zijn er zorgen over lichtinval en eventuele schaduwvorming op woningen of buitenruimtes, die kunnen ontstaan zodra er dakkapellen of dakramen worden toegevoegd. Daarnaast zijn er zorgen dat de nieuwe invulling tot een verslechtering van woongenot kan leiden, omdat de vorige horecagelegenheid in de beleving van omwonenden nauwelijks tot overlast leidde.

Reactie gemeente: Deze ruimtelijke procedure ziet alleen toe op het wijzigen van de functie naar Wonen en vooral op het verwijderen van de mogelijkheid om zware, overlastgevende horeca toe te staan, aangezien Wonen nu ook al rechtstreeks mogelijk is. Deze procedure ziet niet toe op bouwkundige aspecten. Het aanbrengen van (dak)ramen of dakkapellen komt pas aan de orde na de omgevingsplanwijziging (in de fase van vergunningverlening) en speelt nu dus nog niet. Voor wat betreft de horecafunctie geldt dat de huidige functie planologisch gezien zware, overlastgevende functies toelaat, zoals een discotheek of een partycentrum. Dus ook functies die meer overlast veroorzaken dan de vorige horecagelegenheid. Kijkend naar de huidige mogelijkheden in het pand kan het woongenot voor omwonenden alleen maar verbeteren door de beoogde woonfunctie.

2. Behoud erfgoed, behoud leefbaarheid en woongenot

Het pand is een cultureel waardevol pand en het behoud ervan mag door gemeentelijke keuzes niet onder druk komen te staan. Het belang van erfgoed moet in de besluitvorming nadrukkelijk worden meegenomen.

Reactie gemeente: In het kader van het TAM-plan zal de gemeente het belang van het pand meewegen in haar besluitvorming. De insteek van de gemeente is om het pand te behouden.

3. Ontbreken van informatie over parkeervoorzieningen

Er ontbreekt informatie over parkeervoorzieningen. Uit de reacties blijkt dat er behoefte is aan informatie of en hoe parkeergelegenheid gerealiseerd wordt voor de nieuwe bewoners.

Reactie gemeente: In het TAM-plan van de gemeente, dat nog gepubliceerd wordt, zal onderbouwd worden hoe het parkeervraagstuk voor dit plan geregeld wordt.

4. Toekomstige functiewijziging of verkamering

Er zijn zorgen dat de woningen op termijn alsnog worden gesplitst in (studenten)kamers of tijdelijke andere verblijven via uitzendbureaus/pandjesbazen. Dit kan leiden tot overlast en extra druk op de leefomgeving en openbare ruimte. De gemeente wordt verzocht om duidelijke kaders en beperkingen vast te leggen en voorwaarden te stellen die dergelijke ontwikkelingen uitsluiten.

Reactie gemeente: De mogelijkheid in het huidige Omgevingsplan om kamerverhuur (na een melding) toe te staan, wordt in het TAM-plan voor het Schoutenstraatje 20 geschrapt. Het pand biedt daarmee dus geen ruimte om kamerverhuur toe te staan door de voorgenomen omgevingsplanwijziging.

5. Proces en invloed van bewonersinput

Er wordt waardering uitgesproken dat de gemeente zich inzet om het centrum van Venray aantrekkelijk en leefbaar te houden. Initiatieven die bijdragen aan een prettige woonomgeving, worden toegejuicht. Een van de ontvangers geeft echter ook aan dat, zonder duidelijke waarborgen, bij de procedure het gevoel ontstaat dat inspraak slechts een formaliteit is. De ontvanger geeft aan erop te vertrouwen dat hun inhoudelijke bezwaren serieus worden meegenomen. De ontvanger vraagt om een zorgvuldige afweging van de aangeboden punten bij verdere besluitvorming, zodat verbeteringen in het straatbeeld hand in hand kunnen gaan met behoud van leefkwaliteit voor bestaande bewoners.

Reactie gemeente: De omgevingsdialoog is een aspect van de planvorming, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid krijgen om op het plan te reageren. Het kan zijn dat opmerkingen in het plan worden verwerkt, afhankelijk van de aard. Het voornaamste doel van het plan betreft het verwijderen van de horeca-aanduiding. Het aantal toegestane woningen neemt toe naar maximaal 2, waarbij momenteel al 1 woning is toegestaan. Verdere (bouwtechnische) uitwerking van het plan is in deze fase van het plan niet aan de orde, waarbij het uitgangspunt is dat er een verbetering komt van het straatbeeld. Het college van B&W en aan de gemeenteraad zullen uiteraard een zorgvuldige afweging maken.

6. Impuls voor Schoutenstraatje

Er wordt aangegeven dat het plan de mogelijkheden in het Schoutenstraatje ten goede komen en dat het beter was geweest als het plan 20 jaar eerder al was uitgevoerd.

Reactie gemeente: De gemeente vertrouwt erop dat de mogelijkheden in het Schoutenstraatje ten goede komen door de voorgenomen omgevingsplanwijziging.

Kortom: Voor een deel van de inbreng geldt dat de onderbouwing wordt opgenomen in het TAM-plan, dat nog in procedure moet en pas in een later stadium ter inzage komt te liggen. Een deel van de inbreng komt pas aan de orde na de omgevingsplanwijziging. Beoordeling en afweging van dit deel van de inbreng vindt dan ook pas in die fase van het traject plaats. Voor de rest van de inbreng is een reactie beknopt weergegeven in bovenstaande opsomming.

Aan de deelnemers is dit verslag ter informatie toegezonden zodat zij kunnen zien hoe hun opmerkingen zijn verwerkt en er nog een reactie op kunnen geven. De deelnemers hebben een week de tijd gekregen om te reageren. Er zijn geen reacties vanuit de deelnemers meer ontvangen.

REGELS

Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de ontwikkeling op de locatie 'Schoutenstraatje 20, Venray' en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22j) van het omgevingsplan van de gemeente Venray. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 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 www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22j 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 '22j' 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 '22j' gelezen worden.

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Artikel I Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk;

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

2.1 Plan

het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j 'Schoutenstraatje 20, Venray', met identificatienummer NLIMRO.0984.TAM25006-ON01 van de gemeente Venray.

2.2 Omgevingsplan

Omgevingsplan van de gemeente Venray

2.3 bed & breakfast

Het bieden van de mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben door de eigenaar of hoofdbewoner van de desbetreffende woning.

2.4 beroep aan huis

De uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van prostitutie.

2.5 bijbehorende functies op een perceel

Erven, in- en uitritten, parkeren, terrassen en tuinen op een perceel.

2.6 cultuurhistorische waarde

De aan een gebied of opstal toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in reliëf, verkaveling, slotenpatroon, architectuur of beplanting.

2.7 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

a. tot deze categorie functies behoren de volgende functies:

detailhandel anders dan genoemd bij de categorie onder b en c
en andere functies waarvan verkeersaantrekkende werking, de omvang van de vestiging, de uitstraling op de omgeving en de beleving van veiligheid alsmede de externe veiligheid overeenkomen en passen in een winkelgebied.

b. tot deze categorie functies behoren de volgende functies:

supermarkt

en andere functies waarvan verkeersaantrekkende werking, de parkeerbehoefte, de omvang van de vestiging overeenkomen en de invloed op de omgeving groter is dan de categorie onder a.

c. tot deze categorie functies behoren de volgende functies:

coffeeshop	seksinrichting	bedrijven voor opslag en verkoop van motorbrandstoffen (al dan niet met LPG)	vuurwerk met opslag van meer dan 10.000 kilo
------------	----------------	--	--

en andere functies waarvan verkeersaantrekkende werking, de omvang van de vestiging, de specifieke uitstraling op de omgeving, de beleving van veiligheid en de externe veiligheid overeenkomen en de invloed op de omgeving groter is dan de categorie onder a en b.

2.8 huishouding

Een huishouding bestaat uit een persoon dan wel personen die in een zekere continue samenstelling met elkaar wonen en tussen de verschillende personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat.

2.9 horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide te nuttigen, af te halen of te bezorgen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, onderscheiden in de volgende categorieën:

a. tot deze categorie functies behoren de volgende functies:

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken:

A1. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

Broodjeszaak

Cafetaria

Crêperie

Croissanterie

Koffiebar

Lunchroom

Snackbar

Theehuis

Ijssalon

A2. Overige lichte horeca

Bistro

Eetcafé

Hotel

Hotel-restaurant

Kookstudio

Pannenkoekenhuis

Pension

Poffertjeszaak

Restaurant (zonder Bezorg- of afhaalservice)

Wijn- of whiskyproeverij

en andere functies waarvan gebruiks- en openingstijden en de ruimtelijke effecten hiervan voor de omgeving, geluidsbelasting voor de omgeving, het gelijktijdig komen en gaan van een beperkt aantal bezoekers en verkeersaantrekkende werking overeenkomen

b. tot deze categorie behoren de volgende functies:

B. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

Bedrijven genoemd onder A1 en A2 met een vloeroppervlak van meer dan 400 m²

Restaurant met bezorg- of afhaalservice

en andere functies waarvan gebruiks- en openingstijden, geluidsbelasting voor de omgeving en het gelijktijdig komen en gaan van groter aantal bezoekers alsmede verkeersaantrekkende werking overeenkomen en de invloed op de omgeving groter is ten opzichte van de categorie onder a.

c. tot deze categorie functies behoren de volgende functies:

C. Bedrijven uit categorie onder a die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

Bar Bierhuis	Biljartcentrum Café	Café-restaurant Grillrooms	Pub Shoarmazaken
-----------------	------------------------	-------------------------------	---------------------

en andere functies waarvan gebruiks- en openingstijden, geluidsbelasting voor de omgeving en het gelijktijdig komen en gaan van groter aantal bezoekers overeenkomen en de invloed op de omgeving groter is ten opzichte van de categorie onder a en b.

d. tot deze categorie functies behoren de volgende functies:

D. Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:			
Café-bardancing Dancing	Discotheek	Nachtclub	Zalenverhuur/partycentrum; regulier gebruik voor feesten en muziek-/dansevenement

en andere functies waarvan gebruiks- en openingstijden, geluidsbelasting voor de omgeving en het gelijktijdig komen en gaan van groter aantal bezoekers overeenkomen en de invloed op de omgeving groter is ten opzichte van de categorie onder a, b en c.

e. tot deze categorie functies behoren de volgende functies:

E. Bedrijven die door hun uitstraling op de omgeving een nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat en de beleving van veiligheid:		
Coffeeshop	seksinrichting	Shishalounge

en andere functies waarvan gebruiks- en openingstijden, geluidsbelasting voor de omgeving en het gelijktijdig komen en gaan van groter aantal bezoekers alsmede de uitstraling op de omgeving en het de beleving van veiligheid en de invloed op de omgeving groter is ten opzichte van de categorie onder a tot en met d.

2.10 gemeentelijke monument

Een monument opgenomen op gemeentelijke monumentenlijst van de gemeente Venray.

2.11 omgevingsdialoog

het voeren van overleg over (de voorbereiding van) een initiatief met omwonenden en / of direct betrokkenen door de initiatiefnemer of de gemeente.

2.12 peil

Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang; In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.13 seksinrichting

- Een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin handelingen, vertoningen of voorstellingen van erotische of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verhuren of leveren van seksartikelen.
- Een prostitutiebedrijf en bordeel zijn hieronder mede begrepen. Seks- of pornobedrijf is een aparte functie en valt op geen enkele wijze onder enig andere functie c.q. doeleinden zoals bedoeld dan wel omschreven in dit omgevingsplan. Hieronder wordt mede verstaan prostitutie en raamprostitutie.

2.14 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning / wooneenheid.

2.15 woning / wooneenheid

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Artikel 3 Toepassingsbereik

3.1 Verhouding ruimtelijke regels omgevingsplan tijdelijk deel

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.

3.2 Verhouding met regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege (bruidsschat)

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

3.3 Geometrische afbakening reikwijdte TAM-omgevingsplan

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Schoutenstraatje 20, Venray', waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0984.TAM25006-ON01 zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen, in aanvulling op a bedoeld in artikel 22.24 van dit omgevingsplan, en de volgende meet- en rekeningbepalingen en zijn overeenkomstige toepassing op het meten van waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 3.1 tot en met 3.10.

4.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

De kortste afstand tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw.

4.2 het bebouwingspercentage:

Het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

4.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

4.4 de dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

4.5 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.

4.6 de hoogte van een windturbine:

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

4.7 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.

4.8 De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

De buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

4.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

Vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

4.10 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

4.11 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 meter.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

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

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toebedeelde functies en activiteiten.

Artikel 7 Woongebied - Grondgebonden

7.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Woongebied - Grondgebonden'.

7.2 Gebiedsdoelen

Voor dit gebied worden de volgende doelen nagestreefd.

- a. Het behouden en versterken van samenhangende woongebieden met een eigen identiteit door de verschillende woningtypes en situering van woningen op percelen;
- b. Het bieden van een goed woon- en leefklimaat;
- c. Historische gebouwen en gebouwen met een hedendaagse architectuur zijn en blijven beeldbepalend voor een hoogwaardige uitstraling van het centrumgebied. De ruimtelijke kwaliteit wordt voorts bepaald door afwisselende bebouwing in omvang, uitstraling en korrelgrootte. De afwisseling komt in ieder geval tot uitdrukking in de diversiteit in architectuur, hoogtematen en de schaal- en maatverhouding van een gebouw ten opzichte van andere gebouwen in dezelfde straat. In enkele straten is juist de samenhang eenvormigheid van de architectuur een onderscheidende kwaliteit.

- d. Het realiseren van een klimaatbestendige, duurzame, gezonde en veilige fysieke leefomgeving. En het realiseren van een bijdetijdse, verzorgde, aantrekkelijke, veilige en hoogwaardig inrichting van de openbare ruimte door materiaalgebruik, gebruiksgemak en onderhoud. Aanpassing hiervan is gericht op klimaatbestendigheid, duurzaamheid, gezondheid en veiligheid.
- e. Eenieder draagt bij de uitvoering van activiteiten als bedoeld in dit plan voldoende zorg voor de fysieke leefomgeving en het voorkomen van nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving op een manier zoals beschreven in artikel 14.2.

7.3 Gebiedsgerichte regels – functie

7.3.1 Aanvangen of veranderen van een functie

a. Functies en gebruik rechtstreeks toegestaan

Het aanvangen of veranderen van een functie of gebruik is rechtstreeks mogelijk, dus zonder melding of omgevingsvergunning, als de nieuwe functie is vermeld in de tabel onder 'Functies en gebruik rechtstreeks toegestaan' in artikel 7.3.2, en wordt voldaan aan de voorwaarden die in de tabel staan vermeld.

b. Zorgplicht

Ten aanzien van de zorgplicht moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 7.2 onder e.

7.3.2 Functies en gebruik rechtstreeks toegestaan

Functies		Voorwaarden		
		Functies die passend zijn in het gebied. Hiertoe behoren de volgende functies en gebruik en combinaties hiervan.	Functies zijn passend in een gebied/ tenminste wordt voldaan aan de voorwaarden die in deze kolom staan.	
	welke functie is toegestaan?	zoals genoemd in	waar in het gebouw of buiten het gebouw?	welke voorwaarde is nog meer van toepassing?
a.	wonen	artikel 2.14	op de begane grond en op de verdieping	Ten hoogste één woning per perceel, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', daar geldt het aantal zoals aangegeven.
b.	Beroep aan huis	Artikel 2.4	Op de begane grond en op de verdieping	Zie artikel 11.1
c.	Bed & breakfast	Artikel 2.3	Op de begane grond en op de verdieping	Zie artikel 11.2
d.	bijbehorende functies op een perceel	Artikel 2.5	buiten het gebouw	

7.4 Gebiedsgerichte regels - bouwen

a. Straatbeeld

De architectuur, hoogtematen en de schaal- en maatverhouding van een gebouw mogen worden veranderd als de ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld wordt behouden of versterkt en het woon- en leefklimaat aan de achterzijde in overwegende mate behouden blijft. De maten van de bestaande bebouwing zijn als indicatie opgenomen op de verbeelding.

b. Samenhang

Bij verandering van het gebouw blijven het ontwerp van de gevels, het dak en de detaillering van het gebouw een samenhangend geheel vormen. Veranderingen worden afgestemd op de oorspronkelijke architectuur, schaal en geleding van de gevel.

c. Materiaalgebruik

Bij verandering van een gebouw is afwijkend hoogwaardig materiaalgebruik, zoals glas of baksteen, toegestaan als de hoogtemaat overeenkomt met directe aangrenzende gebouwen of met een afwijkende hoogtemaat de ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld wordt behouden of versterkt en het woon- en leefklimaat aan de achterzijde in overwegende mate behouden blijft, zodat variatie in de uitstraling van gebouwen wordt behouden. Dit is voorts toegestaan:

1. met behoud van architectonische bijzonderheden;
2. hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik;
3. beperkte afwijkingen van wat in de omgeving gebruikelijk is.

d. Vereiste aanvraag omgevingsvergunning

Van een aanvraag voor omgevingsvergunning voor nieuwbouw van een hoofdgebouw of aanpassing of uitbreiding van een monument maakt een advies van het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit deel uit. De rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn op de verbeelding aangeduid.

e. Zorgplicht

Ten aanzien van de zorgplicht moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 7.2 onder e.

f. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels.

Hoofdgebouwen	maten
1. het aantal woningen bedraagt niet meer dan: 1a. per perceel	bestaande aantal ofwel het aantal opgenomen conform de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'
2. de maximale bouw- en goothoogte bedraagt niet meer dan:	de hoogtes opgenomen conform de aanduiding 'maximum goothoogte; maximum bouwhoogte';
3. iedere woning wordt afgedekt door een dak met een dakhelling 3a. hellingshoek minimaal 3b. hellingshoek maximaal 3c. bij patiowoningen minimaal en maximaal	0° 65° 0° en 65°
4. de afstand van de voorgevel tot de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal	3 m
5. de voorgevelbreedte bedraagt maximaal:	12 m
6. de maximale diepte bedraagt maximaal: 6a. vrijstaande en geschakeld 6b. twee-aaneengebouwd en aaneengebouwd 6c. patiowoning	15 m 12m bestaand

7. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal:	
7a. vrijstaand aan beide zijden	3 m
7b. twee-aangebouwd aan één zijde	3 m
7c. hoekwoning aaneengebouwd grenzend aan ander woonperceel aan één zijde	1 m
7d. hoekwoningen aaneengebouwd grenzend aan een groenvoorziening aan één zijde	0 m
8. Bouwvlak	Het bouwen van een hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.

g. Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voor het bouwen gelden de volgende regels.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maten
1. de hoogte bedragen niet meer dan:	
1a. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	1 m
1b. erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	2 m
2. bij hoekwoningen bedraagt de hoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m	
2a. als de afstand tot het openbaar gebied minimaal bedraagt	
2b. als de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw minimaal bedraagt	0,5 m
2c. als het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast	3 m
3. de hoogte bedraagt maximaal:	
3a. goothoogte boven de vloer van de tweede bouwlaag van hoofdgebouw	+0,30 m
3b. goothoogte van hoofdgebouw zonder tweede bouwlaag	3 m
3b. bouwhoogte	5 m
4. de afstand van de voorgevel tot de een achter- of zijgevel van een woning bedraagt maximaal	15 m
5. van uitbouwen op een zijerf in hoeksituaties naar openbaar gebied bedraagt:	
5a. de gezamenlijke oppervlakte maximaal	30 m ²
5b. de breedte maximaal	4 m
6. van carports bedraagt:	
6a. de oppervlakte maximaal	30 m ²
6b. de bouwhoogte maximaal	3 m
6c. de afstand tot een gevel van het hoofdgebouw of een deel hiervan maximaal	0 m
6d. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw minimaal	3m
7. van ondergeschikte bouwwerken op voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt:	
7a. de diepte maximaal	1,2 m
7b. de breedte van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw maximaal	50%
7c. de hoogte maximaal	3 m
8. van klimaat- en duurzaamheidsvoorzieningen bedraagt de hoogte niet meer dan:	
8a. zonnepanelen op een gebouw, ten opzichte van het dak van het gebouw	2 m
8b. zonnepergola's ten opzichte van het maaiveld, warmtepompen, warmte- en koudeopslag en warmtepompen	3,5 m
8c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2 m

7.5 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- b. de situering en afmetingen van bouwpercelen;

als dit nodig is in verband met één van de volgende aspecten:

1. het woon- en leefklimaat;
 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van bebouwing;
 3. de verkeers- en sociale veiligheid;
 4. de externe- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding, mede ter voorkoming en bestrijding van calamiteiten;
 5. de milieusituatie;
 6. een klimaatbestendige, duurzame, gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
 7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 8. verkeersafwikkeling;
 9. laden en lossen.
- c. alsmede gebruikstijden instellen voor voorzieningen in de openbare ruimte ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat in de directe omgeving van die voorziening.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 2

8.1 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis)functies, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

8.2 Bouwactiviteiten

Voor het bouwen op en in de als 'Waarde - Archeologie 2' aangeduide gronden gelden de volgende regels:

- a. Op en in de als 'Waarde - Archeologie 2' aangegeven gronden mag op basis van de onderliggende functie worden gebouwd, waarbij de grond voor maximaal 250 m² per bouwperceel gemeten op maaiveldniveau wordt verstoord;
- b. Indien de verstoring meer dan 250 m² per bouwperceel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 centimeter dient de aanvrager een rapport (bureauonderzoek, inventariserend (verkenkend, 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.

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

8.3.1 Verboden werken en werkzaamheden

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 250 m² per bouwperceel 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 top laag 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 top laag (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 top laag 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).

8.3.2 *Uitzondering*

Het in artikel 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. blijkt een rapport van een door van gemeentewege erkende archeologisch deskundige (voortoets) de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;

8.3.3 *Afwegingskader*

Een in artikel 8.3.1 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 functieomschrijving van onderhavige functie, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwactiviteitenregels

10.1 Bestaande grotere afstanden en maten

Indien afstanden tot, goot- en bouwhoogten, oppervlakte en inhoud van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de geldende wetgeving op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, zoals aangegeven op de verbeelding.

10.2 Bestaande kleinere afstanden en maten

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten, oppervlakte en inhoud van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de geldende wetgeving, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden, zoals aangegeven op de verbeelding.

10.3 Infiltratie

10.3.1 Infiltratieplicht

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien voor de aanwezige functie op eigen terrein wordt voorzien in infiltratie van hemelwater.

10.3.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10.3.1 voor zover op andere wijze in de nodige infiltratievoorziening wordt voorzien.

10.4 Parkeergelegenheid

10.4.1 Parkeernorm

- a. 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.
- b. 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.

10.4.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10.4.1 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 te voorzien op eigen terrein.

10.5 Ondergronds bouwwerken

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. in aanvulling op het bepaalde onder a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd in het achterterf en op een afstand van ten minste 3,00 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde in de regels voor de van toepassing zijnde functie in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- e. deze bepalingen zijn niet van toepassing op een parkeergarage.

Artikel 11 Algemene gebruiksactiviteiten

11.1 Beroep aan huis

Een beroep aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. Een beroep aan huis mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet aangetast;
- c. maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen mag als zodanig worden gebruikt;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. als de woning is gesitueerd in een straat met hoofdzakelijk wonen, mag het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van beperkte detailhandel, ondergeschikt aan en in direct verband met het beroep aan huis.

11.2 Bed & breakfast

Bed & breakfast aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. De primaire woonfunctie wordt ruimtelijk en visueel gezien in overwegende mate gehandhaafd.
- b. Voor de logiesfunctie zijn maximaal 5 bedden toegestaan.
- c. Het woonmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
- d. Er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid. De parkeerbalans en verkeers- afwikkeling in de directe omgeving worden niet onevenredig beïnvloed.
- e. Detailhandel blijft beperkt tot verkoop direct in verband met de bed&breakfast voorziening.

11.3 Strijdig gebruik

Gebouwen, percelen en openbare ruimte mogen voor enkele activiteiten niet worden gebruikt. Dit wordt beschouwd als strijdig gebruik met de functie. Het gaat om de volgende vormen van strijdig gebruik.

Welke vormen van gebruik zijn niet toegestaan?	Voor welke vormen van gebruik geldt een uitzondering en onder welke voorwaarden?
Het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen als een zelfstandige woning, zoals als woonkamer of een slaapkamer, en voor kamerverhuur en voor bed & breakfast.	
Het neerzetten en laten staan van (reclame) voertuigen, caravans, campers, aanhangwagens, bouwcontainers en dergelijke voor het hoofdgebouw, zoals voor de woning of winkel.	Het neerzetten en laten staan op de oprit is toegestaan, maar niet langdurig en met een permanent karakter
Het neerzetten en laten staan van caravans en campers en het hiervan gebruik maken voor kamperen.	
Het gebruiken van de woning als bedrijf.	Beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van de woning is toegestaan als de omvang hiervan beperkt blijft (verwijzen naar specifieke bepaling)
Detailhandel als genoemd in artikel 2.7 onder c en horeca als genoemd in artikel 2.9 onder e	
Tankstations en andere bedrijven voor opslag en verkoop van motorbrandstoffen, ook al is dit geen LPG.	
Het opslaan en stallen van materialen buiten het gebouw.	Het uitstallen van goederen voor detailhandel en vergelijkbare handel is toegestaan, zoals uitstalling van goederen bij een winkel, niet zijnde buitenopslag.

Het neerzetten en laten staan van - onderkomens of kampeermiddelen; - voer- en vaartuigen, ook al zijn ze afgedankt; - wagens als dit alles geschikt en bestemd om te verkopen of een vergelijkbare uitoefening van handel.	
Het opslaan en laten staan van: - onbruikbare voorwerpen; - voorwerpen die niet meer als zodanig worden gebruikt waar ze oorspronkelijk voor bedoeld zijn; - goederen, stoffen en materialen; - emballage of afval.	Als dit behoort tot de functie van het gebouw op het perceel, zoals opslag van emballage bij een winkel of restaurant, is het opslaan en laten staan toegestaan, niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
Het opslaan en laten liggen, storten of lozen van afvalstoffen in vaste of vloeibare vorm.	
Seksinrichtingen als bedoeld in artikel 2.13.	

Artikel 12 Algemene binnenplanse omgevingsplanactiviteiten

12.1 10%-regeling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking 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 indien de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels een andere omgevingsvergunning/ontheffing is of kan worden verleend.

12.2 Meetverschillen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Omgevingsdialoog

Bij een aanvraag voor omgevingsvergunning maakt een verslag over een omgevingsdialoog deel uit evenals een toelichting hierop. De toelichting op dit verslag bevat in ieder geval:

- een overzicht van de wijze waarop is ingezet op het creëren van draagvlak voor de omgevingsplanactiviteit onder bewoners, gebruikers en eigenaren in de directe omgeving;
- een verantwoording van hetgeen is gedaan om het draagvlak te vergroten als er geen of weinig draagvlak is voor de omgevingsplanactiviteit.

13.2 Melding

Voor het doen van een melding geldt de volgende procedureregels:

- de melding met:
 - een beschrijving van het initiatief;
 - een onderbouwing dat aan de voorwaarden wordt voldaan;

wordt ingediend via het gemeentelijke digitale loket of schriftelijk minimaal acht weken voor aanvang van de realisatie van de voorgenomen verandering.

- de activiteit mag na niet eerder worden gestart dan nadat de melding door het college is geaccepteerd.

13.3 Maatwerkvoorschriften en nadere eisen

Bij het stellen van maatwerkvoorschriften en nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende vier weken voor belanghebbenden ter inzage op het gemeentehuis;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend op de internetsite van de gemeente Venray;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij het bevoegd gezag;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Wettelijke regelingen

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

14.2 Zorgplicht

Eenieder draagt bij de uitvoering van activiteiten als bedoeld in dit plan voldoende zorg voor de fysieke leefomgeving en het voorkomen van nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden beperkt, die activiteit 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 hem kan worden gevraagd.

Artikel 15 Overgangsrecht

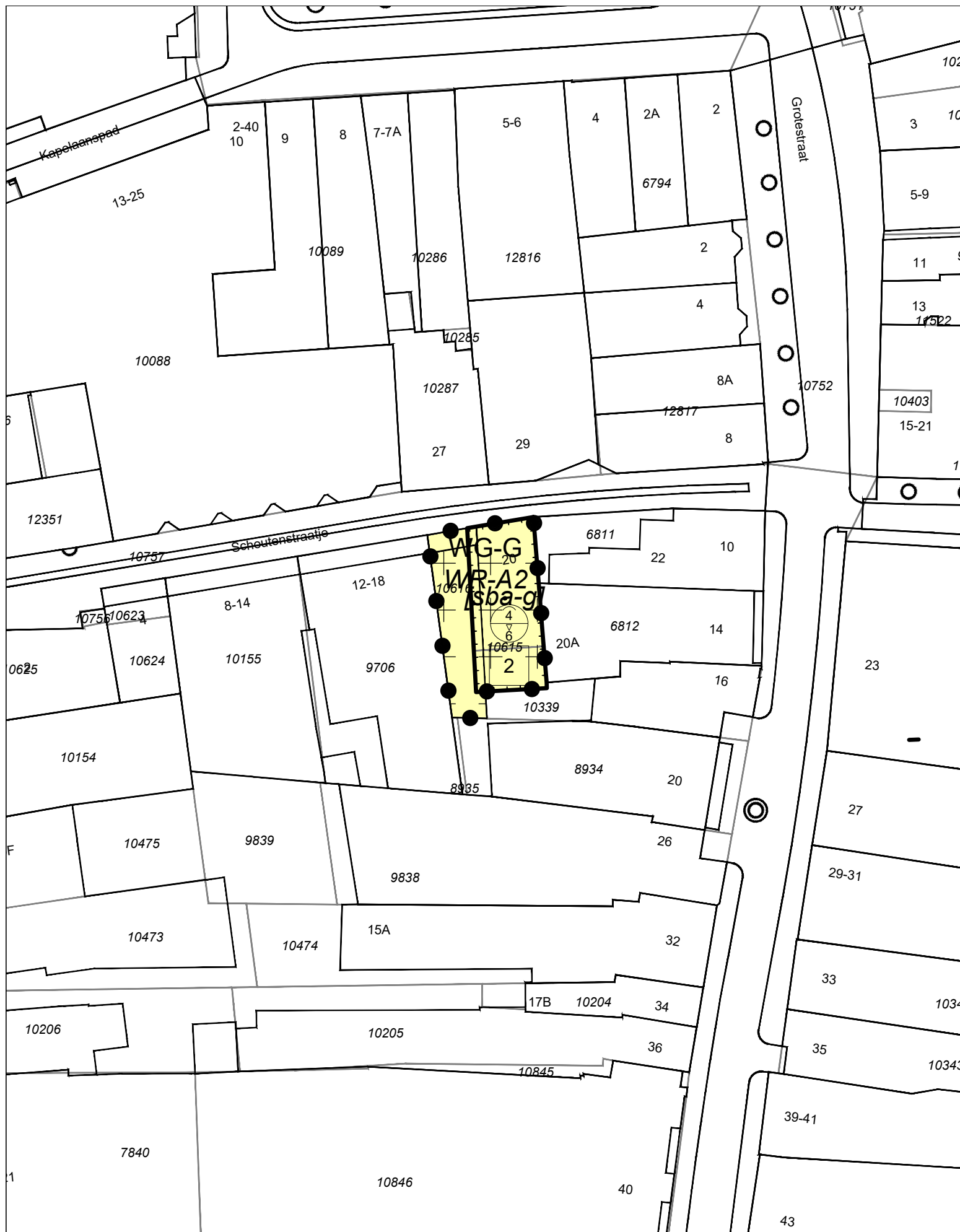
15.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

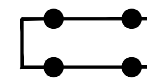
15.2 Overgangsrecht gebruik

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

2. Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

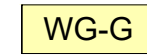


Legenda



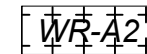
Plangebied

Enkelbestimmungen



Woongebied - Grondgebonden

Dubbelbestemmingen



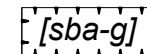
Waarde - Archeologie 2

Bouwvlakken



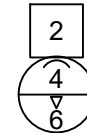
bouwvlak

Bouwaanduidingen



specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument

Maatvoeringen



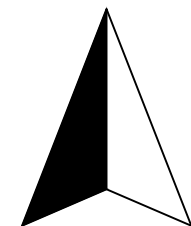
maximum aantal wooneenheden
maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan:

Get.: TKS	
--------------	--

Datum:
17-07-2025

TAM-omgevingsplan Schoutenstraatje 20
Venray
Gemeente Venray



Noordpijl

Formaat:	A3
----------	----

Schaal:
1:500

Tekeningnummer:
NL.IMRO.0984.TAM25006-on01



GIS/CAD
Ondersteuning
en software

Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl

Onderwerp

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Schoutenstraatje 20 Venray

Datum 4 november 2025

Pagina 1 van 1

De college van burgemeester en wethouders van Venray,

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 (ETFAL);

dat het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22j Schoutenstraatje 20 Venray" (NL.IMRO.0984.TAM25006-on01) voorziet in de herontwikkeling van het pand aan het Schoutenstraatje 20 in Venray en het schrappen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca tot en met categorie d' uit het omgevingsplan van de gemeente Venray;

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht en de Omgevingswet;

besluit:

1. In te stemmen met het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Schoutenstraatje 20 Venray (NL.IMRO.0984.TAM25006-on01) en het in procedure brengen daarvan; en
2. Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Schoutenstraatje 20 Venray (NL.IMRO.0984.TAM25006-on01) ter inzage te leggen.

4 november 2025,

Burgemeester en wethouders van Venray,

De burgemeester,

De gemeentesecretaris,

M.C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn

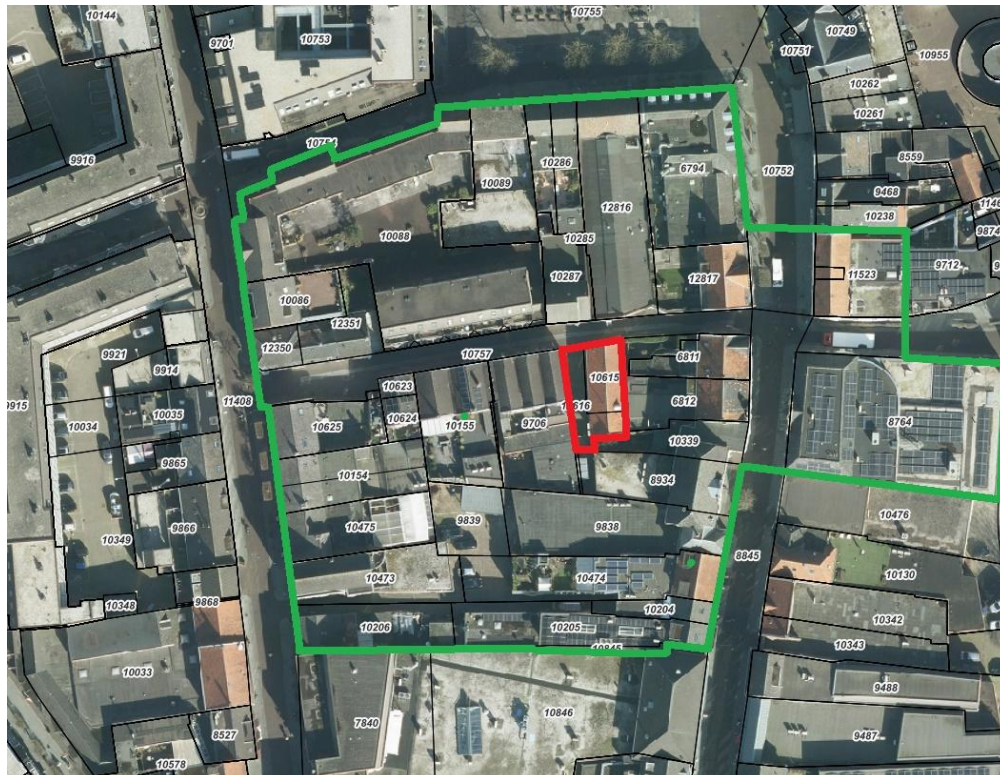
Verslag omgevingsdialoog Schoutenstraatje 20 Venray

Inleiding

De gemeente Venray heeft, als eigenaar en als initiatiefnemer van de beoogde omgevingsplanwijziging van het perceel aan het Schoutenstraatje 20 in Venray, een omgevingsdialoog gevoerd in verband met het plan om de functie van het pand en het naastgelegen perceel te wijzigen naar Wonen. Het pand en het naastgelegen perceel zijn gelegen binnen de kadastrale percelen C10615 en C10616 en worden in dit verslag verder 'het plangebied' genoemd.

De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden per brief. De gemeente heeft een brief opgesteld waarin werd beschreven dat de gemeente het pand heeft aangekocht en wat de aanleiding daarvan is. Daarnaast is ook de intentie van het planvoornemen beschreven, is er een beschrijving van het plan opgenomen (inclusief illustratie en kaartmateriaal) en is er aan alle geadresseerden van de brief de mogelijkheid gegeven om op het plan te reageren, vragen te stellen en eventuele vragen en/of zorgen te delen. Reageren was mogelijk door een e-mail naar de gemeente te sturen of door een reactieformulier in te vullen en per post te retourneren naar de gemeente Venray. Dit reactieformulier was als bijlage bij de brief gevoegd. Daarnaast bestond er de mogelijkheid om telefonisch vragen te stellen over het plan.

In totaal zijn er 116 brieven verstuurd. De brief is verzonden aan alle omwonenden, gebruikers en pandeigenaren binnen het gebied zoals weergegeven op het kaartje in figuur 1. De brief is op 8 mei 2025 verstuurd, ontvangers van de brief hebben drie weken de tijd gekregen om te reageren.



Figuur 1 Aan alle omwonenden, gebruikers en pandeigenaren binnen het groen gemarkeerde gebied is een brief gestuurd. Het rood gemarkeerde gebied betreft het plangebied.

Samenvatting van de omgevingsdialog

In totaal hebben vier ontvangers van de brief een reactie gegeven op de brief (hierna te noemen: deelnemers). Zij hebben opmerkingen, zorgen en/of aandachtspunten aan de gemeente meegegeven. Twee reacties zijn binnengekomen per e-mail en twee reacties zijn binnengekomen per brief. De volgende punten zijn ingebracht tijdens de dialoog:

1. Inkijk/verlies aan privacy, behoud leefbaarheid en woongenot, effect op lichtinval/schaduwvorming

Er zijn zorgen over de inkijk en verlies van privacy bij enkele deelnemers, zodra er (dak)ramen of dakkapellen worden toegevoegd. Ook zijn er zorgen over lichtinval en eventuele schaduwvorming op woningen of buitenruimtes, die kunnen ontstaan zodra er dakkapellen of dakramen worden toegevoegd. Daarnaast zijn er zorgen dat de nieuwe invulling tot een verslechtering van woongenot kan leiden, omdat de vorige horecagelegenheid in de beleving van omwonenden nauwelijks tot overlast leidde.

Reactie gemeente: Deze ruimtelijke procedure ziet alleen toe op het wijzigen van de functie naar Wonen en vooral op het verwijderen van de mogelijkheid om zware, overlastgevende horeca toe te staan, aangezien Wonen nu ook al rechtstreeks mogelijk is. Deze procedure ziet niet toe op bouwkundige aspecten. Het aanbrengen van (dak)ramen of dakkapellen komt pas aan de orde na de omgevingsplanwijziging (in de fase van vergunningverlening) en speelt nu dus nog niet. Voor wat betreft de horecafunctie geldt dat de huidige functie planologisch gezien zware, overlastgevende functies toelaat, zoals een discotheek of een partycentrum. Dus ook functies die meer overlast veroorzaken dan de vorige horecagelegenheid. Kijkend naar de huidige mogelijkheden in het pand kan het woongenot voor omwonenden alleen maar verbeteren door de beoogde woonfunctie.

2. Behoud erfgoed, behoud leefbaarheid en woongenot

Het pand is een cultureel waardevol pand en het behoud ervan mag door gemeentelijke keuzes niet onder druk komen te staan. Het belang van erfgoed moet in de besluitvorming nadrukkelijk worden meegenomen.

Reactie gemeente: In het kader van het TAM-plan zal de gemeente het belang van het pand meewegen in haar besluitvorming. De insteek van de gemeente is om het pand te behouden.

3. Ontbreken van informatie over parkeervoorzieningen

Er ontbreekt informatie over parkeervoorzieningen. Uit de reacties blijkt dat er behoefte is aan informatie of en hoe parkeergelegenheid gerealiseerd wordt voor de nieuwe bewoners.

Reactie gemeente: In het TAM-plan van de gemeente, dat nog gepubliceerd wordt, zal onderbouwd worden hoe het parkeervraagstuk voor dit plan geregeld wordt.

4. Toekomstige functiewijziging of verkamering

Er zijn zorgen dat de woningen op termijn alsnog worden gesplitst in (studenten)kamers of tijdelijke andere verblijven via uitzendbureaus/pandjesbazen. Dit kan leiden tot overlast en extra druk op de leefomgeving en openbare ruimte. De gemeente wordt verzocht om duidelijke kaders en beperkingen vast te leggen en voorwaarden te stellen die dergelijke ontwikkelingen uitsluiten.

Reactie gemeente: De mogelijkheid in het huidige Omgevingsplan om kamerverhuur (na een melding) toe te staan, wordt in het TAM-plan voor het Schoutenstraatje 20 geschrapt. Het pand biedt daarmee dus geen ruimte om kamerverhuur toe te staan door de voorgenomen omgevingsplanwijziging.

5. Proces en invloed van bewonersinput

Er wordt waardering uitgesproken dat de gemeente zich inzet om het centrum van Venray aantrekkelijk en leefbaar te houden. Initiatieven die bijdragen aan een prettige woonomgeving, worden toegejuicht. Een van de ontvangers geeft echter ook aan dat, zonder duidelijke waarborgen, bij de procedure het gevoel ontstaat dat inspraak slechts een formaliteit is. De ontvanger geeft aan erop te vertrouwen dat hun inhoudelijke bezwaren serieus worden meegenomen. De ontvanger vraagt om een zorgvuldige afweging van de aangeboden punten bij verdere besluitvorming, zodat verbeteringen in het straatbeeld hand in hand kunnen gaan met behoud van leefkwaliteit voor bestaande bewoners.

Reactie gemeente: De omgevingsdialoog is een aspect van de planvorming, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid krijgen om op het plan te reageren. Het kan zijn dat opmerkingen in het plan worden verwerkt, afhankelijk van de aard. Het voornaamste doel van het plan betreft het verwijderen van de horeca-aanduiding. Het aantal toegestane woningen neemt toe naar maximaal 2, waarbij momenteel al 1 woning is toegestaan. Verdere (bouwtechnische) uitwerking van het plan is in deze fase van het plan niet aan de orde, waarbij het uitgangspunt is dat er een verbetering komt van het straatbeeld. Het college van B&W en aan de gemeenteraad zullen uiteraard een zorgvuldige afweging maken.

6. Impuls voor Schoutenstraatje

Er wordt aangegeven dat het plan de mogelijkheden in het Schoutenstraatje ten goede komen en dat het beter was geweest als het plan 20 jaar eerder al was uitgevoerd.

Reactie gemeente: De gemeente vertrouwt erop dat de mogelijkheden in het Schoutenstraatje ten goede komen door de voorgenomen omgevingsplanwijziging.

Kortom: Voor een deel van de inbreng geldt dat de onderbouwing wordt opgenomen in het TAM-plan, dat nog in procedure moet en pas in een later stadium ter inzage komt te liggen. Een deel van de inbreng komt pas aan de orde na de omgevingsplanwijziging. Beoordeling en afweging van dit deel van de inbreng vindt dan ook pas in die fase van het traject plaats. Voor de rest van de inbreng is een reactie beknopt weergegeven in bovenstaande opsomming.

Aan de deelnemers is dit verslag ter informatie toegezonden zodat zij kunnen zien hoe hun opmerkingen zijn verwerkt en er nog een reactie op kunnen geven. De deelnemers hebben een week de tijd gekregen om te reageren. Er zijn geen reacties vanuit de deelnemers meer ontvangen.