

B&W Adviesnota

Onderwerp	TAM-omgevingsplan Hoendersveld Venray
Zaaknummer	Z2025-00001147
B&W datum	12 augustus 2025
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Daan Janssen op 14 juli 2025

Openbaarheid

Ja, met uitzondering van Bijlage A

Bevoegd orgaan

Raad

Ter kennisname aanbieden aan Commissie Wonen en Raad

Advies

De gemeenteraad voor te stellen:

1. de zienswijze tegen het TAM-Omgevingsplan ontvankelijk en ongegrond te verklaren overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen dat als separate bijlage deel uitmaakt van het TAM-Omgevingsplan;
2. het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray (NL.IMRO.0984.TAM24007-va01) gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken.

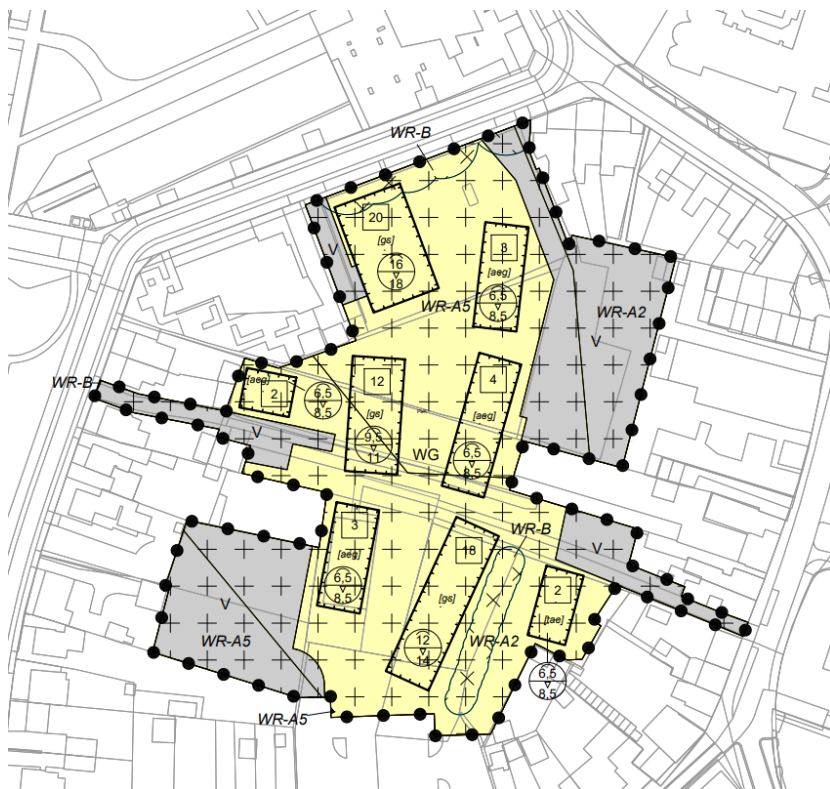
Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het gebied in het centrum van Venray, gelegen tussen de Lange-weg, Hoenderstraat, Bontekoestraat, Eindstraat en Sint Jozefstraat, te herontwikkelen tot een hoogwaardig woongebied met daarbinnen 64 woningen voor allerlei doelgroepen gelegen aan een centrale parkzone. Op dit moment is het een binnenterrein overwegend braakliggend.

Het woongebied heeft het volgende programma:

- 20 appartementen (sociale huur);
- 12 appartementen (sociale koop en betaalbare koop);
- 2 grondgebonden starterswoningen (bereikbare koop);
- 18 levensloopbestendige appartementen (betaalbare koop en bereikbare koop);
- 12 grondgebonden levensloopbestendige woningen (vrije sector).

Daarnaast worden er ten behoeve van de woningen 118 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd en zijn groen- en watervoorzieningen ingepast in het plan.



Afbeelding: Uitsnede ontwerpverbeelding

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet het Omgevingsplan gemeente Venray worden gewijzigd. Hiervoor is gebruik gemaakt van TAM-IMRO. Dat is een 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel' om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) het omgevingsplan te wijzigen. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray' bevat de motivering om deze wijziging van het Omgevingsplan gemeente Venray vast te stellen, waarmee realisatie van een nieuw woongebied in het centrum van Venray mogelijk wordt gemaakt.

Het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray' heeft tot 20 juni 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder kon een zienswijze indienen. Binnen deze periode is één zienswijze ingekomen. De zienswijze is op een zorgvuldige wijze beantwoord zoals opgenomen in het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (**Bijlage 3**). Ook is gemotiveerd of aan de zienswijzen tegemoet moet worden gekomen. Nu moet een beslissing worden genomen over de wijziging van het Omgevingsplan door vaststelling van het TAM-Omgevingsplan. Er is geen aanleiding om af te zien van wijziging van het Omgevingsplan door vaststelling van het TAM-omgevingsplan. Bijgevoegd is hiertoe het conceptraadsvoorstel & -besluit (**Bijlage 1 en 2**).

Beoogd resultaat

Het gewijzigd vaststellen van het TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray" (NL.IMRO.0984.TAM24007-va01) om de bouw van 64 woningen in het centrum van Venray mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad is het bevoegd orgaan

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

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

Het TAM-Omgevingsplan heeft vanaf 9 mei tot en met 19 juni 2025 in ontwerp ter inzage gelegen. Binnen deze periode is één zienswijze ingekomen. Bij de beoordeling van deze zienswijze in het 'Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' (**Bijlage 3**) wordt gemotiveerd aangegeven waarom de zienswijze gegrond dan wel ongegrond is. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het onderhavig plan. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van het Eindrapport; waarbij tevens is gemotiveerd waarom de wijzigingen hebben plaatsgevonden. De ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om het TAM-Omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 Het woningbouwplan wijkt positief af van de doelgroepenverordening

Eind 2022 is de doelgroepenverordening Wonen Venray door de gemeenteraad vastgesteld. Voor een project van 12 of meer woningen is de verdeelsleutel, zoals opgenomen in artikel 11 van de doelgroepenverordening, van toepassing. Wanneer een woningbouwplan niet voldoet aan de percentages van de verdeelsleutel, kan het college van B&W toepassing geven aan artikel 12 uit de doelgroepenverordening: de hardheidsclausule. De hardheidsclausule moet ook worden toegepast wanneer in positieve zin wordt afgeweken van de verdeelsleutel en er een hoger percentage betaalbare woningen wordt gerealiseerd. De raad is over deze handelswijze ook reeds geïnformeerd in de RIB "Stand van zaken Doelgroepenverordening" d.d. 18 februari 2025. De raad is over deze handelswijze ook reeds geïnformeerd in de RIB "Stand van zaken Doelgroepenverordening" d.d. 18 februari 2025. Door de komst van de Omgevingswet is het niet meer mogelijk om de Doelgroepenverordening in te trekken of te wijzigen, omdat deze onder het overgangsrecht valt. De regels van de Doelgroepenverordening zullen in lijn gebracht worden met de Woondeal en de toekomstige Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en meegenomen worden bij de eerste wijziging van het Omgevingsplan Venray voor de Woongebieden.

Voorliggend plan wijkt in positieve zin af van de doelgroepenverordening. Het programma bestaat uit maximaal 64 woningen waarvan:

- Het aandeel sociale huur minimaal 20 woningen betreft (31%);
- Het aandeel sociale koopwoningen minimaal 4 woningen betreft (6%);
- Het aandeel midden huur/betaalbare koopwoningen minimaal 21 woningen betreft (33%);
- Het aandeel bereikbare koopwoningen betreft minimaal 7 woningen betreft (11%);

De overige woningen (12) zijn dure woningen. Het programma voldoet daarmee ruimschoots aan de twee derde betaalbaarheid (70%: sociale huur, sociale koop, middenhuur en betaalbare koop) en de 30% sociale huur. De aantallen zijn opgenomen in de planregels.

2.2 Het TAM-Omgevingsplan past binnen de beleidskaders

Onderhavig plan zorgt voor de realisatie van een nieuw woongebied van 64 woningen met daarbinnen een gevarieerd programma. Hiermee sluit het aan bij diverse beleidsdoelen/thema's uit het Omgevingsprogramma Wonen, zoals snel woningen bouwen, een gevarieerd aanbod en vitale wijken en kernen. Daarnaast levert de transformatie van het gebied

een bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ter plaatse. Het betreft de transformatie van een ruimtelijk laagwaardig binnenterrein in een hoogwaardig woongebied in stedelijk gebied. Ook wordt er voorzien in woningtypes waar er binnen de Venrayse woningmarkt nog te weinig van zijn, zoals duurzame, energiezuinige, klimaat-adaptieve en levensloopbestendige woningen in het goedkopere en middeldure segment (zowel huur als koop). De woningen zijn met name bedoeld voor starters en senioren.

2.3 Het TAM-omgevingsplan voldoet aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Gebaseerd op de huidige inzichten welke voortvloeien uit de bij het plan behorende onderzoeken, voldoet voorliggend plan aan de wettelijke eisen. Hieruit kan worden opgemaakt dat er geen planologische, stedenbouwkundige of milieutechnische bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan het plan. Derhalve kan worden gesteld dat met voorgenomen ontwikkeling sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (hierna: ETFAL). De ter inzagelegging van onderhavig plan is een onderdeel van de (wettelijke) procedure.

2.4 Er heeft participatie plaatsgevonden op verschillende momenten

De participatie bij dit project is onder te verdelen in een vijftal onderdelen:

1. Een algemene informatieavond voor direct omwonenden bij de start van het project op 20 september 2023. Hiervoor zijn de directe omwonenden uitgenodigd. Er kon hierbij meteen aangemeld worden voor de digitale projectnieuwsbrief. Op de informatieavond zijn de eerste ideeën over het plan op posters getoond en zijn individuele gesprekken met de aanwezigen gevoerd. De aandachtspunten en opmerkingen uit de verschillende gesprekken zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
2. De oprichting van een klankbordgroep en diverse overleggen met deze klankbordgroep. In de klankbordgroep zat een vertegenwoordiging van de direct omwonenden aangevuld met een vertegenwoordiging van de Wijkraad Centrum.
3. Persoonlijke gesprekken met diverse (particuliere) belanghebbenden;
4. Informatieverstrekking via eerdergenoemde digitale projectnieuwsbrief;
5. Een tweede algemene informatieavond voor direct omwonenden en overige geïnteresseerden op 19 november 2024.

Een uitgebreide samenvatting en een verslag van het doorlopen participatieproces is opgenomen in paragraaf 7.2.1 van de plantoelichting en in bijlage 16 behorende bij de planstukken. Ook is in bijlage 3 van deze nota het verslag van de doorlopen participatieproces opgenomen.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft op 10 juli 2025 een gesprek plaatsgevonden tussen de indiener van de zienswijze en gemeente. In dit gesprek heeft de indiener van de zienswijzen de reactie mondeling kunnen toelichten. Een gespreksverslag hiervan is opgenomen in bijlage B van het Eindrapport.

Kanttekeningen of risico's

N.v.t.

Communicatie

- Na vaststelling van het (gewijzigde) TAM-omgevingsplan door de raad wordt het vastgestelde TAM-Omgevingsplan gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl. Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie en waterschap.
- Betrokkenen, waaronder de indiener van een zienswijze, worden persoonlijk over de besluitvorming door uw raad geïnformeerd.
- De kennisgeving, het TAM-Omgevingsplan, het raadsbesluit en bijbehorende onderzoeken zullen elektronisch beschikbaar worden gesteld via de Landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en www.omgevingswet.overheid.nl en de link op de gemeentewebsite. Het vastgestelde plan is tevens op afspraak te raadplegen aan de balie van het gemeentehuis.
- De kennisgeving wordt als extra service bekendgemaakt in de Peel en Maas.

Financiële gevolgen

De gemeente is verplicht om voor de ontwikkeling van gronden kostenverhaal toe te passen via kostenverhaalsregels in het omgevingsplan, daar waar de kosten niet anderszins zijn verzekerd.

Met de initiatiefnemer is op 6 mei 2025 een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst hebben we afspraken gemaakt over planbegeleiding, planbegeleidingskosten, grondoverdracht en planschade. Hiermee zijn de gemeentelijke plankosten en planschaderisico's geborgd en afgewenteld op de ontwikkelaar. Kortom: voor deze private partij is het kostenverhaal met het aangaan van een anterieure overeenkomst anderszins verzekerd. Derhalve zijn in dit omgevingsplan geen kostenverhaalregels opgenomen.

Vervolgtraject besluitvorming

Na vaststelling door de raad wordt het (gewijzigde) TAM-Omgevingsplan 6 weken ter inzage gelegd en bestaat de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het TAM-Omgevingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na die van de terinzagelegging. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist.

Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan daags na de beroepstermijn in werking. Bij geen beroep of voorlopige voorziening is het plan daags na de beroepstermijn onherroepelijk. Zodra het TAM-Omgevingsplan onherroepelijk is geworden, is het plan juridisch-planologisch bindend.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

1. (concept)Raadsvoorstel
2. (concept)Raadsbesluit
3. (concept)Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen incl. bijlagen A en B
4. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray (NL.IMRO.0984.TAM24007-va01);
5. Verslag omgevingsdialoog;

Naslagwerk

N.v.t.

Onderwerp	TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray (NL.IMRO.0984.TAM24007-va01)		
------------------	--	--	--

Zaaknummer	Z2025-00001147	Steller	Medewerker ruimtelijke ontwikkeling
		Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Raad datum	23 september 2025	Teammanager	Teammanager ruimtelijke ontwikkeling
		Portefeuillehouder	Daan Janssen

Openbaarheid

Ja, met uitzondering van Bijlage A per direct.

Reden: bescherming van de privacy

Ter advisering/kennisneming/bespreking

Ter advisering

Voorstel

1. de zienswijze tegen het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray ontvankelijk en ongegrond te verklaren overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen dat als separate bijlage deel uitmaakt van het TAM-Omgevingsplan;
2. het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray (NL.IMRO.0984.TAM24007-va01) gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken.

Raadsvoorstel

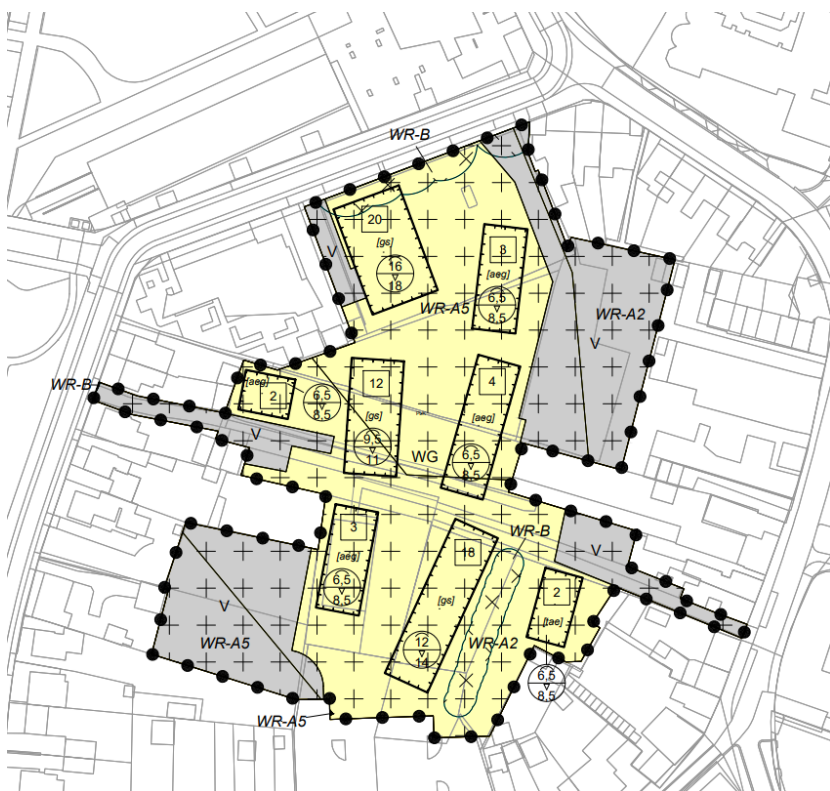
Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het gebied in het centrum van Venray, gelegen tussen de Langeweg, Hoenderstraat, Bontekoestraat, Eindstraat en Sint Jozefstraat, te herontwikkelen tot een hoogwaardig woongebied met daarin 64 woningen voor allerlei doelgroepen gelegen aan een centrale parkzone. Op dit moment is het een binnenterrein overwegend braakliggend.

Het woongebied heeft het volgende programma:

- 20 appartementen (sociale huur);
- 12 appartementen (sociale koop en betaalbare koop);
- 2 grondgebonden starterswoningen (bereikbare koop);
- 18 levensloopbestendige appartementen (betaalbare koop en bereikbare koop);
- 12 grondgebonden levensloopbestendige woningen (vrije sector).

Daarnaast worden er ten behoeve van de woningen 118 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd en zijn groen- en watervoorzieningen ingepast in het plan.



Afbeelding: Uitsnede (ontwerp)verbeelding

Het planvoornemen, realisatie van 64 woningen, is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Omgevingsplan Centrum Venray' (vastgesteld op 27-10-2020)¹ niet mogelijk. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet het Omgevingsplan gemeente Venray worden gewijzigd. Hiervoor is gebruik gemaakt van TAM-IMRO. Dat is een 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel' om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) het omgevingsplan te wijzigen. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray' bevat de motivering om deze wijziging van het Omgevingsplan gemeente Venray vast te stellen, waarmee realisatie van een nieuw woongebied in het centrum van Venray mogelijk wordt gemaakt.

¹ Sinds 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Venray

Raadsvoorstel

Het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray' heeft tot 20 juni 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder kon een zienswijze indienen. Binnen deze periode is één zienswijze ingekomen. De zienswijze is op een zorgvuldige wijze beantwoord zoals opgenomen in het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (**Bijlage 2**). Ook is gemotiveerd of aan de zienswijzen tegemoet moet worden gekomen. Nu moet een beslissing worden genomen over de wijziging van het Omgevingsplan door vaststelling van het TAM-Omgevingsplan. Er is geen aanleiding om af te zien van wijziging van het Omgevingsplan door vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van het (gewijzigd) TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray' om de bouw van 64 woningen in het centrum van Venray mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad is het bevoegd orgaan

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

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

De gemeenteraad is bevoegd om een standpunt in te nemen over de ontvangen zienswijzen. Het TAM-Omgevingsplan heeft vanaf 9 mei tot en met 19 juni 2025 in ontwerp ter inzage gelegen. Binnen deze periode is één zienswijze ingekomen. Bij de beoordeling van deze zienswijze in het 'Eindrapport adviezen en zienswijzen' (**Bijlage 2**) wordt gemotiveerd aangegeven waarom de zienswijze gegrond dan wel ongegrond is. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het onderhavig plan. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van het Eindrapport; waarbij tevens is gemotiveerd waarom de wijzigingen hebben plaatsgevonden. De ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om het TAM-Omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 Het woningbouwplan wijkt positief af van de doelgroepenverordening

Eind 2022 is de doelgroepenverordening Wonen Venray door de gemeenteraad vastgesteld. Voor een project van 12 of meer woningen is de verdeelsleutel, zoals opgenomen in artikel 11 van de doelgroepenverordening, van toepassing. Wanneer een woningbouwplan niet voldoet aan de percentages van de verdeelsleutel, kan het college van B&W toepassing geven aan artikel 12 uit de doelgroepenverordening: de hardheidsclausule. De hardheidsclausule moet ook worden toegepast wanneer in positieve zin wordt afgeweken van de verdeelsleutel en er een hoger percentage betaalbare woningen wordt gerealiseerd. De raad is over deze handelswijze ook reeds geïnformeerd in de RIB "Stand van zaken Doelgroepenverordening" d.d. 18 februari 2025. De raad is over deze handelswijze ook reeds geïnformeerd in de RIB "Stand van zaken Doelgroepenverordening" d.d. 18 februari 2025. Door de komst van de Omgevingswet is het niet meer mogelijk om de Doelgroepenverordening in te trekken of te wijzigen, omdat deze onder het overgangsrecht valt. De regels van de Doelgroepenverordening zullen in lijn gebracht worden met de Woondeal en de toekomstige Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en meegenomen worden bij de eerste wijziging van het Omgevingsplan Venray voor de Woongebieden.

Raadsvoorstel

Voorliggend plan wijkt in positieve zin af van de doelgroepenverordening. Het programma bestaat uit maximaal 64 woningen waarvan:

- Het aandeel sociale huur minimaal 20 woningen betreft (31%);
- Het aandeel sociale koopwoningen minimaal 4 woningen betreft (6%);
- Het aandeel midden huur/betaalbare koopwoningen minimaal 21 woningen betreft (33%);
- Het aandeel bereikbare koopwoningen betreft minimaal 7 woningen betreft (11%);

De overige woningen (12) zijn dure woningen. Het programma voldoet daarmee ruimschoots aan de twee derde betaalbaarheid (70%: sociale huur, sociale koop, midden-huur en betaalbare koop) en de 30% sociale huur. De aantallen zijn opgenomen in de planregels.

2.2 *Het TAM-Omgevingsplan past binnen de beleidskaders*

Onderhavig plan zorgt voor de realisatie van een nieuw woongebied van 64 woningen met daarbinnen een gevarieerd programma. Hiermee sluit het aan bij diverse beleidsdoelen/thema's uit het Omgevingsprogramma Wonen, zoals snel woningen bouwen, een gevarieerd aanbod en vitale wijken en kernen. Daarnaast levert de transformatie van het gebied een bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ter plaatse. Het betreft de transformatie van een ruimtelijk laagwaardig binnenterrein in een hoogwaardig woongebied in stedelijk gebied. Ook wordt er voorzien in woningtypes waar er binnen de Venrayse woningmarkt nog te weinig van zijn, zoals duurzame, energiezuinige, klimaat-adaptieve en levensloopbestendige woningen in het goedkopere en middeldure segment (zowel huur als koop). De woningen zijn met name bedoeld voor starters en senioren.

2.3 *Het TAM-omgevingsplan voldoet aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

Gebaseerd op de huidige inzichten welke voortvloeien uit de bij het plan behorende onderzoeken, voldoet voorliggend plan aan de wettelijke eisen. Hieruit kan worden opgemaakt dat er geen planologische, stedenbouwkundige of milieutechnische bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan het plan. Derhalve kan worden gesteld dat met voorgenomen ontwikkeling sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (hierna: ETFAL). De ter inzagelegging van onderhavig plan is een onderdeel van de (wettelijke) procedure.

2.4 *Er heeft participatie plaatsgevonden op verschillende momenten*

De participatie bij dit project is onder te verdelen in een vijftal onderdelen:

1. Een algemene informatieavond voor direct omwonenden bij de start van het project op 20 september 2023. Hiervoor zijn de directe omwonenden uitgenodigd. Er kon hierbij meteen aangemeld worden voor de digitale projectnieuwsbrief. Op de informatieavond zijn de eerste ideeën over het plan op posters getoond en zijn individuele gesprekken met de aanwezigen gevoerd. De aandachtspunten en opmerkingen uit de verschillende gesprekken zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
2. De oprichting van een klankbordgroep en diverse overleggen met deze klankbordgroep. In de klankbordgroep zat een vertegenwoordiging van de direct omwonenden aangevuld met een vertegenwoordiging van de Wijkraad Centrum.
3. Persoonlijke gesprekken met diverse (particuliere) belanghebbenden;
4. Informatieverstrekking via eerdergenoemde digitale projectnieuwsbrief;
5. Een tweede algemene informatieavond voor direct omwonenden en overige geïnteresseerden op 19 november 2024.

Een uitgebreide samenvatting en een verslag van het doorlopen participatieproces is opgenomen in paragraaf 7.2.1 van de plantoelichting en in bijlage 16 behorende bij de planstukken. Ook is in **Bijlage 6** van deze nota het verslag van de doorlopen participatieproces opgenomen.

Raadsvoorstel

Naar aanleiding van de zienswijze heeft op 10 juli 2025 een gesprek plaatsgevonden tussen de indiener van de zienswijze en gemeente. In dit gesprek heeft de indiener van de zienswijzen de reactie mondeling kunnen toelichten. Een gespreksverslag hiervan is opgenomen in bijlage B van het Eindrapport.

Kanttelingen en risico's

N.v.t.

Communicatie

1. Na vaststelling van het (gewijzigde) TAM-omgevingsplan door uw raad wordt het vastgestelde TAM-Omgevingsplan gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl. Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie en waterschap.
2. Betrokkenen, waaronder de indiener van een zienswijze, worden persoonlijk over de besluitvorming door uw raad geïnformeerd.
3. De kennisgeving, het TAM-Omgevingsplan, het raadsbesluit en bijbehorende onderzoeken zullen elektronisch beschikbaar worden gesteld via de Landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en www.omgevingswet.overheid.nl en de link op de gemeente website. Het vastgestelde plan is tevens op afspraak te raadplegen aan de balie van het gemeentehuis.
4. De kennisgeving wordt als extra service bekendgemaakt in de Peel en Maas.

Financiële gevolgen

De gemeente is verplicht om voor de ontwikkeling van gronden kostenverhaal toe te passen via kostenverhaalsregels in het omgevingsplan, daar waar de kosten niet anderszins zijn verzekerd.

Met de initiatiefnemer is op 6 mei 2025 een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst hebben we afspraken gemaakt over planbegeleiding, planbegeleidingskosten, grondoverdracht en planschade. Hiermee zijn de gemeentelijke plankosten en planschaderisico's geborgd en afgewenteld op de ontwikkelaar. Kortom: voor deze private partij is het kostenverhaal met het aangaan van een anterieure overeenkomst anderszins verzekerd. Derhalve zijn in dit omgevingsplan geen kosten-verhaalregels opgenomen.

Vervolgtraject besluitvorming

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Om een ontwikkeling mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden herzien. De term 'bestemmingsplan' bestaat niet meer. Op dit moment verwerken wij plannen door middel van de 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel' (hierna: TAM). Dit betekent dat wij de plannen via de oude systematiek verwerken en publiceren. Wel dient aan de nieuwe regelgeving te worden voldaan.

De wijzigingen van het Omgevingsplan die door middel van het TAM-omgevingsplan mogelijk worden gemaakt, moeten voor 2032 verwerkt worden in het gebiedsdekkende Omgevingsplan van de gemeente Venray.

Na vaststelling door uw raad wordt het (gewijzigde) TAM-Omgevingsplan 6 weken ter inzage gelegd en bestaat de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het TAM-Omgevingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na die van de terinzagelegging. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist.

Raadsvoorstel

Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan daags na de beroepstermijn in werking. Bij geen beroep of voorlopige voorziening is het plan daags na de beroepstermijn onherroepelijk. Zodra het TAM-Omgevingsplan onherroepelijk is geworden, is het plan juridisch-planologisch bindend.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

1. (concept)Raadsbesluit;
2. Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray;
3. Bijlage A – lijst indieners zienswijzen, incl. inhoudelijke zienswijzen (**Niet openbaar**);
4. Bijlage B – Gespreksverslag mondelinge toelichting zienswijze d.d. 10-07-2025 (geanonimiseerd);
5. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray (NL.IMRO.0984.TAM24007-va01);
6. Verslag omgevingsdialoog.

Naslagwerk

N.v.t.

Onderwerp

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray
(NL.IMRO.0984.TAM24007-va01)

Datum 23 september 2025

Pagina 1 van 2

De raad van Venray,

gelezen het advies van B en W van 12 augustus 2025;

gelezen het advies van de commissie Wonen van 2 september 2025,

overwegende, dat

het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray met ingang van 9 mei 2025 tot en met 19 juni 2025 voor eenieder ter inzage heeft gelegen;

gedurende die periode één zienswijze omtrent het ontwerp TAM-Omgevingsplan naar voren is gebracht;

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

het TAM-Omgevingsplan naar aanleiding van de zienswijzen ongewijzigd is, maar dat er ambtshalve enkele wijzigingen aan onderhavig plan zijn gemaakt en derhalve het voorliggende plan gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp TAM-Omgevingsplan;

gelet op het bepaalde in artikel 2.4 van de Omgevingswet;

besluit:

1. de zienswijze tegen het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray ontvankelijk en ongegrond te verklaren overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in het Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen dat als separate bijlage deel uitmaakt van het TAM-Omgevingsplan;
2. het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray (NL.IMRO.0984.TAM24007-va01) gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 september 2025

De voorzitter

De griffier,

M.C. Uitdehaag

S.A. Boere

TAM-omgevingsplan 'Hoendersveld Venray'

Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

23 september 2025

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	5
2.1	Zienswijze reclamant 1	5
3	Ambtshalve wijzigingen	7
3.1	Verbeelding	7
3.2	Regels	7
3.3	Motivering	7
4	Vervolgprocedure	8

Bijlagen

Bijlage A	Ingediende zienswijze (Niet openbaar)
Bijlage B	Gespreksverslag mondelinge toelichting zienswijze

1 Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Hoedersveld Venray, met het identificatienummer NL.IMRO.0984.BP23014-on01.

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft ter visie gelegen van 9 mei 2025 tot en met 19 juni 2025. Tijdens de inzage termijn heeft eenieder het recht gehad een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen op het ontwerp TAM-Omgevingsplan.

Zienswijzen

Er is één zienswijze tegen het ontwerp TAM-Omgevingsplan ingekomen. De persoonsgegevens van de indiener van de zienswijze (hierna: reclamant) is geanonimiseerd verwerkt in dit rapport, in verband met de bescherming van de privacy van de gegevens op internet.

- Reclamant 1, schriftelijke zienswijze d.d. 16-06-2025, ingekomen op 16-06-2025.

De inhoudelijke zienswijze inclusief adresgegevens is opgenomen in de vertrouwelijke bijlage A.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de daartoe gestelde termijn verzonden naar de gemeente en derhalve ontvankelijk.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt de samenvatting van de zienswijze. De zienswijze is hierin beknopt en zakelijk weergegeven. Voor zover bij de samenvatting van de zienswijze onderdelen van de betreffende reactie niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld. De samengevatte zienswijze wordt van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij is aangegeven of en in hoeverre de reactie tot aanpassing van het vast te stellen TAM-Omgevingsplan leidt. Reclamant 1 heeft in de zienswijze verzocht om een mondelinge toelichting. Deze heeft op 10 juli 2025 plaatsgevonden. Hiervan is een gespreksverslag gemaakt en opgenomen in bijlage B.

In hoofdstuk 3 volgt een uiteenzetting van de ambtshalve aanpassingen van het vast te stellen plan ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan.

Tenslotte volgt in hoofdstuk 4 een toelichting over de vervolgprocedure.

Bijlage A bevat de persoonsgegevens van de natuurlijke personen en de rechtspersonen van de indieners van de zienswijzen (hierna: reclamant) en de inhoudelijke reacties. Deze bijlage A is vanwege de vermelde persoonsgegevens van de natuurlijke personen vertrouwelijk en zal niet ter inzage worden gelegd.

2 Zienswijzen

2.1 Zienswijze reclamant 1

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 16-6-2025, ontvangen op 16-06-2025.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Reactie

De zienswijze van reclamant gaat in op het volgende punt:

Parkeren

1. In de bijlage "Parkeren en verkeer Hoedersveld" is het parkeren beschreven wat niet strookt met de werkelijkheid. Wij als bewoners van de Eindstraat 31, 35, 39 en 41 ondervinden nu al veel hinder en door het nieuwe parkeerbeleid zijn helemaal de dupe door het voorgenomen bouwplan. Wij hebben meerdere keren contact gehad met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft ons niet weten overtuigen van een goede afloop. Het betreft 4 parkeerplaatsen voor de hierboven genoemde huisnummers. Dat kan op de nieuw aan te leggen parkeerplaats aan de achterzijde van onze tuinen of aan de overzijde van de woningen gelegen aan de Eindstraat. In het verleden was dit al parkeren alleen voor vergunninghouders. De gemeente zal in ieder geval geen 4 parkeerplaatsen missen want een grondeigenaar binnen het plangebied heeft nog mogelijkheden om 4 extra plaatsen te realiseren. Graag willen wij ons standpunt mondeling toelichten.

Standpunt gemeente

Parkeren

1. De opvatting van reclamant dat het onderzoek 'Parkeren en verkeer Hoedersveld' (kenmerk 019851.20250217.R1.02, d.d. 27 februari 2025) niet strookt met de werkelijkheid delen wij niet. Het is vanzelfsprekend dat de bouw van woningen gepaard gaat met een toename van verkeer en parkeerders. Echter, uit het onderzoek –uitgevoerd en opgesteld door een onafhankelijk adviesbureau- blijkt dat in de toekomstige situatie voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan wel aanwezig zijn voor zowel de huidige als toekomstige gebruikers. Daarbij is uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormen. Daarnaast is onder meer een parkeeronderzoek uitgevoerd in en rondom het plangebied. Conform het gemeentelijk beleid is gerekend met een hogere parkeerbehoefte dan op basis van het daadwerkelijke autobezit noodzakelijk zou zijn. Er is dus sprake van een 'worst case'-benadering. De verwachting is dan ook dat de feitelijke parkeerbehoefte lager zal uitvallen, wat resulteert in een gunstigere parkeersituatie dan in het onderzoek is aangenomen.

Desondanks is het voornemen om de vijf bestaande parkeerplaatsen aan de Eindstraat, tegenover de woningen met huisnummers 29 t/m 43, aan te wijzen als 'blauwe zone' (parkeerschijf). Dit betreft een separate procedure (Verkeersbesluit) met een zelfstandig besluitvormingstraject, los van de procedure voor het wijzigen van het Omgevingsplan. Het instellen van een 'blauwe zone' kan op verzoek plaatsvinden, maar zal in onderhavige situatie ambtshalve worden doorgevoerd als onderdeel van het project, zodra de bouwfase aanvangt. Dit gebeurt in overleg met de ontwikkelaar.

Op het moment dat de 'blauwe zone' is ingesteld kunnen de aanwonenden een ontheffing aanvragen indien zij niet over parkeergelegenheid op eigen terrein beschikken. Met een ontheffing is langdurig parkeren in de blauwe zone mogelijk. Aangezien in de huidige situatie voornamelijk sprake is van langparkeerders (bewoners en werknemers) (Parkeeronderzoek 'rapport parkeren en verkeer Hoedersveld te Venray'), is de verwachting dat bewoners met een ontheffing profijt zullen ondervinden van deze maatregel. Daarnaast worden in het project enkele privé parkeerplaatsen aangelegd aan de achterzijde van woningen aan de Eindstraat 29 t/m 43. Deze worden in eerste instantie beschikbaar gesteld aan de bewoners van de Eindstraat (zonder inrit), die deze parkeerplaatsen kunnen huren.

Er worden geen vergunninghoudersparkeerplaatsen aangelegd. Dit gebeurt slechts in uitzonderlijke gevallen, omdat bij het niet (langdurig) parkeren van een vergunninghouder de betreffende parkeerplaatsen onnodig leeg blijven. Juist in en rondom het centrumgebied is het van belang dat alle parkeerplaatsen optimaal benut worden. Met bovenstaande maatregelen wordt maximaal ingezet op een acceptabele parkeersituatie voor de bewoners van de Eindstraat. Hiermee wordt indirect tegemoetgekomen aan de wens van reclamant.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft op 10 juli 2025 een gesprek plaatsgevonden tussen de indiener van de zienswijze en gemeente. In dit gesprek heeft de indiener van de zienswijzen de reactie mondeling kunnen toelichten. Een gespreksverslag hiervan is opgenomen in bijlage B.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Hoedersveld Venray.

3 Ambtshalve wijzigingen

De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het plan aan te passen. Wel zijn een aantal omissies geconstateerd. Derhalve zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hieronder volgt een overzicht van deze ambtshalve wijzigingen. Er is onderscheid gemaakt tussen aanpassingen op de verbeelding, in de regels en in de motivering.

3.1 Verbeelding

De aanpassingen op de verbeelding zijn als volgt:

Locatie	Wijziging	Toelichting
Bouwvlak woning type C	Bouwaanduiding "aaneengebouwd" vervangen door "tweeaaneen"	Woning type c betreft een tweekapper en geen rijwoning

3.2 Regels

De aanpassingen in de regels zijn als volgt:

Artikel (ontwerp)	Wijziging	Toelichting
7.2.1 Algemeen, onder d	Het woord "woonperceel" vervangen door "bouwperceel"	Omissie in het ontwerp TAM-Omgevingsplan
7.2.5 Regels voor bijgebouwen, onder e	Aanpassen goothoogte van 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag naar 0,35 meter	Vanuit bouwaanvraag wenselijk deze flexibiliteit op te nemen

3.3 Motivering

De aanpassingen in de motivering zijn als volgt:

Paragraaf	Wijziging	Toelichting
7.2	Aanpassen n.a.v. de terinzagelegging van het ontwerpplan en de koppeling van het 'Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'	Verwerking resultaten terinzagelegging Ontwerp TAM-Omgevingsplan

4 Vervolgprocedure

Vaststelling van het TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Hoedersveld Venray door de gemeenteraad is voorzien op 23 september 2025. Publicatie van het vaststellingsbesluit vindt normaal gesproken binnen twee weken na vaststelling plaats. In het vast te stellen TAM-Omgevingsplan zijn echter wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp TAM-Omgevingsplan.

Conform artikel 10.3 van het Omgevingsbesluit jo. 16.21, eerste lid onder b van de Omgevingswet dient het vaststellingsbesluit tot wijziging van een omgevingsplan onverwijld te worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Limburg, indien:

- een provinciale zienswijze niet of niet volledig is overgenomen, of
- het vastgestelde plan afwijkt van het ontwerp en er sprake is van een provinciaal belangen en met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Deze toezending vormt de basis voor een eventuele inzet van een reactieve interventie door de provincie. Het vaststellingsbesluit zal de dag na de raadsvergadering van de gemeenteraad per elektronische weg aan Gedeputeerde Staten worden verzonden. Zij zullen vervolgens zo spoedig mogelijk een besluit nemen over een eventuele interventie. Nadat Gedeputeerde Staten een besluit heeft genomen, kan de publicatie van onderhavig plan plaatsvinden en vervolgens de beroepstermijn aanvangen. Het is dan ook nog niet op voorhand te zeggen wanneer de publicatie zal plaatsvinden.

De beroepstermijn van zes weken vangt aan op de dag na de terinzagelegging van het besluit.

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid om gedurende de beroepstermijn een beroepschrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het TAM-Omgevingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Hierbij geldt het voorbehoud dat wanneer iemand een voorlopige voorziening aanvraagt en deze wordt toegekend, de inwerkingtreding van het plan kan worden geschorst.

Bijlagen

Bijlage A (niet publiceren)

Bijlage B

GESPREKSVERSLAG – Toelichting zienswijze inzake parkeerproblematiek

Gesprek: Reclamant – Gemeente Venray
Aanleiding: Zienswijzen d.d. 16-06-2025 tegen TAM-OP Hoendersveld met verzoek om mondelinge toelichting
Datum: Donderdag 10 juli 2025, 11:00-12:00 uur
Locatie: Gemeentehuis Venray

Aanwezig

- [REDACTED] – indiener zienswijze (reclamant)
 - [REDACTED] – projectleider, Team Ruimtelijke Ontwikkeling, gemeente Venray
 - [REDACTED] – Verkeerskundige, Team Openbare Ruimte, gemeente Venray
 - [REDACTED] – adviseur Ruimtelijke Ordening, Team Ruimtelijke Ontwikkeling, gemeente Venray
-

Belangrijkste bespreekpunten

A. *Parkeerberekeningen rapport Parkeren en verkeer Hoendersveld te Venray (Goudappel, februari 2025) worden in twijfel getrokken (algemene opmerking)*

Reclamant trekt de parkeerberekeningen aan de noordzijde van het plangebied in twijfel en kan zich o.a. niet vinden in:

- de gehanteerde parkeernormen in relatie tot de huidige bewoners en parkeerbehoefte; er wonen voornamelijk oudere mensen die overdag thuis zijn en
- het bezoekersaandeel in de parkeernorm; dit wordt te laag ingeschat. Voorbeeld: bij de kapper wordt nu al regelmatig op de stoep geparkeerd.
- Er is onvoldoende rekening gehouden met 'drukkere dagen'. De meetdagen (2 dagen) waren relatief rustig.

B. *Omissies in het rapport Parkeren en verkeer Hoendersveld te Venray (Goudappel, februari 2025) (algemene opmerking)*

- De vermelding van trottoir aan weerszijden van de Sint Jozefstraat (pag. 38) is niet correct;
- Feitelijk méér materiële schade dan in het rapport is vermeld.
- Het verbodsbord om lange vrachtwagens in het centrum te weren is zinloos; bevoorrading van het centrum blijft noodzakelijk en vrachtwagens blijven komen (in relatie tot passage vrachtverkeer pag. 40)

C. *Toename parkeerdruk in toekomstige situatie (eigen belang)*

- Veel (parkeer)problemen zijn reeds door de ontwikkelaar opgelost.
- Voor de huisnummers 31, 35, 39 en 41 (zonder eigen inrit) is het parkeerprobleem (niet kunnen parkeren daar waar de behoefte ligt) echter nog niet opgelost. Dit speelt al in de huidige situatie maar zal met deze ontwikkeling een groter probleem worden.
- Reclamant verwacht dat de parkeerdruk verder zal toenemen door toekomstige ontwikkelingen én ontwikkelingen die al hebben plaatsgevonden, zoals de toevoeging van appartementen/meer wooneenheden, intensiever gebruik van de dansschool, parkeren door werknemers (onder andere ambtenaren gemeentehuis) en woningbouw op parkeerterrein Mgr. Goumansplein. Deze zijn niet in het rapport meegenomen.

Verzoek reclamant

Reclamant vraagt om maatwerk, zoals deze elders ook is toegepast en stelt de volgende 3 opties voor:

1. Toewijzen van 4 parkeerplaatsen, t.b.v. Eindstraat 31, 35, 39 en 41, op het nieuw (openbaar)_aan te leggen parkeerterrein, direct achter de woningen. Plus de verkoop van 4 privé-parkeerplaatsen bij de koopwoningen.
2. Verlenen van een parkeervergunning voor de 4 genoemde adressen met dus het instellen van vergunninghoudersparkeren in het gedeelte van de Eindstraat nr. 29-43 (5 bestaande parkeerplaatsen).
3. Instellen blauwe zone incl. ontheffingsmogelijkheid t.h.v. de Eindstraat nr. 29-43 (5 bestaande parkeerplaatsen) met verruiming van de eindtijd tot 23:00 uur.

Het huren van de privéparkeerplaatsen die door de ontwikkelaar in het plan beschikbaar worden gesteld aan de achterzijde van de woningen op particulier terrein (max. 50m. vanaf achterzijde tuin reclamant), is voor reclamant onder andere vanwege de kosten (± € 700-750 per jaar), maar met name omdat reclamant zicht wil hebben op zijn auto, niet bespreekbaar.

Dat met realiseren van een passende oplossing de situatie acceptabel is voor reclamant en overige bewoners.

Reactie gemeente

- Optie 1: Niet bespreekbaar i.v.m. de openbaarheid van dit parkeerterrein op gemeentelijk eigendom. Deze parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn voor eenieder toegankelijk. Er worden geen openbare parkeerplaatsen 'toegewezen' aan particulieren, met uitzondering van gehandicaptenparkeerplaatsen op kenteken.
- Optie 2: Niet bespreekbaar i.v.m. beperking van dubbelgebruik in openbaar gebied en het onnodig 'leeg' staan van parkeervakken bij geen gebruik door de vergunninghouder.
- Optie 3: Dit wordt in overweging genomen, maar (in beginsel) sowieso niet tot 23:00 uur. Gemeente onderzoekt de mogelijkheid van een blauwe zone tot 21:00 uur; in combinatie met een ontheffing. Hierin is belangrijk om te vermelden dat er sowieso een blauwe zone komt. De gemeente ziet hier de voordelen voor de direct aanwonenden (met ontheffingsmogelijkheid) al nadrukkelijk van in.

De gemeente staat inhoudelijk achter de parkeerberekeningen (*Rapport Parkeren en verkeer Hoendersveld te Venray, Goudappel, februari 2025*). Hierin is het belangrijk dat wordt gekeken naar 'algemeen belang' en algemene richtlijnen en niet naar privésituaties/-omstandigheden op locaties.

De 'verkeerskundige' passage in het rapport wordt nader bekeken op basis van de ingebrachte punten van reclamant.

Vervolgafspraken

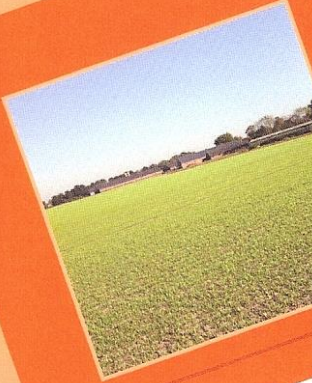
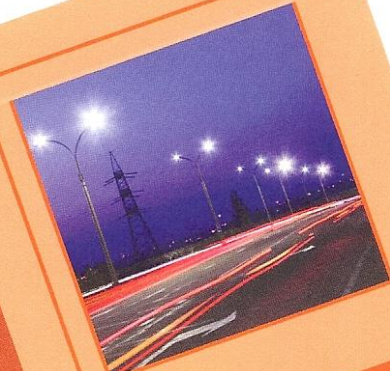
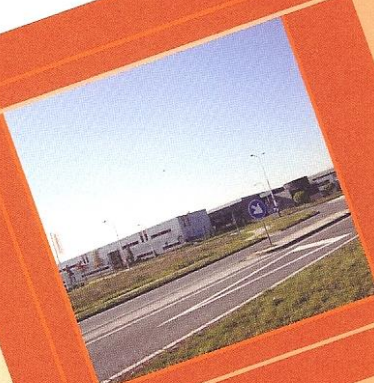
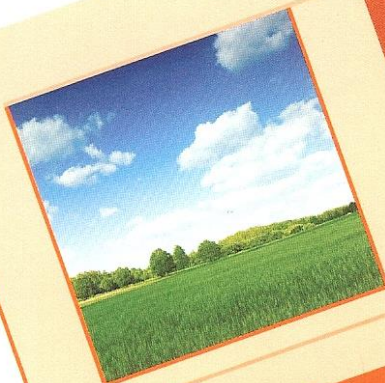
- Actiepunt gemeente: Onderzoeken of het instellen van een blauwe zone tot 21:00 uur mogelijk is, in afwijking van de reguliere eindtijd van 18:00 uur.
- Het standpunt wordt uiterlijk eind september gedeeld.

- Indien haalbaar: vastleggen in een overeenkomst incl. een evaluatiemoment na bouwfase.



BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



MOTIVERING TAM-OMGEVINGSPLAN

hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: motivering TAM- omgevingsplan Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray

Opdrachtgever: [...]

Contactpersoon: [...]

Aantal pagina's: 80

1^e concept: 30-5-2024

2^e concept: 31-5-2024

1^e ontwerp: 2-10-2024

2^e ontwerp: 12-11-2024

3^e ontwerp: 29-11-2024

4^e ontwerp: 12-03-2025

5^e ontwerp: 25-03-2025

Definitief : 22-07-2025

Opsteller: [...] paraaf:

Controleur: [...] paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

[...]

© 2025 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	8
1.1	Aanleiding en doel	8
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3	Het (tijdelijke) Omgevingsplan Venray	10
1.4	Planvorm	12
1.5	Leeswijzer	12
2.	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Historisch perspectief	13
2.3	Stedenbouwkundige structuur	14
2.4	Groen- en waterstructuur	15
2.5	Verkeersstructuur	16
2.6	Feitelijke staat van het plangebied e.o.	17
3.	PLANBESCHRIJVING	18
3.1	Stedenbouw, architectuur, programma en maatvoering	18
3.1.1	Stedenbouw, verkaveling en architectuur	18
3.1.2	Planeconomie, programma en bouwkundige maatvoering	19
3.2	Inrichting openbare ruimte	21
3.2.1	Openbare ruimte en openbaar groen	21
3.2.2	Ontsluiting en parkeren	22
3.2.3	Water	22
3.3	Privacy en sociale veiligheid	22
3.3.1	Privacy en bezonning	22
3.3.2	Sociale veiligheid	23
3.4	Duurzaam bouwen, energietransitie, C2C, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen	23
3.4.1	Duurzaam bouwen	23
3.4.2	Circulariteit (C2C)	24
3.4.3	Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen	24
4.	BELEID EN REGELGEVING	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Europees beleid	25
4.2.1	Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit	25
4.2.2	Kaderrichtlijn Water	25
4.2.3	Natura 2000	25
4.2.4	Verdrag van Malta	25
4.3	Rijksbeleid en rijksregels	26
4.3.1	Omgevingswet	26
4.3.2	Besluit kwaliteit leefomgeving	26
4.3.3	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	26
4.3.4	Ladder duurzame verstedelijking	27
4.3.5	Conclusie	28

4.4	Provinciaal beleid en provinciale regels	28
4.4.1	Omgevingsvisie Limburg	28
4.4.2	Instructieregels provincie (Omgevingsverordening Limburg 2021)	30
4.4.3	Conclusie	31
4.5	Regionaal beleid	32
4.5.1	Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	32
4.5.2	Regionale Mobiliteitsvisie 'Trendsportal'	34
4.5.3	Conclusie	34
4.6	Gemeentelijk beleid	34
4.6.1	Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'	34
4.6.2	Omgevingsvisie Venray	35
4.6.3	Omgevingsprogramma Wonen	37
4.6.4	Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022	37
4.6.5	Trendsportal / Nota "Uitgangspunten Netwerken Infrastructuur en Verkeer, fietsen en lopen in de spotlights"	38
4.6.6	Duurzaamheid en Energiestrategie 2030	39
4.6.7	Conclusie	39
5.	FYSIEKE LEEFOMGEVING	40
5.1	Inleiding	40
5.2	Gezonde fysieke leefomgeving	40
5.2.1	Beoordelingskader	40
5.2.2	Toetsing gezonde fysieke leefomgeving	40
5.2.3	Conclusie	41
5.3	Bodem en asbest	41
5.3.1	Beoordelingskader	41
5.3.2	Bodemonderzoeken	41
5.3.3	Conclusie	45
5.4	Geluid	46
5.4.1	Beoordelingskader	46
5.4.2	Toetsing wegverkeerslawaaï	46
5.4.3	Conclusie	48
5.5	Activiteiten en milieuzonering	48
5.5.1	Beoordelingskader	48
5.5.2	Voorgenomen ontwikkeling	49
5.5.3	Toetsing afstanden tot bedrijfsactiviteiten	49
5.5.4	Conclusie	50
5.6	Luchtkwaliteit	50
5.6.1	Beoordelingskader	50
5.6.2	Toetsing luchtkwaliteit	51
5.6.3	Conclusie	51
5.7	Geur	52
5.7.1	Beoordelingskader	52
5.7.2	Toetsing geurhinder	52
5.7.3	Conclusie	52
5.8	Omgevingsveiligheid	53
5.8.1	Beoordelingskader	53
5.8.2	Toetsing omgevingsveiligheid	53
5.8.3	Conclusie	54

5.9	Natuur	54
5.9.1	Beoordelingskader	54
5.9.2	Ecologisch onderzoek en stikstof	56
5.9.3	Conclusie	57
5.10	Cultureel erfgoed	57
5.10.1	Beoordelingskader	57
5.10.2	Toetsing cultureel erfgoed	58
5.10.3	Conclusie	59
5.11	Water en watersystemen	59
5.11.1	Beoordelingskader	59
5.11.2	Watersystemen en bergingscapaciteit	60
5.11.3	Duurzame verwerking hemelwater	60
5.11.4	Conclusie	62
5.12	Verkeer en parkeren	62
5.12.1	Beoordelingskader	62
5.12.2	Ontsluiting en verkeersveiligheid	63
5.12.3	Parkeren	63
5.12.4	Conclusie	65
5.13	Milieueffectrapportage	65
5.13.1	Beoordelingskader	65
5.13.2	Toetsing	66
5.13.3	Conclusie	70
5.14	Niet gesprongen explosieven	70
5.14.1	Beoordelingskader	70
5.14.2	Ontsluiting en verkeersveiligheid	70
5.14.3	Conclusie	71
6.	TOELICHTING OP DE REGELS	72
6.1	Inleiding	72
6.2	Opzet regels	72
6.2.1	Preambule	72
6.2.2	Inleidende bepalingen	73
6.2.3	Functies en activiteiten	73
6.2.4	Algemene bepalingen	73
6.2.5	Overgangs- en slotbepalingen	74
6.3	Nadere toelichting op de regels	74
7.	UITVOERBAARHEID	76
7.1	Economische uitvoerbaarheid	76
7.1.1	Financieel economische haalbaarheid	76
7.1.2	Kostenverhaal	76
7.1.3	Nadeelcompensatie	77
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure	77
7.2.1	Participatie	77
7.2.2	Procedure	77

BIJLAGEN

Bijlage 1:	inpassings-en inrichtingsplan
Bijlage 2:	bezonningstudie
Bijlage 3:	Ladder Duurzame Verstedelijking
Bijlage 4:	bodemonderzoeken
Bijlage 5:	milieutechnisch (bodem)onderzoek asbest
Bijlage 6:	nader bodemonderzoek
Bijlage 7:	akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 8:	stikstofonderzoek en AERIUS berekening
Bijlage 9:	quickscan natuurwetgeving
Bijlage 10:	archeologisch vooronderzoek
Bijlage 11:	proefsleuvenonderzoek
Bijlage 12:	waterparagraaf
Bijlage 13:	advies waterschap
Bijlage 14:	parkeer-en verkeersonderzoek
Bijlage 15:	notitie M.e.r.-beoordeling
Bijlage 16:	NGO CE vooronderzoek
Bijlage 17:	eindverslag OGD
Bijlage 18:	advies provincie
Bijlage 19:	eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Een particuliere initiatiefnemer beoogt het gebied in de binnenstad van de kern Venray (tussen de Langeweg, Hoenderstraat, Bontekoestraat, Eindstraat en Sint Jozefstraat) te herontwikkelen tot een nieuw en hoogwaardig **woongebied** met het volgende programma:

- 64 woningen, bestaande uit:
 - 20 appartementen (sociale huur);
 - 12 appartementen (sociale koop en betaalbare koop);
 - 2 grondgebonden starterswoningen (bereikbare koop);
 - 18 levensloopbestendige appartementen (betaalbare koop en bereikbare koop);
 - 12 grondgebonden levensloopbestendige woningen (vrije sector);
- 118 openbare parkeerplaatsen;
- groen- en watervoorzieningen.

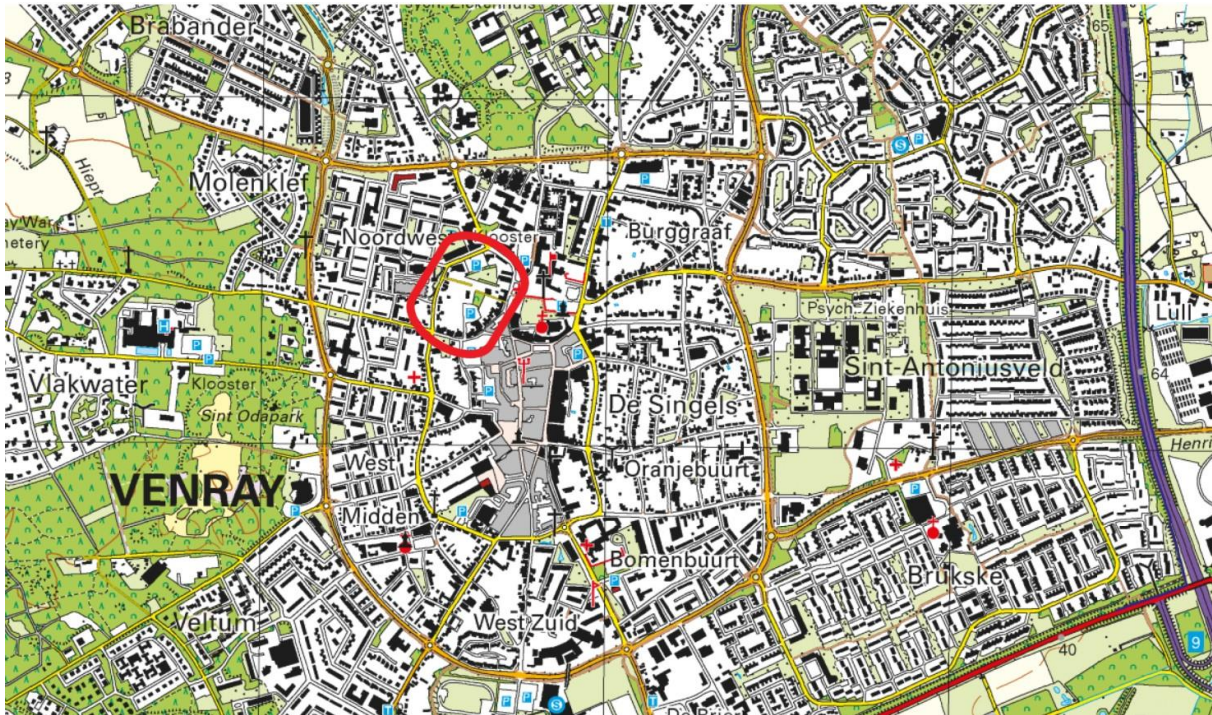
De realisatie van dit nieuwe woongebied is echter in strijd met diverse planregels uit het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Centrum Venray', sinds 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan Venray.

Het geldende omgevingsplan van rechtswege biedt geen mogelijkheid dit project te realiseren. Om dit plan juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. Voorliggende ruimtelijke motivering bevat de toelichting voor de benodigde wijziging van het omgevingsplan en vormt de onderbouwing van het besluit. Gemotiveerd wordt dat met deze wijziging tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) wordt gekomen.

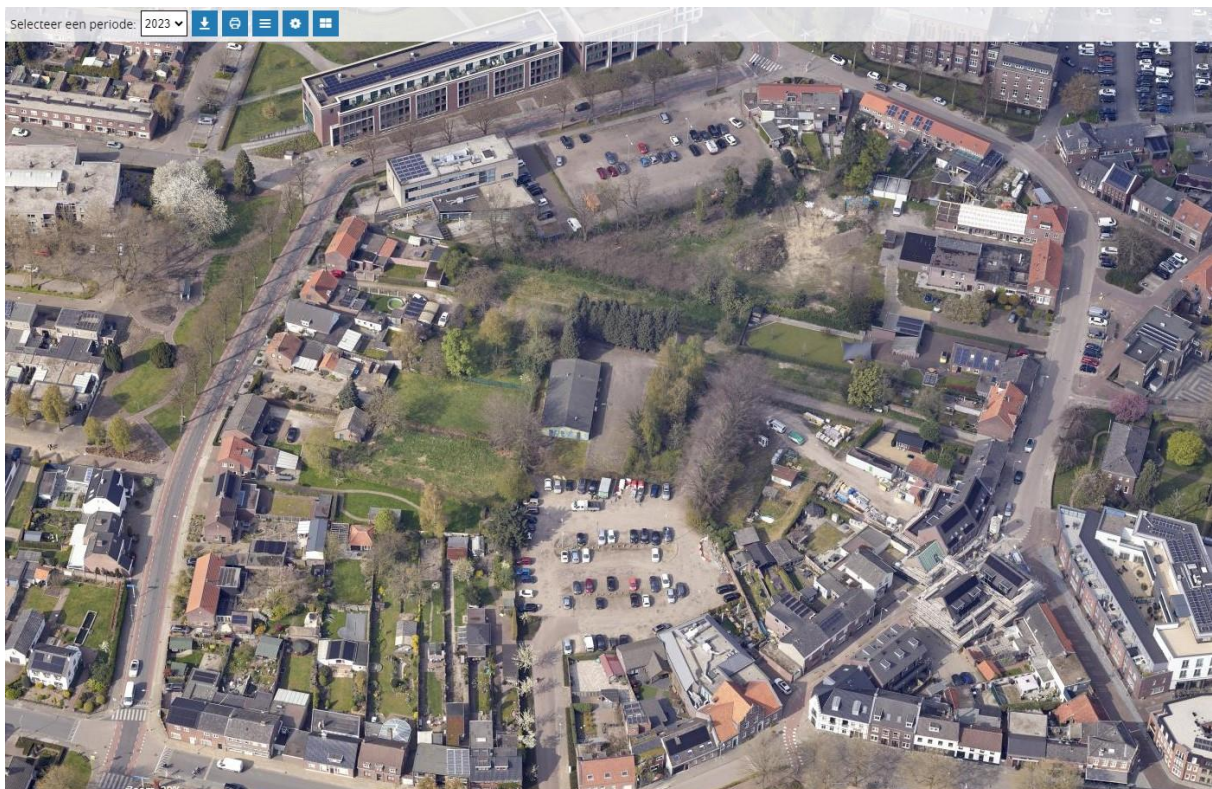
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het onderhavige plan is gelegen in bestaand stedelijk gebied, namelijk in stadscentrum van de kern Venray (tussen de Langeweg, Hoenderstraat, Bontekoestraat, Eindstraat en Sint Jozefstraat). Het plangebied ligt op de grens tussen de binnenstad en de centrumrand tussen de binnen- en de buitenring van Venray. Het plangebied is thans een binnenterrein dat bestaat uit de achtertuinen en achtererven van de aan de genoemde straten gelegen woningen en bedrijven. Tevens liggen er twee parkeerterreinen en een clubgebouw van een duivenvereniging.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie C, nummers 7126, 7302, 9576, 9931, 9933, 10175, 12006, 12260 (ged.), 12262, 12264, 12699, 12700. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 1,41 ha.

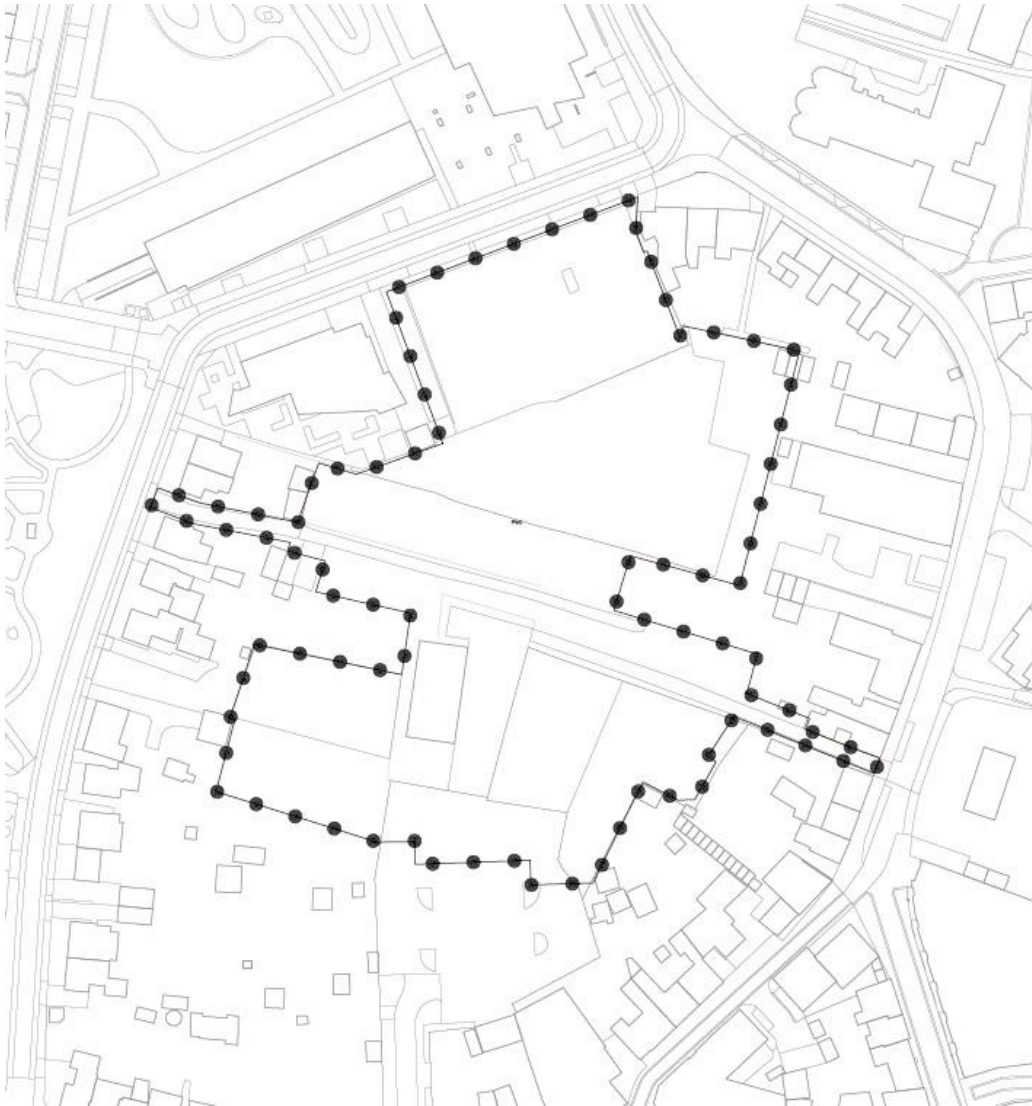


ligging plangebied e.o. binnen Venray



luchtfoto staat plangebied e.o.

Op het onderstaande kaart is de begrenzing van het plangebied aangegeven.



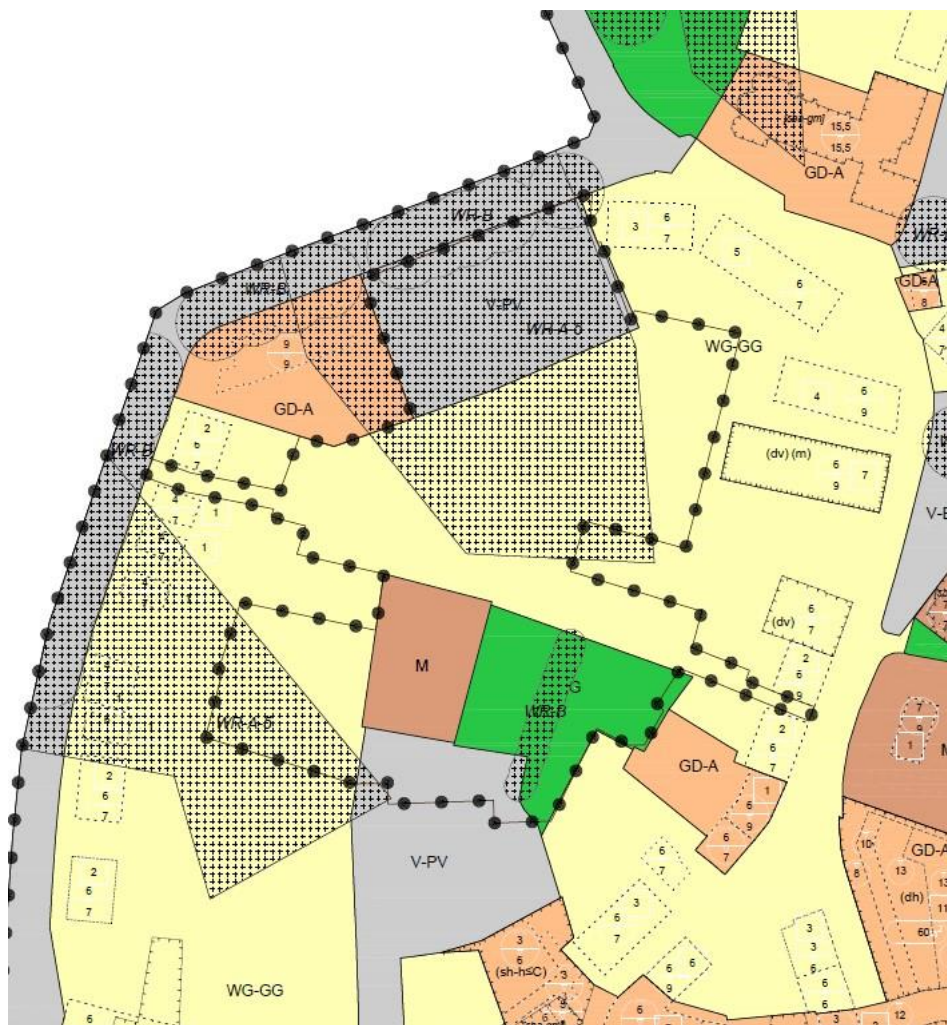
begrenzing plangebied

1.3 Het (tijdelijke) Omgevingsplan Venray

Het geldend planologisch regime is vastgelegd in het Omgevingsplan van de gemeente Venray met identificatienummer /akn/nl/act/gm0984/2020/omgevingsplan. Ter plekke van het plangebied zijn de regels van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Centrum Venray' van toepassing, zoals vastgesteld op 27 oktober 2020 door de gemeenteraad van Venray en sinds 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Venray

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

tijdelijk deel Omgevingsplan Venray	Bestemming/aanduiding
Omgevingsplan Centrum Venray	■ Woongebied-Grondgebonden ■ Waarde - Archeologie 2 ■ Waarde - Archeologie 5 ■ Waarde-Boom ■ Verkeer-Parkeer- en verblijfspleinen ■ Groen ■ Maatschappelijk



uitsnede vigerend
Omgevingsplan Centrum Venray

Op basis van de regels van het tijdelijke Omgevingsplan is de realisatie van het beoogde nieuwe woongebied niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Woongebied-Grondgebonden' zijn alleen het bestaande aantal woningen toegestaan. Toename van het aantal woningen is in strijd met de bouwregels van deze bestemming (artikel 19.3 onder f sub 1). Verder zijn woningen/woonfunctie niet toegestaan binnen de bestemmingen 'Verkeer-Parkeer-en verblijfspleinen', 'Groen' en 'Maatschappelijk' (artikelen 10.2.2, 13.2.2 en 16.2.2).

Het grootste deel van het plangebied valt ook binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. De planregels bij deze bestemming bepalen dat bij verstoring van gronden op een bouwperceel met een oppervlakte van meer dan 250 m² en een diepte van meer dan 50 cm onder maaiveld, er pas gebouwd mag worden nadat de archeologische waarden via een archeologisch onderzoek zijn bepaald.

1.4 Planvorm

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen. Voor de realisatie van het onderhavige woningbouwplan wenst de gemeente Venray het Omgevingsplan van de gemeente Venray te wijzigen.

Toepassing TAM-IMRO

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

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Hoendersveld, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0984.TAM24007-va01, zoals vastgelegd op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.nl>. In paragraaf 1.2 van deze motivering is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

1.5 Leeswijzer

Het tweede en derde hoofdstuk van de motivering geven achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande en beoogde situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt het project getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt - mede aan de hand van de historische ontwikkeling en de belangrijkste ruimtelijke structuren (stedenbouw, groen, water en verkeer) - het plangebied en de omliggende bebouwing in de huidige situatie beschreven.

2.2 Historisch perspectief

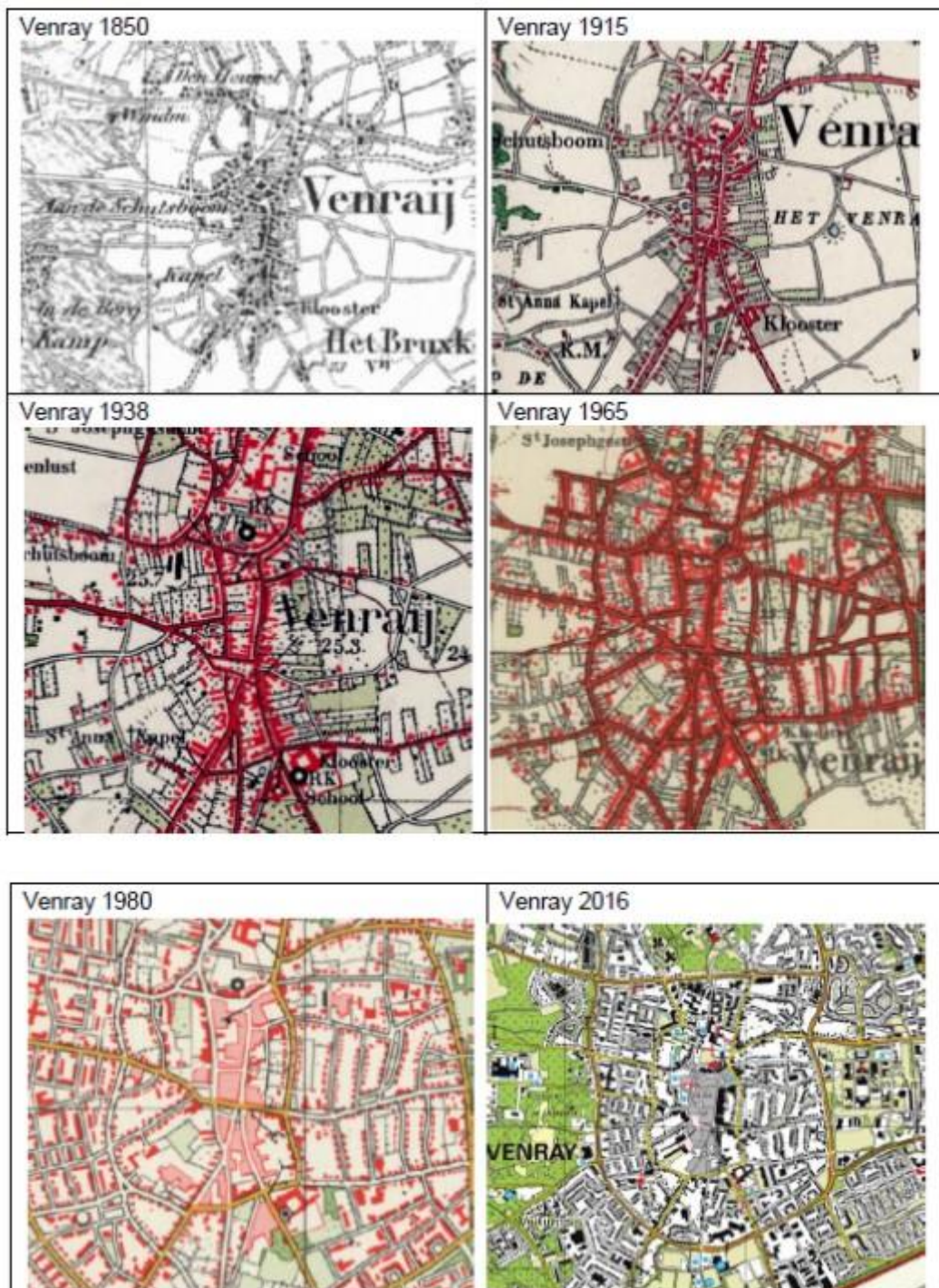
De Tweede Wereldoorlog is een belangrijk keerpunt in de geschiedenis van Venray. Een groot deel van het centrum wordt verwoest of beschadigd. Na de oorlog blijkt dat Venray nieuwe wegen moet inslaan. Vanaf 1952 komt de industrialisatie goed op gang. In de periode 1950-2000 stijgt het aantal inwoners fors: van 17.000 tot 38.000. Door de aanleg van de Rijksweg A73 krijgt de economische ontwikkeling opnieuw een impuls. Venray is nu een belangrijk centrum voor de regio Noord-Limburg.

Venray bestaat rond 1850 uit twee bebouwde wegen, linten, met een sterke noord-zuid oriëntatie. Daar waar beide linten elkaar bijna raken, is sprake van een zekere centrumvorming. Het spinnenweb van wegen rond Venray verdicht net voor de Tweede Wereldoorlog in alle richtingen. Lange uitlopers beheersen echter het beeld. De landschappelijk bepaalde noord-zuid gerichtheid van het dorp begint langzaam in betekenis af te nemen.

De echte verstedelijking van Venray begint rond 1965 zichtbaar te worden. De contour van het verstedelijkte gebied wordt vooral bepaald door de Westsingel en Oostsingel. Binnen de singels komen de planmatig ontwikkelde gebieden tot stand die op het kaartbeeld aan het stratenpatroon herkend kunnen worden. De opkomst van het moderne verkeer is verder afleesbaar aan de ontwikkeling van de infrastructuur. De oorspronkelijke twee noord-zuid gerichte linten vormen niet langer de functionele hoofdverkeerstructuur. Opmerkelijk is de toegenomen betekenis van de oost-west verbindingen.

Door de verdergaande verstedelijking wijzigt de verhouding tussen stad en landschap rond 1975 ingrijpend. Voor de periode tussen 1975 en 1985 is de voltooiing van de stedelijke infrastructuur kenmerkend. De buitensingel wordt gecombineerd door aanleg van de Zuidsingel, het doortrekken van de Noordsingel en aanleg van de nieuwe Maasheseweg. In de periode 1985-1995 vindt de belangrijkste verstedelijking plaats in het (noord) oostelijke stadsdeel.

In de jaren '90 bestond nog steeds een grote behoefte aan uitbreiding. Deze behoefte is geconcretiseerd in de jongste en tiende woonwijk van Venray 'Brabander'. Het betreft een duidelijke afronding met vier grotere woongebieden rond een compact centrum.



historische
ontwikkeling
centrumgebied

2.3 Stedenbouwkundige structuur

Voor de ruimtelijke structuur van de kern Venray zijn de structurerende onderdelen gemakkelijk te onderscheiden. Het schema van Venray is in feite duidelijk en eenvoudig. De kern bestaat uit een compact deel binnen de singels en nieuwe woon- en werkgebieden buiten de singels.

Naast de singelstructuur zijn de meest structurerende elementen:

- de Deurneseweg en de A 73 die de kern begrenzen;
- de Stationsweg en de Henri Dunantstraat;
- de Maasheseweg die als verlengstuk van de Oostsingel gezien kan worden;
- de Beekweg, Leunseweg, Overloonseweg en Langstraat als invalsroutes;
- de binnenring die het centrum omsluit.

Venray heeft een compacte binnenstad die voornamelijk wordt omsloten door een doorgaande laan en singel. Deze 'binnenring' - die aan de noordkant in feite niet afgerond is- vormt de begrenzing van de binnenstad. Later is er een ruimere ring van brede singels (Noord-, Oost-, Zuid- en Westsingels) gekomen die een belangrijke ontsluitingsfunctie heeft voor de stad. Deze 'buitenring' verbindt de wijken en kruist de naar alle zijden lopende radialen. Dit radiale stelsel bestaat uit wijkstraten en lanen en is uitgebreid met een netwerk van langzaamverkeerroutes, waarmee de omliggende wijken met het centrum worden verbonden.

Het gebied dat bestaat uit een stelsel van samenhangende woonbuurten tussen de binnen- en de buitenring, vormt de centrumrand. Het gebied is voor het overgrote deel ontwikkeld in de 60er en 70er jaren en vormt de overgang tussen het multifunctionele stadscentrum en de rest van Venray. De buitensingels vormen, met name door hun ontsluitingsfunctie, een barrière waardoor het gebied aan de binnenzijde een besloten karakter heeft.

Typerend zijn de radiale patronen (Stationsweg, Oude Oostrumseweg, Leunseweg, Langstraat, Kempweg, Hoenderstraat, Merseloseweg, St. Jozefweg) met veel oudere bebouwing die doorlopen tot in het centrumgebied zelf. Kenmerkend is de herkenbaarheid en relatieve eenvormigheid van de verschillende woonbuurten, waarbij elk gebied zijn eigen identiteit heeft.

Het plangebied zelf is in wezen een binnenterrein dat is ingeklemd tussen de Langeweg, Hoenderstraat, Bontekoestraat, Eindstraat en Sint Jozefstraat. Het plangebied ligt op de grens tussen de binnenstad en de centrumrand tussen de binnen- en de buitenring van Venray en ligt daardoor in een gebied dat de ruimtelijke 'entree' vormt van de binnenstad.

2.4 Groen- en waterstructuur

De hoofdlijnen van het gemeentelijke groenbeleid zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Venray. De visie op de groenstructuur voor de kern Venray bestaat uit:

1. het behouden en versterken van landschappelijke waarden en -elementen;
2. het behouden en versterken van de ecologische structuren;
3. het creëren van zo veel mogelijk aaneengesloten groenzones binnen de stad;
4. versterken van de hoofdwegenstructuur met zijn concentrische ringen en radialen;
5. handhaven en versterken van het boskarakter in Venray Noord en West;
6. St. Anna duurzaam inrichten en beheren als woonbos;
7. nieuwe wijken; gebruik maken van bestaande kwaliteiten en kwantiteiten en aanvullen met groen die een eigentijds karakter hebben.

De groenstructuur in de kern Venray bestaat uit twee structuureenheden:

- A. Beplantingen van hoofdwegen, lanen en stadsentrees;
- B. (Stads)bossen, parken, sportvelden en begraafplaatsen.

Het plangebied wordt omgegeven door de Langeweg, Sint Jozefweg, Hoenderstraat, Bontekoestraat en de Eindstraat. Het openbare groen ter plaatse van deze straten manifesteert zich vooral als laanbeplanting aan weerszijde van de openbare wegen met bomen van de 2^e en 3^e orde. Hierdoor behoort het aanwezige groen tot de genoemde categorie A. Deze categorie van stedelijk groen, bestaande uit bomen van diverse grootte en levensduur, maakt een belangrijk deel uit van de stedelijke groenstructuur. De verschillende straat- en laanbomen van Venray vormen tezamen het skelet van de stedelijke groenstructuur.

Water in de vorm van oppervlaktewater, waterinfiltratie- of waterbergende voorzieningen (WADI's, vijvers e.d.) is afwezig binnen het plangebied en de directe omgeving.

2.5 Verkeersstructuur

De wegenstructuur in de kern van Venray is opgebouwd rond twee ringen (bekend als binnenring en buitenring), de verbindingswegen tussen deze ringen en uitvalswegen naar de kerkdorpen en de (boven)regionale wegen.

De wegen die de binnenring vormen (Raadhuisstraat, Julianasingel, Paterslaan, Langeweg, Sint Jozefweg en aan de noordzijde de Noordsingel) zijn **wijkontsluitingswegen** die voornamelijk bedoeld zijn voor de bereikbaarheid van het centrum en de centumparkeervoorzieningen. Aan de noordzijde (Noordsingel) valt de binnenring samen met de buitenring. De buitenring (Noord-, Oost- Zuid-en Westsingels) bestaat uit **gebiedsontsluitingswegen** bedoeld voor het verkeer tussen de woonwijken en de bovenlokale wegen om het centrum heen te geleiden naar wegen van een hogere orde.

De overige wegen binnen de bebouwde kom zijn erftoegangswegen. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. De verkeersfunctie van deze wegen is perceelontsluiting. De weginrichting en omgeving is dan ook geheel gericht op verblijven. Een menging van de verschillende verkeersstromen (gemotoriseerd verkeer en langzaamverkeer) wordt hier acceptabel geacht.



verkeersstructuur centrum Venray

Het plangebied wordt omgegeven door de Langeweg, Sint Jozefweg, Hoenderstraat, Bontekoestraat en de Eindstraat. Het betreft hier deels wijkontsluitingswegen en deels erftoegangswegen. Het wegprofiel en de openbare ruimte van deze straten volgen hun verkeerskundige functie. De maximaal toegestane snelheid bedraagt hier 50 resp. 30 km/uur.

2.6 Feitelijke staat van het plangebied e.o.

Het plangebied van het onderhavige plan is gelegen in bestaand stedelijk gebied, namelijk in stadscentrum van de kern Venray (tussen de Langeweg, Hoenderstraat, Bontekoestraat, Eindstraat en Sint Jozefstraat). Het plangebied is thans een binnenterrein dat bestaat uit de achtertuinen en achtererven van de aan de genoemde straten gelegen woningen en bedrijven.

In de huidige situatie bevindt zich een openbare parkeerterrein (aan de St. Jozefweg) binnen het plangebied. De parkeercapaciteit bedraagt hier ca. 80 parkeerplaatsen. Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich nog een tweede parkeerterrein ('parkeerterrein Hoendersveld'). De parkeercapaciteit bedraagt hier ca. 78 parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein ligt buiten het plangebied en zal worden gehandhaafd alsmede worden heringericht.

Binnen het plangebied bevindt zich tevens een clubgebouw van een duivenvereniging. Tenslotte is er nog laagwaardig openbaar groen aanwezig in de vorm van verwilderde vegetatie in een afwisseling van open gebied, struikvegetatie en bomenclusters/rijen.

De omgeving rond het plangebied is stedelijk ingericht met woningen, en voorzieningen als een zorgcentrum, moskee, supermarkt, etc.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Stedenbouw, architectuur, programma en maatvoering

3.1.1 Stedenbouw, verkaveling en architectuur

In het centrum van Venray ligt een groot terrein braak achter de bebouwing met de adressen Langeweg, Sint Jozefweg, Eindstraat, Hoenderstraat en Langeweg. Een binnenplaats in een amorfe vorm.

De belangrijkste uitgangspunten voor het ontwerp zijn:

- 64 woningen realiseren voor allerlei doelgroepen,
- een volwaardig adres realiseren, herkenbaarheid,
- collectieve tuin/park te maken waar iedereen samen aan woont,
- het maken van aantrekkelijke plek door de auto een minder prominente plek te geven,
- veel aandacht voor omgang met achterkanten bestaande bebouwing/tuinen,
- aandacht voor privé en publieke overgangen, kortom zorgvuldig ontwerpen.

Het stedenbouwkundig plan bevat de volgende onderdelen:

Hoofdopzet

Centraal in het plan is een noord-zuid gerichte parkruimte gelegen waaraan de meeste woningen georiënteerd zijn. In de holtes van het plan komen er aan de oost-westroute van het plan twee hofjes. Er ontstaat a.h.w. een assenkruis. De oost-west route wordt als het gevolg daarvan een rijke 'kralensnoer' van verschillen woon- en groensferen. In de overige ruimte wordt het parkeren ondergebracht: het plan kent drie parkeerhoven, 1 vanuit het noorden en 2 vanuit het zuiden bereikbaar (waarvan één centumparkeren betreft en niet tot het nieuwe plangebied behoort).

Positie bouwblokken

Parkstrook

In de parkstrook zijn de bouwblokken zijn zo neergezet dat er verjongende en verbredende parkruimtes ontstaan. Er is sprake van een staffeling van bouwvolumes waarbij de nissen tussen de bebouwing bij de parkruimte worden betrokken. In het westen komen de boomgroepen prominent in beeld en in het oosten de koppen van de bebouwing.

De bebouwing aan de parkstrook varieert van grondgebonden levensloopbestendige woningen (3 blokken) tot appartementen (3 blokken).

De grondgebonden woningen hebben hun entree en veranda aan het park en hebben een achtertuin die grenst aan één van de parkeerhoven. De hoekwoningen krijgen hun entrees zoveel mogelijk op de koppen, om zo ook de oost-westverbindingen en nissen levendig te maken en om de sociale controle te vergroten. Er komt een haag om deze woningen heen om een gecombineerd entree-motief te maken (entree woning en entree achtertuin). De veranda's, veelal georiënteerd op de avondzon, zorgen voor de levendigheid in het park.

De appartementen hebben hun gezamenlijke entree aan de hoven en hun privé buitenruimte in de vorm van een terras of balkon aan de parkzijde. Het meeste noordelijke blok grenzend aan het Zorgkwartier heeft de gezamenlijke entree in een nis van het park.

Hofjes

Aan de hofjes komen naast de genoemde appartementen grondgebonden woningen te staan. Deze woningen worden zo gepositioneerd dat er een aangename hofruimte ontstaat en toch een voldoende grote achtertuin kan worden gerealiseerd. Een Delfts stoepje/voorzone markeert de overgang privé-openbaar. Deze loopt door in de nis van grondgebonden woningen. De bestrating in de hoven loopt van gevel tot gevel met in het midden een groen eiland met bomen (groen bladerdak), waarbij in het oostelijke hofje de monumentale beukenhaag worden behouden.

Doordat het groen op de hoven over de oost-westroute heenloopt wordt deze wat minder gestroomlijnd waardoor de onwenselijke doorgaansfunctie eruit gehaald wordt.

Routing

De hoofdentree van het plan is via parkstrook (n-z) of stegen(o-w), de toegang tot de parkeerhoven is ondergeschikt. Ondanks de beperkte ruimte, worden ook de hofjes, de stegen en de parkeerhoven maximaal vergroend.

3.1.2 Planeconomie, programma en bouwkundige maatvoering

Het plangebied kent een oppervlakte van circa 1,41 ha. Daarvan is circa 3.800 m² (27%) uitgeefbaar terrein. Er wordt circa 10.330 m² gereserveerd als openbaar gebied, waarvan circa 4.680 m² voor verharding (wegen, straten, trottoirs, parkeerplaatsen) en circa 5.650 m² aan groen en water. Dat laatste is meer dan 50% van de totale openbare ruimte binnen het plangebied.

Het project heeft betrekking op het realiseren van een nieuwe woonwijk met 64 woningen, bestaande uit 44 koopwoningen en 20 huurwoningen (69 % koop resp. 31 % sociale huur). Het **woningbouwprogramma** behelst:

	woningtype	aantal	categorie	toelichting
A	appartementen	20	sociale huur	5 bouwlagen bergingen (inpandig in woning) gezamenlijke fietsenberging op begane grond
B	appartementen	12	4 sociale koop < € 280.000	3 bouwlagen levensloopbestendig
			8 betaalbare koop of middenhuur > € 280.000- < € 405.000	bergingen (inpandig in woning) gezamenlijke fietsenberging op begane grond
C	grondgebonden, aaneengesloten woningen	2	starters bereikbare koop > € 405.000 - < € 480.000	2 bouwlagen + kap (veranda)woningen berging in woning
D	appartementen	18	13 betaalbare koop >€ 280.000- < € 405.000	4 bouwlagen levensloopbestendig
			5 bereikbare koop >€ 405.000 - < € 480.000	individuele fietsenbergingen geclusterd op begane grond inpandige berging in woningen

E1	grondgebonden, aaneengesloten woningen	3	levensloopbestendige vrije sector koop >€ 480.000	2 bouwlagen + kap (veranda)woningen levensloopbestendig berging in tuin
E2		4		
E3		3		
F	grondgebonden, aaneengesloten woningen	2	vrije sector koop >€ 480.000	2 bouwlagen + kap (veranda)woningen levensloopbestendig berging in tuin

Van de 44 koopwoningen worden er tenminste 38 levensloopbestendig (LBB) uitgevoerd. Dit betekent dat 86 % van het aanbod aan koopwoningen levensloopbestendig wordt uitgevoerd.



Stedenbouwkundig ontwerp (plangrens rode lijn)

3.2 Inrichting openbare ruimte

3.2.1 Openbare ruimte en openbaar groen

Het plangebied kent een oppervlakte van circa 1,41 ha. Daarvan wordt circa 5.650 m² gebruikt voor groen- en watervoorzieningen. Dat is circa 40 % van het plangebied. De open parkstrook leent zich goed voor het maken van lichte glooiingen in het maaiveld, hierdoor ontstaat een spannende ruimte met natuurlijke verblijfsplekken; Hoogteverschillen zorgen voor een grotere diversiteit aan microklimaten, door de extremen tussen nattere en drogere, zonnige en schaduwrijke biotopen te benadrukken, vergroten we de biodiversiteit. Daarnaast zorgen de hoogteverschillen voor laagtes waar waterberging en -infiltratie kan plaatsvinden, dit water infiltreert ter plekke en bevordert het groen en het bodemleven.

De parkeerhoven zijn ondergeschikt aan de parkruimte en liggen ingebed achter de woningen. Deze parkeerhoven vormen ook de overgang naar de buurpercelen en worden afgezoomd met een haagstructuur. Op de hoven staan grote bomen, waardoor de auto's in de schaduw geparkeerd staan en uit het zicht worden onttrokken vanaf de buurpercelen. Bijna de helft van de verharding die we in het plan toepassen is een open verharding, waardoor water kan infiltreren en de parkeerplaatsen optimaal vergroend worden.

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld ten behoeve van de groen-blauwe inrichting van het nieuwe woongebied. Dat is nader uitgewerkt in het (stedenbouwkundige) inrichtingsplan. Beide zijn bijgevoegd als bijlage 1 van deze motivering. Het inpassings- en inrichtingsplan (bijlage 1) zal nader uitgewerkt worden in een civieltechnisch ontwerp. De uitvoering en instandhouding van het inpassings- en inrichtingsplan is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de planregels van dit TAM-omgevingsplan. Het inpassings- en inrichtingsplan maakt als bijlage onderdeel uit van de planregels van dit TAM-omgevingsplan



globaal ontwerp groen-blauwe inrichting plangebied

De centrale parkzone is een perfecte plek voor speelvoorzieningen en te gebruiken als collectieve verblijfsruimte. Te denken valt aan stapstenen door de WADI's, stijlranden (betonbanden) om op te zitten en spelen. Honden kunnen hier aangeliind uitgelaten worden. De hofjes zijn geschikt als ontmoetingsruimte, de entrees van de woningen er rondom gelegen. Ook kunnen kinderen hier rennen, fietsen en hinkelen.

Tenslotte is er bij de inrichting van de openbare ruimte nadrukkelijk rekening gehouden met de bereikbaarheid van het gebied voor huishoudelijke afvalinzameling en voor de hulpdiensten. Afvalcontainers worden op diverse centrale plekken neergezet, waar ze opgehaald kunnen worden. Verder zijn er binnen het plangebied 6 opstelplekken voor calamiteiten en worden de verhardingen in een zodanig profiel vormgegeven dat de hulpdiensten in geval van nood, van noord naar zuid (vv) en van oost naar west (vv) het plangebied kunnen doorkruisen. Ook bestaat er de mogelijkheid om binnen het plangebied bluswatervoorzieningen (brandkranen) aan te leggen waar de brandweer dit noodzakelijk acht. Hierover is overleg geweest met de Veiligheidsregio Limburg-Noord en deze zijn akkoord met deze opzet.

3.2.2 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via zowel de noord-als de zuidkant (via de Langeweg-Sint Jozefstraat resp. Langeweg-Hoenderstraat). Het autoverkeer kan echter niet van noord naar zuid (en vice versa) rijden. Het parkgebied in het midden van het woongebied blijft namelijk autovrij. Daarnaast wordt voorzien in twee voetpaden die het plangebied vanuit het westen en oosten ontsluiten voor voetgangers (via de Langeweg resp. Eindstraat). Binnen het plangebied wordt verder voorzien in 118 openbare parkeerplaatsen.

Voor een uitgebreide beschrijving van de verkeerskundige gevolgen van het plan, wordt verwezen naar paragraaf 5.12 van deze toelichting.

3.2.3 Water

Uitgangspunt is dat 100% van al het hemelwater dat valt op het afvoerend verhard oppervlak van het project, ook binnen het plangebied zelf geborgen en verwerkt dient te worden. Ten behoeve van het duurzaam verwerken van schoon hemelwater is er gekozen om een **tweevoudig watersysteem** te ontwerpen; een bovengronds systeem in de vorm van **WADI's** en een ondergronds systeem met **infiltratieriolering**.

Het hemelwater van de gebouwen wordt rechtstreeks naar de WADI's geleid. Deze WADI's zijn in het midden van het plangebied gelegen als onderdeel van een centrale groene strook door het plangebied. Het regenwater dat op de wegen en parkeerterreinen valt wordt binnen de infiltratieriolering opgevangen. Daarnaast zullen er bovengrondse overstorten naar het vuilwaterriool aanwezig zijn.

Voor een uitgebreide beschrijving van de waterhuishoudkundige gevolgen van het plan, wordt verwezen naar paragraaf 5.11 van deze toelichting.

3.3 Privacy en sociale veiligheid

3.3.1 Privacy en bezonning

In het plan wordt door de navolgende opzet en structuur van de bebouwing rekening gehouden met het voorkomen van (onaanvaardbare) privacy- en zonlichtbelemmering:

- De gebouwen zijn zoveel mogelijk in het hart van het plangebied gesitueerd, zodat de afstand tot de rooilijn zo groot mogelijk blijft.
- Type A (vijf bouwlagen), type B (drie bouwlagen) en type D (vier bouwlagen) grenzen niet direct aan bestaande omliggende bebouwing.
- De grondgebonden woningen (twee bouwlagen) zorgen voor een buffer tussen de hogere bebouwing en de bestaande bebouwing, waarbij de achtertuinen van deze woningen richting de bestaande bebouwing gekeerd zijn.

- Aan de achterzijde van de woningen is gekozen voor een bijzonder lage nokhoogte variërend tussen de ca. 2-3 meter.
- In het dakvlak aan de tuinzijde van type E en F zit één dubbel dakraam, dat met name zorgt voor extra daglicht in de woonkamer van de woning. Enig zicht door dit raam richting de omliggende bebouwing is alleen mogelijk vanaf de overloop op de verdieping, echter is dit raam dermate laag gepositioneerd dat het zicht vooral naar de eigen tuin zal zijn.
- In de grondgebonden woningen E en F zijn geen verblijfsruimten met direct zicht op de omliggende bebouwing.

Er is tevens een bezonningsstudie verricht. Hieruit blijkt dat vanwege de specifieke inpassing van de gebouwen in het plangebied er geen zodanig uitgebreide zonlichtbelemmering c.q. schaduwwerking zal zijn – in zowel oppervlakte als tijdsduur – dat deze in een binnenstedelijk gebied als onaanvaardbaar hebben te gelden. Deze bezonningsstudie maakt als bijlage 2 deel uit van deze motivering.

3.3.2 Sociale veiligheid

De gemeente Venray bevordert veiligheid, vooral in en om woningen, scholen en zorginstellingen. Hiermee wordt getracht de kleine criminaliteit terug te dringen en de sociale veiligheid in de (semi)openbare ruimten en de directe (woon)omgeving te verbeteren. De sociale veiligheid in de nieuwe woonwijk wordt gegarandeerd doordat de hoofdtoegang tot de woningen altijd plaatsvindt via een openbare weg. In de nieuwe wijk zal voldoende openbare straatverlichting aanwezig zijn.

Het aspect sociale veiligheid zal verder op nader te bepalen manieren vertaald worden in de ontwerpen van de woningen. Gedacht wordt hierbij in ieder geval aan het toepassen van geen of lage borstweringen, waardoor er vanuit de woningen een beter zicht op straat is en er daardoor meer sociale controle is. Alle ramen en deuren worden voorzien van gecertificeerd hang-en-sluitwerk, herkenbaar aan het SKG® of 'V' logo.

3.4 Duurzaam bouwen, energietransitie, C2C, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

3.4.1 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is een strategie van de overheid, waarin voorwaarden worden aangegeven om de gezondheids- en milieudoelstellingen te bereiken met betrekking tot het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving overeenkomstig het maatschappelijk gewenst niveau. Duurzaam bouwen omvat de thema's: grondstoffen, afval, energie, vormgeving en ruimte. Duurzaam bouwen gebeurt op een zodanige wijze dat door de bouw, het gebruik en de eventuele sloop van het bouwwerk, de milieubelasting zo minimaal mogelijk is.

Als vanzelfsprekend wordt duurzaamheid meegenomen in de realisatie van dit plan. Door het realiseren van een goed doordacht plan met een hoogwaardige en tijdloze kwaliteit, wordt ingezet op een lange levensduur van zowel het gebied als de gebouwen. De benadering tot duurzaamheid is hierbij breed en vindt plaats op verschillende schaalniveaus.

Ook op gebouwniveau wordt ingezet op duurzaam bouwen en wonen. Zo zullen alle gebouwen voldoen aan de BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouwen) en de MPG (MilieuPrestatieGebouwen). Hierdoor worden de energiebehoefte en het energieverbruik van de woningen beperkt en wordt een deel van de energie zelf duurzaam opgewekt. Door te voldoen aan de MPG wordt de milieubelasting van de toegepaste materialen beperkt. Niet-dragende wanden (gevels), zullen zo veel mogelijk in houtskeletbouw worden uitgevoerd. Bij de woningen van type A is de ambitie om dit nog een stap verder te brengen, daarom wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om dit gebouw in modulaire of massieve houtbouw te realiseren.

Om de water bufferende werking van de WADI's te ondersteunen, worden platte daken waar mogelijk uitgevoerd als groendaken. Dit is met name van toepassing bij de daken van de veranda's. De hellende daken kunnen goed ingezet worden voor de inpassing van PV-panelen. Ook wordt onderzocht of de woningen in het plan gebruik kunnen maken van een warmte/koude opslag in de bodem.

Alle te realiseren woningen worden gasloos.

3.4.2 Circulariteit (C2C)

Circulariteit sluit één op één aan bij duurzaam bouwen en de bovengenoemde thema's. De te gebruiken grondstoffen dienen zolang mogelijk in gebruik te worden genomen waarna deze uiteindelijk hergebruikt dienen te worden. Afval bestaat niet en vrijkomende grondstoffen worden hoogwaardig opnieuw ingezet. Dat is het streven.

3.4.3 Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Allereerst heeft het plan een parkachtig karakter, waarbij de verschillende gebouwen los in een groene omgeving zijn geplaatst met een ruime hoeveelheid grote bomen in het gebied (ook ter plaatse van de parkeerterreinen) en met zoveel mogelijk behoud van de bestaande groenstructuren. Het parkachtige karakter is niet alleen goed voor de biodiversiteit van het gebied, maar het gaat ook het **hitte-eilandeffect** tegen. Hierdoor zal in de zomer de temperatuur minder snel stijgen, wat de leefbaarheid van het gebied ten goede komt, voor zowel mens als natuur. In het park komen verschillende WADI's waardoor regenwater wordt gebufferd en uitdroging van de grond wordt beperkt.

Er is een **inpassings-en inrichtingsplan** opgesteld ten behoeve van deze groen-blauwe inrichting van het nieuwe woongebied. De uitvoering en instandhouding van dit inrichtingsplan is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de planregels van dit TAM-omgevingsplan. Het inrichtingsplan maakt als bijlage ook deel uit van de planregels uit dit TAM-omgevingsplan.

Bij het ontwerp van de architectuur wordt ook rekening gehouden met het toepassen van traditionele materialen, die herkenbaar zijn in de buurt en aansluiten bij het karakter van Venray, zoals baksteen. In combinatie met baksteen worden ook houten gevels toegepast. Dit sluit aan bij het parkachtige karakter van het plan, maar biedt ook de mogelijkheid om CO₂ op te slaan in de gevels. Verder zullen in of aan de gevels en/of daken nestkasten worden toegepast voor onder andere de huismus, gierzwaluw en dwergvleermuis.

4. BELEID EN REGELGEVING

4.1 Inleiding

Het wijzigingsbesluit zoals dit voorligt is vormgegeven aan de hand van de gestelde beleidsdoelen in en vanuit de Omgevingswet. Dit hoofdstuk beschrijft het relevante omgevingsbeleid van rijk, provincie en gemeente en een toetsing van het wijzigingsbesluit aan die kaders. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze ruimtelijke motivering afgewogen.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.6 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.11.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de **Vogelrichtlijn (1979)** en **Habitatrichtlijn (1992)**, die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.9 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.10 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid en rijksregels

4.3.1 Omgevingswet

De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit voor inwoners;
- b. Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

4.3.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Deze komen voort uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels:

1. Regels die in acht moeten worden genomen;
2. Regels waar rekening mee moet worden gehouden;
3. Regels die moeten worden betrokken bij de wijziging.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat onder meer regels ten aanzien van onderzoeksinspanningen die voor specifieke voorgenomen activiteiten verricht dienen te worden. De betreffende onderzoeken worden in hoofdstuk 5 van deze motivering aangehaald.

4.3.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

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

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

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de werkwijze zoals opgenomen in de drie afwegingsprincipes zijn **21 nationale belangen** geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het voorliggende planvoornemen zijn:

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

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

4.3.4 Ladder duurzame verstedelijking

4.3.4.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

4.3.4.2 Uitwerking

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Artikel 5.129g uit het Bkl geeft weliswaar aan dat er sprake dient te zijn van een ontwikkeling die voldoende substantieel is, maar geeft hierbij geen grens. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Op grond van jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) kan worden geconcludeerd dat voor woningbouwlocaties sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf een toevoeging van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 64 woningen. Derhalve is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals vastgelegd in artikel 5.129g uit het Bkl.

In het kader van dit TAM omgevingsplan is deze woningbouwontwikkeling getoetst aan de Ladder Duurzame Verstedelijking. Deze toetsing is als bijlage 3 bij deze motivering gevoegd.

4.3.5 Conclusie

Het planvoornemen ziet toe op de herontwikkeling van een ruimtelijke laagwaardig binnenterrein achter de Langeweg-Hoenderstraat-Bontekoestraat-Eindstraat-Sint Jozefstraat. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied in de binnenstad van Venray. Met de herontwikkeling van het terrein wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave op een wenselijke wijze (stedelijke inbreiding). Hiermee wordt aangesloten op het principe van duurzame ruimtelijke ontwikkeling en het zorgdragen voor een goede leefomgevingskwaliteit.

Onderhavige ontwikkeling speelt daarmee in op de geformuleerde belangen uit de NOVI. Verder zijn er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding als gevolg van deze ontwikkeling, met name gezien de kleinschaligheid en aard van het plan.

Uit de bijgevoegde toetsing blijkt verder dat het plan voldoet aan de Ladder Duurzame Verstedelijking.

4.4 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.4.1 Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Na een uitgebreid participatief proces hebben Provinciale Staten op 1 oktober 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Provinciale Omgevingsvisie zijn de volgende beleidsnota's komen te vervallen:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014);
- POL-aanvullingen Zandmaas (2002, 2004, 2010), uitbreiding Groeve 't Rooth (2006) en beëindiging kalksteenwinning St. Pietersberg (2009). De POL-aanvulling Grensmaas (2005, 2010) blijft in stand, maar wordt opgevat als een programma onder de Omgevingsvisie.

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

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving

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.

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. Klimaatadaptie 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 ruimtevraag 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:

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

A. Thema Wonen en leefomgeving

De Omgevingsvisie Limburg 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 toekomstgeschied 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.

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

B. Zonering

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond; de geomorfologie en het watersysteem en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. Het geformuleerde beleid in de Omgevingsvisie leidt niet tot aanpassingen van de begrenzing in de bestaande indicatieve kaartbeelden. De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal.

De begrenzingen van de zoneringsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie.

De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogd in de betreffende zoning, geprojecteerd zijn. Ook komt het voor dat de begrenzing van zones, bijvoorbeeld bufferzones rondom beken, dwars over percelen geprojecteerd zijn. Het precieze begrenzen van alle gebruiksfuncties hoort thuis op het niveau van de gemeentelijke omgevingsplannen. Voor de bestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen (onder de Omgevingswet: omgevingsplannen) heeft de Omgevingsvisie geen directe gevolgen. De daarin vastgelegde bestemmingen blijven staan zolang er zich geen nieuwe ontwikkelingen voordoen.

4.4.2 Instructieregels provincie (Omgevingsverordening Limburg)

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. De inwerkingtreding diende gelijk te zijn aan het in werking treden van de Omgevingswet. Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Limburg (hierna ook: OL) derhalve in werking getreden.

Hoewel de nieuwe Omgevingsverordening Limburg hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het plangebied binnen het gebied 'Stedelijk gebied'. Op de locatie zijn de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen van toepassing.

Conform artikel 12.1 OL dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen te voldoen aan een aantal instructieregels.

Reikwijdte verordening

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

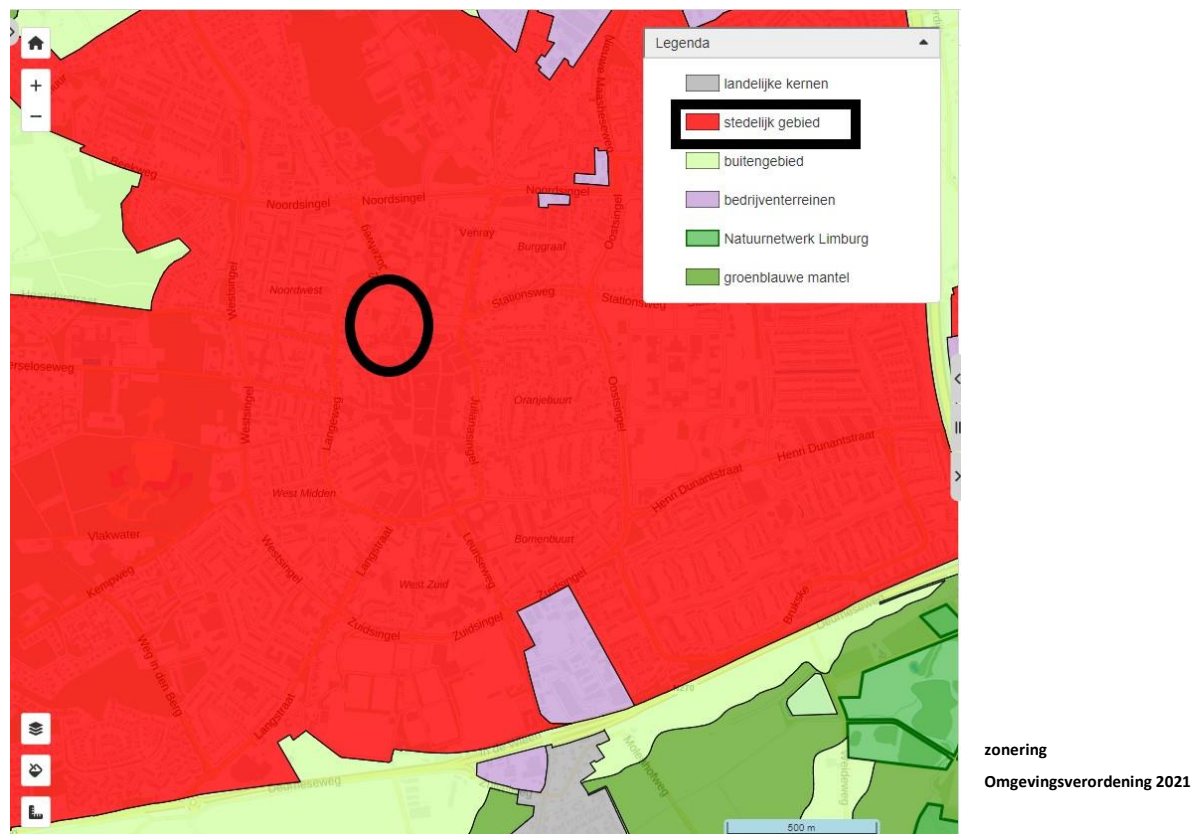
- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zoning) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie 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 ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf 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.

4.4.3 Conclusie

Afweging provinciale instructieregel (artikel 12.1 OL)

Ad a.

Dit plan voldoet aan de POVI met de daarin opgenomen principes en zonering. Het plangebied is gelegen in de zonering 'stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van de Westelijke Mijnstreek, Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade en de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier vind je een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.



De gemeente Venray kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering.

De aan de orde zijnde herontwikkeling en transformatie van het plangebied tot een nieuwe binnenstedelijke woonlocatie met een veel betere ruimtelijke (omgevings)kwaliteit, in een hoogwaardige architectuur en voor een specifiek segment in de woningmarkt, past in de beleidsvisie van de provincie. Verwezen wordt hier ook naar paragraaf 4.4.1 van deze motivering.

Ad b. en c.

Via de toepassing van de Ladder Duurzame Verstedelijking is zowel de kwalitatieve als kwantitatieve behoefte aan het beoogde woningbouwprogramma vastgesteld. Verwezen wordt hier naar paragraaf 4.3.4 van deze motivering en de laddertoetsing die als bijlage 2 bij deze motivering is gevoegd. De paragrafen 4.5.1, 4.6.3 en 4.6.4 van deze motivering bevatten de resultaten van de toetsing van het plan aan de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 en het gemeentelijke woonbeleid. Hieruit blijkt dat het plan in overeenstemming is met het regionale en het gemeentelijke woonbeleid. Verwezen wordt hier naar deze paragrafen.

Ook is dit woningbouwprogramma expliciet regionaal afgestemd tijdens het ambtelijk overleg Wonen Noord-Limburg d.d 9 december 2024 en is tijdens dat overleg ook geaccordeerd.

Ad d.

De monitoring van de uitvoering van de woningbouw in dit ruimtelijke plan vindt plaats via de plancapaciteitsmonitor Limburg (www.pcmlimburg.nl).

Ad e.

Realisatie van de beoogde nieuwbouw wordt beoogd zo spoedig mogelijk plaats te laten vinden, doch in ieder geval binnen de in de OL gestelde termijn van 5 jaar. De gemeente Venray en de initiatiefnemer hebben in de anterieure exploitatie-overeenkomst juridisch bindende afspraken gemaakt over de termijn van planrealisatie (namelijk binnen een periode van maximaal 3 jaar), juridisch afgedekt met een boetebeding.

4.5 Regionaal beleid

4.5.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Er wordt dus ruimte geboden voor plannen die aansluiten bij de (toekomstige) vraag naar woningen.

In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

- 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;
- Zoeken naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheid doelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- 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.

Analyse bestaande woningvoorraad

Het grootste deel van de woningvoorraad voor de toekomst staat er al. Dat maakt dat nieuwbouw slecht een klein deel vormt van de totale woningvoorraad. Inzicht in de kwaliteit van deze woningvoorraad is essentieel om een match met de toekomstige woningvraag te bewerkstelligen. Analyses van de regionale woningvoorraad geven inzicht in de potentiële kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. In de 'Regionale Structuurvisie Noord-Limburg (2016)' ging het vooral om de kwantiteit, terwijl in de nieuwe Regionale Woonvisie de nadruk meer ligt op de kwaliteit. Er wordt vaak gesproken over een woningtekort en vooral landelijk gaat het hierbij om de aantallen.

Uiteraard is dat van belang, maar de te verwachten ontwikkeling van huishoudens (in aantal én in type) geeft aan dat wel degelijk rekening gehouden dient te worden met de kwaliteit van de woningvoorraad. In de Regionale Woonvisie wordt een verbinding gemaakt met de demografische ontwikkeling van de regio Noord-Limburg. De woningvoorraad is op basis van verschillende indicatoren (voor zowel de woning als de woonomgeving) beoordeeld.

Dit alles vormt een bouwsteen voor het beleid rondom de aanpak van de huidige woningvoorraad. Belangrijkste conclusies uit de analyses zijn:

- De komende 10-20 jaar groeit het aantal huishoudens netto met bijna 5.000, deze groei zit op regioniveau in de 65+ doelgroep. Hierdoor ontstaat een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen;
- Er ontstaan overschotten in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.

Op het niveau van individuele gemeenten kunnen er afwijkingen ten opzichte van deze regionale conclusies bestaan.

Er worden 64 woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen waarbij 38 woningen levensloopbestendig zijn. De ontwikkeling kent een gevarieerd woningaanbod bestaand uit 14 grondgebonden woningen en 50 appartementen. In het plan worden de navolgende woningen gerealiseerd:

woningtype		aantal	categorie	toelichting
A	appartementen	20	sociale huur	5 bouwlagen bergingen (in pandig in woning) gezamenlijke fietsenberging op begane grond
B	appartementen	12	4 sociale koop < € 280.000	3 bouwlagen levensloopbestendig bergingen (in pandig in woning) gezamenlijke fietsenberging op begane grond
			8 betaalbare koop of middenhuur > € 280.000 - < € 405.000	
C	grondgebonden, aaneengesloten woningen	2	starters bereikbare koop > € 405.000 - < € 480.000	2 bouwlagen + kap (veranda)woningen berging in woning
D	appartementen	18	13 betaalbare koop >€ 280.000 - < € 405.000	4 bouwlagen levensloopbestendig individuele fietsenbergingen geclusterd op begane grond in pandige berging in woningen
			5 bereikbare koop >€ 405.000 - < € 480.000	

E1	grondgebonden, aaneengesloten woningen	3	levensloopbestendige vrije sector koop >€ 480.000	2 bouwlagen + kap (veranda)woningen levensloopbestendig berging in tuin
E2		4		
E3		3		
F	grondgebonden, aaneengesloten woningen	2	vrije sector koop >€ 480.000	2 bouwlagen + kap (veranda)woningen levensloopbestendig berging in tuin

Deze woningen worden gerealiseerd binnen een bestaande kern (Venray), hetgeen is overeenstemming is met de regionale uitgangspunten. Regionaal is geconstateerd dat er een sterke behoefte is aan meer levensloopbestendige woningen (in alle segmenten en oppervlakteklassen). Voor reguliere (niet levensloopbestendige) grondgebonden koopwoningen ontstaat vooral een overschot in de grotere oppervlakteklassen en duurdere woningen (daarnaast ontstaat er ook een overschot in reguliere grondgebonden huurwoningen, kleine goedkope koopwoningen die niet 'op de juiste plek' liggen en ruime, (veelal verouderde) dure, grondgebonden en niet-levensloopbestendige koopwoningen).

4.5.2 Regionale Mobiliteitsvisie 'Trendsportal'

Acht Noord-Limburgse gemeenteraden hebben de Mobiliteitsvisie Noord-Limburg vastgesteld onder de naam Trendsportal (Venray op 30 januari 2018). Als gevolg van technologische ontwikkelingen, andere vormen van organisatie en veranderingen in financiële stromen wordt hiermee een verschuiving in gang gezet van meer traditionele infraprojecten naar andersoortige projecten op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer.

De hoofddoelstellingen van Trendsportal zijn:

1. verhogen kwaliteit van leven: Mobiliteit zodat iedereen mee kan doen;
2. verbeteren verkeersveiligheid: Streven naar NUL verkeersslachtoffers;
3. aantrekkelijk mobiliteitssysteem: Robuust, attractief en betrouwbaar;
4. ondersteunen milieu-en energietransitie: Overschakelen op schone en stille mobiliteit;
5. verbeteren ruimtelijk-economische bereikbaarheid: Voor toerisme, agro, maak en logistieke sector.

Deze Trendsportal is lokaal uitgewerkt in de gemeentelijke nota 'Uitgangspunten netwerken infrastructuur en verkeer, fietsen en lopen in de spotlights'.

4.5.3 Conclusie

Het toevoegen van de beoogde woningtypes binnen onderhavig plan zorgt niet voor het onaanvaardbaar vergroten van het kwetsbare woningoverschot. Onderhavig plan is dan ook passend binnen de regionale kwalitatieve behoefte. De realisatie van de nieuwbouw is hiermee niet strijdig met de woonvisie van de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg.

4.6 Gemeentelijk beleid

4.6.1 Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'

In het coalitieakkoord 2018-2022 'Een gezonde toekomst voor Venray' is opgenomen dat de gemeente Venray wil komen tot een nieuwe strategische visie met een horizon tot 2030. Deze stip op de horizon moet richting geven aan de vraag waarin de gemeente zich de komende jaren wil ontwikkelen gezien de actuele trends en ontwikkelingen. Bijvoorbeeld op het gebied van klimaat, energie, duurzaamheid, leefomgeving, gezondheid, demografie en technologie, maar ook kijkend naar de positie en rol van de gemeentelijke overheid.

Hiertoe heeft de gemeenteraad op 27 juni 2019 een nieuwe strategische visie vastgesteld; de Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'. Deze visie vervangt de Strategische visie Venray 2020 en de nota 'Venray, stad in de Peel (2025)'.

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** wordt het belang van een goede kwaliteit van woonomgeving en woningen, de aanwezigheid van werkgelegenheid en kwalitatief goede voorzieningen onderstreept. 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 (waaronder in de vorm van herstructurering) beoogt de gemeente unieke woonmilieus creëren, waarin de bestaande sociale structuren en voorzieningen op een positieve wijze worden beïnvloed.

4.6.2 Omgevingsvisie Venray

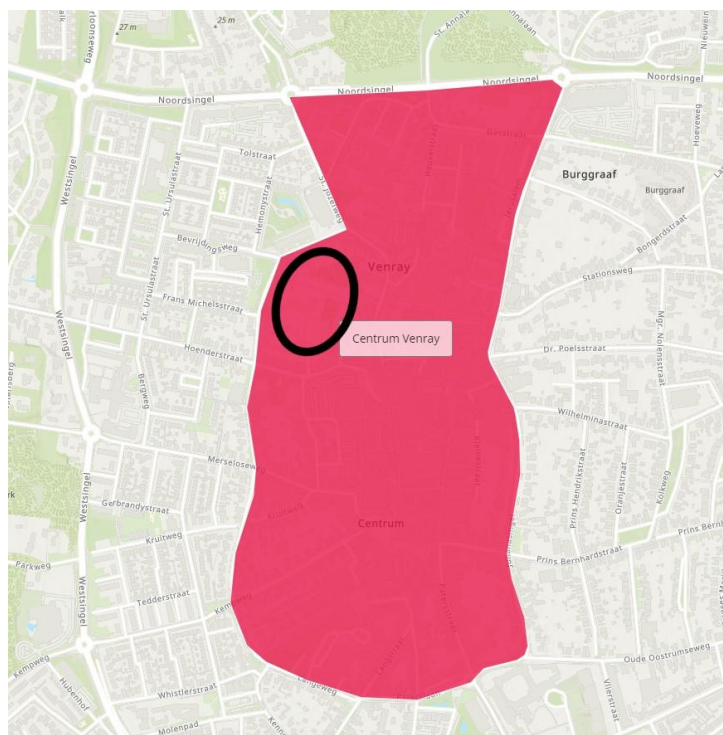
Op 2 november 2021 heeft de gemeenteraad van Venray de Omgevingsvisie Venray vastgesteld. De omgevingsvisie van geeft aan wat belangrijk wordt gevonden in de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is alles wat we buiten zien en voelen: bijvoorbeeld hoe de gemeente eruit ziet, wat de kwaliteit is van de lucht en welke bedrijven er zijn. De omgevingsvisie gaat in op ambities, beleid en de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, wonen en werken en cultureel erfgoed.

De onderdelen van deze leefomgeving waar de gemeente trots op is, moeten worden beschermd en verbeterd. Daarnaast zet de gemeente in op nieuwe doelen die zijn beschreven in vier hoofdambities. Aan de hand van hoofdambities zijn de volgende actielijnen uitgewerkt:

1. Versnellen: gezien het urgente woningtekort benoemen we acties om de woningbouw in Venray gericht te versnellen.
2. Vergroten (kwantiteit): de komende jaren gaan we voor een bouwproductie van minimaal 200 woningen per jaar, door 'zachte' plannen hard te maken en extra plannen te ontwikkelen.
3. Veranderen (kwaliteit): woonmilieu, woningtype en -prijs moeten beter aansluiten bij de behoefte. Naast het uitvoeren van een kwalitatief woningmarktonderzoek zetten we in op meer betaalbare woningen, de aanpak van leegstand, de ontwikkeling van bijzondere woonconcepten en meer (tijdelijke) woningen voor specifieke doelgroepen.

4. Vergroenen/verduurzamen: we verhogen de kwaliteit van de woning en de woonomgeving door gerichte maatregelen te nemen op het gebied van groen, klimaatadaptief en duurzaam bouwen.

De Omgevingsvisie behelst verder ook gebiedsgerichte ambities. Het onderhavige plangebied wordt in de Omgevingsvisie gekwalificeerd als 'Centrum Venray'.



uitsnede kaart Omgevingsvisie

Toekomstperspectief Centrum Venray

Het centrum van Venray is het visitekaartje van de stad. We gaan voor een sterk en levendig centrum. Met de Centrumvisie hebben wij een duidelijk doel voor ogen: het binden en boeien van inwoners en bezoekers aan onze binnenstad, zodat ze vaker komen en langer verblijven. Dit bereiken we vanuit drie 'aanvliegroutes':

1. **een compacte binnenstad:** een overzichtelijk, compact kernwinkelgebied met duidelijke looproutes en bruisende pleinen;
2. **een complete binnenstad:** een breed en divers aanbod aan winkels, horeca, cultuur voor verschillende doelgroepen, voor jong en oud;
3. **een comfortabele binnenstad:** een aantrekkelijke en veilige openbare ruimte met aandacht voor het historisch karakter en de gevels van panden.

Actiepunt

Eén van de actiepunten om deze ambities te bereiken is het inzetten op meer woningen in leegstaande panden en 'lege' terreinen aan de rand van het centrum. In het kernwinkelgebied zorgen we voor het behoud van voldoende reuring. Door het woongedeelte meer te scheiden van het kernwinkelgebied zorgen we voor een juiste balans tussen prettig wonen en een levendig centrum. We stellen subsidiemogelijkheden beschikbaar voor de verplaatsing en/of transformatie van winkel- en horecapanden (stimuleringsverordening Centrum).

4.6.3 Omgevingsprogramma Wonen

Het op 15 februari 2022 door de raad vastgestelde 'Omgevingsprogramma Wonen' is de uitwerking van de beleidsdoelen van de nota 'Koers op wonen' en tevens bedoeld als de actualisatie van de thema's van de Woonvisie 2017-2021. In het Omgevingsprogramma Wonen worden de verschillende beleidsdoelen, maatregelen en instrumenten op hoofdlijnen uitgewerkt, die nodig zijn voor de realisatie van de nieuwbouwopgave en aanpassing van de bestaande woningvoorraad in alle kernen van de gemeente. Het Omgevingsprogramma Wonen is de onderlegger voor ieder project voor nieuwbouwwoningen en verbetering van woningen uit de bestaande woningvoorraad.

In het gemeentelijke programma Koers op Wonen werden de ambities en uitgangspunten voor met name de kwantitatieve bouwopgave vastgelegd. De kwalitatieve opgave bleef echter nog wat onderbelicht. Hiervoor was een uitwerking noodzakelijk. In het Omgevingsprogramma Wonen is een en ander verder uitgewerkt. Zo zijn de eerdere vier actielijnen (versnellen, vergroten, veranderen en verduurzamen) aangevuld en vertaald naar vijf centrale thema's:

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

Venray heeft een urgent woningtekort. De woningmarkt is flink aangetrokken, de woningbehoefte komt voor de meeste kernen van de gemeente beduidend hoger uit dan eerdere prognoses. Om te zorgen dat het in Venray nu én in de toekomst goed wonen en leven is, staat de gemeente voor de grote opgave om het woningtekort (kwalitatief én kwantitatief) terug te brengen en te komen tot een gezond woningbouwprogramma. De gemeente Venray heeft met betrekking tot de realisatie van nieuw en gevarieerd woningaanbod, de volgende ambities geformuleerd:

- een goede differentiatie van de nieuwbouw, passend bij de behoefte;
- focus op betaalbaarheid in koop en huur;
- niet meer van hetzelfde, maar meer variatie in vorm, techniek en doelgroepen;
- meer sturing en regie op goede plannen, passend bij de opgaven;
- een daarbij passend stelsel van maatregelen, afspraken en instrumenten;
- focus op aanpassing bestaande woningvoorraad.

Het Omgevingsprogramma Wonen bevat tevens een uitvoeringsparagraaf waarin concrete voorstellen zijn opgenomen. Hierin wordt o.a. ingegaan op de organisatie, de regierol van de gemeente en de samenwerking met onze partners en het beoogde instrumentarium. Om de algehele voortgang te bewaken, zal het in 2021 ingestelde Regieteam Wonen gecontinueerd worden.

In de bijlage bij het Omgevingsprogramma Wonen is een beschrijving opgenomen van de kwantitatieve woningbouwopgave van 2021 tot 2035 per wijk of kern. Deze bijlage is een momentopname van de actuele stand van zaken van de woningbouwprojecten in alle kernen van de gemeente Venray. Het overzicht wordt jaarlijks bijgewerkt en geactualiseerd.

4.6.4 Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022

Op 13 december 2022 heeft de gemeenteraad van Venray de Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022 vastgesteld. Met deze Doelgroepenverordening regelt zij publiekrechtelijk dat er voldoende woningen in het sociale en betaalbare segment worden gerealiseerd bij nieuwe woningbouwontwikkelingen en dat deze woningen ook langjarig beschikbaar blijven voor de betreffende doelgroepen.

De Doelgroepenverordening legt de juridische link tussen het tijdelijke deel van het Omgevingsplan Venray (waarin de verordening van toepassing wordt verklaard) en het woonbeleid van de gemeente Venray.

De Doelgroepenverordening regelt - onder meer - voor welke doelgroepen de te bouwen woningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen en voor woonzorgwoningen op basis van de aard en doel van het complex. De Doelgroepenverordening regelt verder dat de woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de betreffende doelgroep. Hiervoor zijn minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

De gemeente Venray heeft in februari 2022 het Omgevingsprogramma Wonen vastgesteld. Met daaraan gekoppeld de Uitvoeringsagenda 2022. Hierin is vastgelegd dat de gemeente een opgave heeft om 2.000 woningen te realiseren tot 2035, waarvan minimaal 1.500 in de komende 10 jaar. Van de nieuwbouw moet 50% in het betaalbare segment gerealiseerd worden.

In artikel 11 lid 1 van de verordening wordt het betaalbare programma voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Venray in de Doelgroepenverordening als volgt vastgelegd:

- 35% sociale woningen (opgebouwd uit 25 – 30% sociale huur en 5 – 10% sociale koop);
- 15% sociaal hoog (opgebouwd uit middenhuur en/of betaalbare koop);
- 20% bereikbaar (koopwoningen tussen betaalbare koopgrens en betaalbare koopgrens + € 75.000).

Het overige deel van de ontwikkeling in de gemeente is vrij in te vullen.

In artikel 11 leden 2 en 3 van de Doelgroepenverordening is vastgelegd dat het hele betaalbare (en bereikbare) programma uitgevoerd moet worden bij woningbouwprojecten bestaande uit 12 of meer woningen. Bij ontwikkelingen tot en met 11 woningen geldt maatwerk.

4.6.5 Trendsportal / Nota “Uitgangspunten Netwerken Infrastructuur en Verkeer, fietsen en lopen in de spotlights”

In de periode december 2017 – februari 2018 hebben acht Noord Limburgse gemeenteraden de Mobiliteitsvisie Noord- Limburg vastgesteld onder de naam Trendsportal. Als gevolg van technologische ontwikkelingen, andere vormen van organisatie en veranderingen in financiële stromen wordt hiermee een verschuiving in gang gezet van meer traditionele infraprojecten naar andersoortige projecten op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer.

De Nota ‘Uitgangspunten Netwerken Infrastructuur en Verkeer, fietsen en lopen in de spotlights’ is de opvolger van het “Venray’s Verkeer- en Vervoerplan (VVVP)” uit 2007. De gemeente Venray acht het noodzakelijk de komende jaren het niet-gemotoriseerde verkeer (fietsen en lopen) meer in de spotlights te plaatsen. De eerste aandacht gaat dus uit naar het opstellen van een netwerk voor niet-gemotoriseerd verkeer (fiets en voetganger). Dit netwerk heeft de intentie er voor te zorgen dat fietsen en lopen een veilig, aantrekkelijk en voor de hand liggende wijze van vervoer gaan worden voor alle inwoners en bezoekers van Venray en de kerkdorpen.

Met dit netwerk wordt het begrip “basis op orde” wat betreft de infrastructuur een nieuw kader meegegeven. De tweede aandacht gaat uit naar het opstellen van de netwerken voor gemotoriseerd verkeer: personenauto, vrachtverkeer en landbouwverkeer. Voor vele doeleinden is en blijft dit toch dé wijze van vervoer, bijvoorbeeld vanwege de (langere) afstand of het vervoer van goederen.

Infrastructurele maatregelen waarmee het gebruik van de fiets, zowel utilitair als recreatief, wordt gestimuleerd of het autogebruik wordt ontmoedigd, worden in deze netwerknota meegenomen. Voor stimuleren van fietsverkeer kan het gaan om bijvoorbeeld de aanleg van ontbrekende schakels, het opwaarderen van kwalitatief mindere verbindingen of het verbeteren van de oversteekbaarheid van grote verkeerswegen. Voor het ontmoedigen van autoverkeer, kan het gaan om het weren van verkeer of het aanpassen van de verkeerscirculatie.

4.6.6 Duurzaamheid en Energiestrategie 2030

De ambities ten aanzien van duurzaamheid in Venray zijn hoog, zoals neergelegd in de Energiestrategie 2030. Door de gemeenteraad is daarbij de ambitie uitgesproken om in 2030 CO₂-neutraal (ofwel energieneutraal met compensatiemaatregelen) te zijn. Op basis van deze visie is door het college het 2e Uitvoeringsprogramma Energie Venray (2018-2021) vastgesteld.

Met de Energiestrategie en het bijbehorende UP zijn de doelstellingen en de gefaseerde uitvoering op lange en korte termijn uitgewerkt. De gemeente is voor het bereiken van de energiedoelen afhankelijk van alle energiegebruikers en energieleveranciers in de gemeente: bedrijfsleven, huishoudens, instellingen etc. De samenleving laat zich echter niet door de overheid sturen om energie te besparen of lokaal duurzaam op te wekken. Daarvoor moet er in de samenleving vooral ruimte zijn die leidt tot creativiteit en innovatie van de bedrijven en inwoners zelf. De overheid heeft daarin een rol als partner die samenwerkt, belemmeringen wegneemt, faciliteert en het goede voorbeeld geeft. De betrokkenheid van de overheid zorgt voor het aanjagen en versnellen van de gewenste ontwikkelingen.

Het streefbeeld in 2030 voor woningen laat zich als volgt schetsen:

- gebouwen hebben de laagste energievraag;
- gebouwen worden energiecentrales;
- slimme netwerken zorgen voor optimale uitwisseling;
- 50% van de bestaande woningen en gebouwen zijn 50% energiezuiniger en 50% van de woningen voorziet in 100% van eigen energievraag.

4.6.7 Conclusie

Met dit TAM-omgevingsplan wordt aangesloten bij diverse beleidsdoelen/thema's uit het Omgevingsprogramma Wonen (zoals 'snel woningen bouwen', 'gevarieerd aanbod' en 'vitale wijken en kernen'). Dit plan betreft de transformatie van een ruimtelijk laagwaardig binnenterrein in een hoogwaardig woongebied in (binnen)stedelijk gebied. Hiermee levert deze transformatie een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid ter plaatse.

Er wordt voorzien in woningtypes waar er binnen de Venrayse woningmarkt nog te weinig van zijn, zoals duurzame, energiezuinige, klimaatgeadapteerde en levensloopbestendige woningen in het goedkopere en middeldure segment (zowel huur als koop). Met name voor de doelgroepen starters en senioren.

Het beoogde maximale woningbouwprogramma van 64 woningen is ook opgenomen in de kwantitatieve woningbouwopgave voor de kern Venray in de periode 2021-2035.

Het woningbouwprogramma bestaat in ieder geval voor 54% uit woningen in het betaalbare segment (d.w.z. sociale huur, sociale koop, midden huur en betaalbare koop), waarbij 37% bestaat uit sociale huur- en sociale koopwoningen, 17% uit midden huur- of betaalbare koopwoningen en 22% uit bereikbare koopwoningen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de differentiatie-eisen uit de Doelgroepenverordening.

5. FYSIEKE LEEFOMGEVING

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier bij de voorgenomen activiteiten rekening is gehouden met diverse aspecten uit de fysieke leefomgeving om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. Voor een aantal aspecten zijn nadere onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze motivering toegevoegd.

5.2 Gezonde fysieke leefomgeving

5.2.1 Beoordelingskader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit en een veilige omgeving.

Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent de wijziging van het Omgevingsplan Venray is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de nieuwe activiteiten optreden.

In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan.

5.2.2 Toetsing gezonde fysieke leefomgeving

Voor het plan is een inrichtingsplan opgesteld. Hierin is aangegeven waar er rond de woningen ruimte komt voor groen, water en recreatie. Ten opzichte van de huidige situatie zal er veel meer kwalitatief groen binnen het plangebied worden toegepast. De nieuwe inrichting van de openbare ruimte maakt verder dus ook een meervoudig gebruik mogelijk. Naast het wonen en parkeren, kan het plangebied ook gebruikt worden voor spelen en recreëren.

Er wordt verder nadrukkelijk rekening gehouden met klimaatadaptie en natuurinclusief bouwen. In de stedenbouwkundige ontwerp is rekening gehouden met infiltratie van hemelwater en er wordt nadrukkelijk voorzien in een ruime hoeveelheid bomen binnen de openbare ruimte. Deze ruime oppervlakte aan hoogwaardige groenvoorzieningen reguleert de waterhuishouding op een natuurlijke wijze én reduceert het **hitte-eiland-effect** in dit stedelijke gebied.

Ook wordt hierdoor de biodiversiteit gestimuleerd en hebben de beoogde groenvoorzieningen een positief effect op de bewoners. Uitzicht op groen zorgt immers voor een lager stressniveau. Bovendien heelt groen een positief effect op de luchtkwaliteit door afvang van fijnstof/ CO₂ en productie van zuurstof.

Tenslotte wordt in de onderstaande paragrafen onderzocht welke effecten het planvoornemen ondervindt van aspecten met betrekking tot een gezonde leefomgeving, zoals bodem, geluid, bedrijfsactiviteiten, luchtkwaliteit en veiligheid. Uit de afweging voor al deze aspecten blijkt dat geen van deze aspecten zorgt voor een verslechtering van de fysieke leefomgeving.

5.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezonde fysieke leefomgeving is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.3 Bodem en asbest

5.3.1 Beoordelingskader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. Het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet bepaalt 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.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

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

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

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

5.3.2 Bodemonderzoeken

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is in opdracht van de initiatiefnemer een eerste voor- en verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd ter plekke van een deel van het plangebied. Tevens is een nader bodemonderzoek conform NTA-5755 uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 4 bij deze motivering opgenomen.

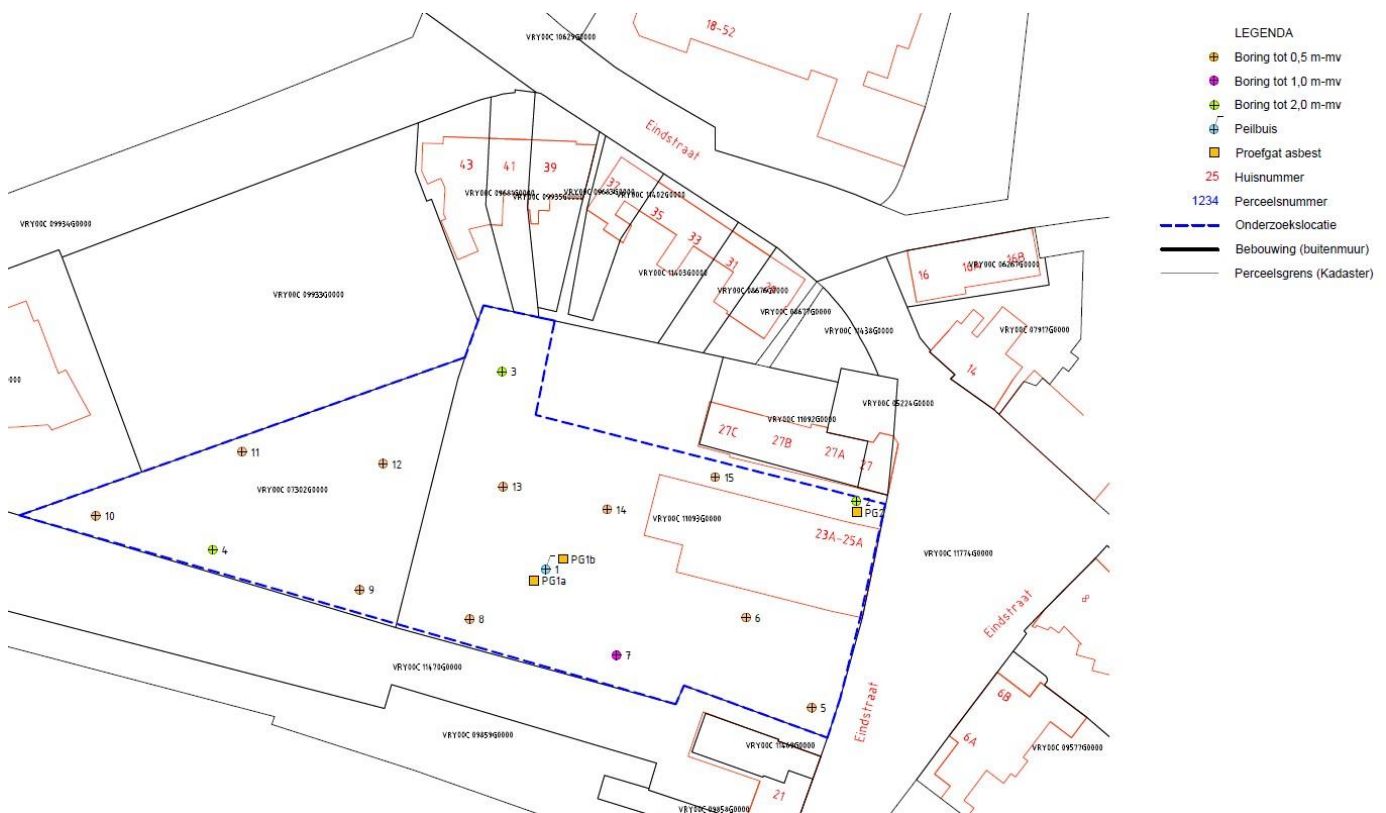
In onderstaande zijn de resultaten van het **vooronderzoek** weergegeven.

Tabel Samenvatting vooronderzoek

Vooronderzoek	
Werkwijze vooronderzoek	NEN 5725, aanleiding A
Oppervlakte onderzoekslocatie	Circa 5.400 m ²
Gebruik locatie	Braakliggend terrein
Bijzonderheden	Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek zijn ten behoeve van het onderzoek vier verdachte deellocaties onderscheiden: - percelen C7302 en C12260 - voormalig tuinhuis met asbestverdachte dakbedekking - voormalig pad met puinhoudende halfverharding - onderzoekslocatie Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is een nader bodemonderzoek uitgevoerd.

Tabel: vooronderzoek

In de periode maart tot en met mei 2023 is een **verkennend en nader bodemonderzoek (asbest)** uitgevoerd ten aanzien van de Eindstraat – ten westen van de percelen gelegen aan de Eindstraat 19 t/m 23 (oneven nummers) – te Venray. Het betreft hier het deel van het plangebied dat eigendom is van de initiatiefnemer. Een ander deel van de gronden is eigendom van de gemeente Venray. Dit deel van het plangebied is afzonderlijk door de gemeente onderzocht.



Onderzoeksgebied 1 verkennend bodemonderzoek met boringspunten

Nader bodemonderzoek

Koper- en PAK-verontreiniging boring A03

Uit de resultaten van de uitgevoerde nader bodemonderzoek blijkt dat de sterke verontreiniging (gehalten > interventiewaarden) met koper en PAK in de grond ter plaatse en in de directe omgeving van proefgat/boring A03 een horizontale omvang heeft van ongeveer 30 m². Verticaal wordt de sterke verontreiniging aangetoond tot 0,5 m-mv. De omvang van de sterke verontreiniging wordt ingeschat op 15 m³.

De (sterke) verontreiniging met koper en PAK is te relateren aan de sporen tot matige hoeveelheden aardewerk baksteen, glas, kolen, metaal, puin en/of slakken in de grond waarvan wordt aangenomen dat deze grotendeels voor 1987 in de bodem terecht zijn gekomen. Dergelijke gevallen worden ook wel benoemd als 'historische verontreinigingen' of 'oude gevallen'.

Gelet op het feit dat de grondverontreiniging boven de interventiewaarde maar 15 m³ betreft, wordt de maximale toelaatbare kwaliteit bodem (>25 m³ boven de interventiewaarden) niet overschreden. De verontreiniging is derhalve niet saneringsplichtig. Op basis van de uitgevoerde risicobeoordeling blijkt dat er voor de koper- en PAK verontreiniging geen onaanvaardbare risico's optreden.

PAK-verontreiniging boring A14

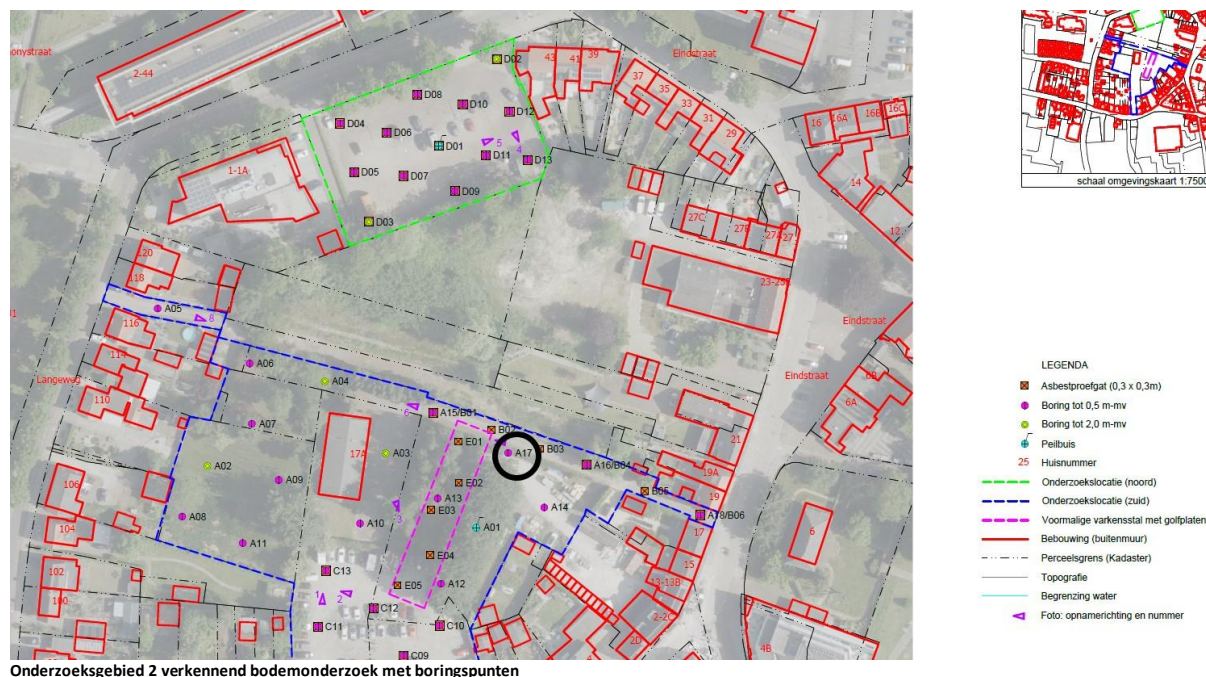
Uit de resultaten van de uitgevoerde nader bodemonderzoek blijkt dat de sterke verontreiniging (gehalten > interventiewaarden) met PAK in de grond ter plaatse en in de directe omgeving van proefgat/boring A14 binnen het plangebied c.q. de onderzoekslocatie een horizontale omvang heeft van ongeveer 20 m². Verticaal wordt de sterke verontreiniging aangetoond tot 0,5 m-mv. De omvang van de sterke verontreiniging binnen de onderzoekslocatie c.q. het plangebied wordt ingeschat op 10 m³.

De (sterke) verontreiniging met PAK is te waarschijnlijk (grotendeels) te relateren aan de sporen tot matige hoeveelheden baksteen, kolen(gruis) en/of puin in de grond waarvan wordt aangenomen dat deze grotendeels voor 1987 in de bodem terecht zijn gekomen. De omvang van de (sterke) verontreiniging (gehalten > interventiewaarden) binnen het plangebied betreft minder dan 25 m³.

Echter de verontreiniging strekt zich uit tot buiten de onderzoekslocatie c.q. het plangebied waardoor er sprake is van een potentiële toevalsvondst. Op basis van de uitgevoerde risicobeoordeling blijkt dat er voor de PAK-verontreiniging geen onaanvaardbare risico's optreden.

In mei 2024 is in opdracht van de gemeente Venray een tweede milieutechnisch (bodem)onderzoek (asbest) uitgevoerd ten aanzien van een terrein aan de Eindstraat – de braakliggende percelen tussen de Langeweg, de Eindstraat, de Bontekoestraat en de Hoenderstraat – te Venray.

Op onderstaande afbeelding zijn de boringsgaten, asbestproefgaten en peilbuizen weergegeven



In onderstaande tabel zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven:

Vooronderzoek Werkwijze vooronderzoek Oppervlakte onderzoekslocatie Gebruik locatie	NEN 5725, aanleiding A Circa 8.000 m² Het zuidelijke terreindeel is voor het grootste deel braakliggend. Er is een pand aanwezig wat in gebruik is bij de scouting/duivenclub. Verder is de toegangsweg verhard met een halfverharding. De noordelijke en zuidelijke parkeerplaats zijn met name in gebruik voor infrastructurele doeleinden. Ter plaatse van de noordelijke parkeerplaats is een halfverharding aanwezig en de zuidelijke parkeerplaats is verhard met asfalt.
Bijzonderheden	Op basis van de historische informatie blijkt dat ter plaatse van het terrein in het verleden boomgaarden aanwezig zijn geweest. De grond is derhalve verdacht op het voorkomen van OCB. Tevens hebben er ook enkele sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsgevonden. Gelet op het decennialange gebruik door mensen is de locatie verdacht op het voorkomen van heterogene verontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. Tenslotte blijkt uit de archiefstukken dat op het braakliggend terreindeel een (voormalige) houtloods met asbesthoudende golfplaten aanwezig is geweest.
Bodemonderzoek Strategie bodemonderzoek Bodemopbouw tot 3,0 m-mv Grondwaterstand Bijzonderheden	NEN 5740, verdachte locatie Zand matig fijn, zwak tot matig siltig met plaatselijk in de bovengrond een humeuze bijmenging 1,75 á 2,0 m-mv Ter plaatse van de noordelijke parkeerplaats bestaat de toplaag uit zand met bijmengingen puin, asfalt en glas. De zuidelijke parkeerplaats bleek verhard met asfalt. Onder de asfaltverharding was geen fundering aanwezig. De toegangsweg van de voormalige houtloods was verhard met puin en plaatselijk een asfaltlaag. Bij proefgat A05 was eveneens een puinverharding aanwezig. In de bodem op het zuidelijke terreindeel, waaronder ook de voormalige houtloods, zijn plaatselijk nog bijmengingen met baksteen, kolengruis en puin aangetroffen.

Deelconclusie verkennend bodemonderzoek

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt, met uitzondering van de sterke verontreiniging met PAK ter plaatse van **boring A17**, geen belemmering voor de voorgenomen werkzaamheden. Wel dienen de te verwachten verschillende kwaliteiten grond gescheiden ontgraven en, indien nodig, gescheiden afgevoerd te worden. Voor de verontreiniging bij boring A17 wordt geadviseerd een nader bodemonderzoek uit te voeren.

Indien de verontreiniging is afgeperkt is de actuele kwaliteit van de bodem in voldoende mate bekend. Er is dan geen aanvullend bodemonderzoek meer noodzakelijk.

Deelconclusie halfverhardings-/funderingsonderzoek (asbest)

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de toegangsweg van de voormalige houtloods een halfverharding/fundering aanwezig is van puin met asfaltbijmengingen met een gemiddelde dikte van 0,5 meter. Ter plaatse van enkele delen (boring A17, B03 en B04/A16) is op de puinverharding nog een laag met circa 10 centimeter asfalt brokken aanwezig. Bij proefgat A05 is een volledige puinverharding met een dikte van 30 centimeter aangetroffen.

De milieuhygiënische kwaliteit van zowel de puinlaag (UIT-A05), als de puinlaag met asfalt (UIT-B1) als de asfalt brokken (UIT-B2) voldoen indicatief aan de normen voor een niet vormgegeven bouwstof. In de geanalyseerd mengmonsters ASB-A05 en ASB-B1 van de fijne fractie (<20 mm) van het puinhoudende funderingsmateriaal zijn geen verhoogde gehalten asbest boven de rapportagegrens aangetoond.

De volledige rapportage is als bijlage 5 bij deze motivering opgenomen.

In september 2024 is in opdracht van de gemeente Venray een **nader bodemonderzoek** uitgevoerd ten aanzien van een terrein aan de Eindstraat – ten zuiden van de toegangspad naar de Eindstraat 17a – te Venray. Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek was met name de deelconclusie uit het verkennend bodemonderzoek rondom boring A17. Uit het voornoemd onderzoek blijkt namelijk dat in de grond naast het toegangspad een sterke verontreiniging met PAK is aangetoond.

Uit het nadere bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een bodemverontreiniging met PAK in een gehalte boven de interventiewaarde. De (sterke) verontreiniging met PAK is te relateren aan de bijmengingen met asfalt, baksteen en/of puin in de grond. De bijmengingen zijn waarschijnlijk bij de realisatie van het toegangspad naar de voormalige houtloods in de bodem terecht gekomen. De houtloods is gerealiseerd in de jaren vijftig van de vorige eeuw. Gelet op de historische informatie mag worden aangenomen dat de verontreiniging voor 1987 is ontstaan. Dergelijke gevallen worden ook wel benoemd als ‘historische verontreinigingen’ of ‘oude gevallen’.

Uit de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de verontreiniging in de grond aangetoond wordt over een oppervlakte van minimaal 200 m². Verticaal wordt de verontreiniging aangetoond in het traject van 0 tot 0,5 m-mv. De omvang van de grondverontreiniging (gehalten>normwaarde wonen) bedraagt naar schatting 100 m³. Van de betreffende verontreiniging met PAK is circa 16 m³ sterk verontreinigd (gehalten>interventiewaarden) met PAK.

De volledige rapportage is als bijlage 6 bij deze motivering opgenomen.

De geconstateerde verontreinigingen zullen door de eigenaar gesaneerd worden. Dit saneringsproces zal parallel lopen met de wijziging van het omgevingsplan. Uitgangspunt daarbij is dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In de regels is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

5.3.3 Conclusie

De onderzoeksresultaten geven aanleiding om ter plaatse van boring A17 een nader bodemonderzoek uit te voeren. Van de betreffende verontreiniging met PAK blijkt circa 16 m³ sterk verontreinigd (gehalten>interventiewaarden) met PAK.

Gelet op het feit dat de grondverontreiniging boven de interventiewaarde slechts 16 m³ betreft, wordt de maximale toelaatbare kwaliteit bodem (>25 m³ boven de interventiewaarde) niet overschreden. Aanvullend nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Gelet op de huidige resultaten is er geen verplichting de verontreiniging te saneren. Hierbij wordt opgemerkt dat er eveneens geen risico's zijn voor het toekomstige gebruik (wonen) die voor de realisatie weggenomen dienen te worden.

Bij graafwerkzaamheden in de grond ter plaatse van de sterke bodemverontreiniging is sprake van de milieubelastende activiteit 'graven boven de interventiewaarde' en dienen de daarvoor geldende regels te worden gevolgd. Dit betekent onder andere dat hiervoor de nodige meldingen dienen te worden gedaan en daarnaast veiligheidsmaatregelen genomen dienen te worden.

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.4 Geluid

5.4.1 Beoordelingskader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met hun omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Dat kan vormgegeven worden door het stellen van zogenoemde **geluidsproductieplafonds** in hun omgevingsplannen. Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).

De centrale regels voor beoordeling van geluid door lokale wegen op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 3.20, 5.78, 5.78l, 5.78r, 5.78s en 5.78t van het Bkl jo. artikel 3.5 Omgevingsregeling (Or) jo. onderdeel 1.4 bijlage IVc Or.

5.4.2 Toetsing wegverkeerslawai

In de omgeving van het plangebied zijn geen provinciale- of rijkswegen gesitueerd. Wel komen er 50 km/u-gemeentewegen voor (Langeweg) en 30 km/u gemeentewegen (Hoenderstraat, Bontekoestraat, Eindstraat en Sint Jozef voor). Voor geen van deze lokale wegen is in het Omgevingsplan Venray nog een geluidproductieplafond vastgesteld maar ze hebben wel allen een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde. De geluidaanbachtgebieden langs deze wegen worden dan bepaald door de generieke contouren uit onderdeel 1.4 bijlage IVc Or:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: ten minste 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een onbekende maximumsnelheid of een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u: ten minste 200 m.

Het gehele plangebied is derhalve te beschouwen als een geluidaandachtsgebied.

Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, voorziet erin dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in tabel 5.78t Bkl (artikel 5.78t lid 1 Bkl):

Geluidbronsort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den}
	40 L _{night}

Tabel 5.78t: Standaardwaarde geluidgevoelige gebouwen

Om te bepalen wat het effect is van wegverkeerslawaai op de gevels van de beoogde geluidgevoelige gebouwen, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage 7 bij deze motivering opgenomen.

Overschrijding standaardwaarde en geluidbeleid

- De standaardwaarde wordt wel, maar de grenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentelijke wegen is maximaal 55 dB.
- Bij de gemeente Venray kan een verzoek worden ingediend om het geluid boven de standaardwaarde toe te staan.
- Omdat de gemeente Venray duidelijkheid wil scheppen met betrekking tot de te hanteren ontheffingscriteria, is een afwegingskader voor het vaststellen van hogere grenswaarden geformuleerd. Het vaststellen van dit afwegingskader biedt de mogelijkheid om een juiste balans te vinden tussen leefomgevingskwaliteit en economische ontwikkeling.
Om dit te bereiken heeft de gemeente Venray het '**Geluidbeleid Hogere Waarden Wet geluidhinder (2016)**' vastgesteld. Hieraan is getoetst. Hoewel de Wgh niet meer van toepassing is, wordt dit beleid op enig moment beleidsneutraal omgezet en tot die tijd blijft dit beleid geldend.
- In deze situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woningen een open plaats opvullen.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee mogelijk worden teruggebracht tot de standaardwaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen voor de Sint Jozefweg worden geraamd op € 60.000,- (200 m * 6m * € 50,-) en is daarmee niet financieel doelmatig. Bovendien stuit deze maatregel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige/ verkeerskundige/vervoerskundige /landschappelijke/technische aard.
- Het verder naar achteren verplaatsen van de woningen om de geluidbelasting verder te reduceren leidt er niet toe dat wordt voldaan aan de standaardwaarde. Zou de afstand tot de weg bijvoorbeeld worden verdubbeld, van 10 naar 20 meter, dan zal de geluidbelasting op de voorgevel met 3 dB afnemen, een verschil wat nauwelijks hoorbaar is. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het verder van de weg plaatsen niet wenselijk: de woningen zijn in aansluiting op de lintbebouwing reeds verder van de weg geplaatst dan de bestaande woningen. Zouden de woningen nog verder naar achteren worden verplaatst, dan komt de rooilijn van de nieuwbouw achter de achtergevel van de burens te liggen, wat ook in het kader van privacy niet wenselijk is.

- Het plaatsen van een scherm is akoestisch niet verder onderzocht. Om de geluidbelasting op de gevel te verlagen is een geheel gesloten scherm benodigd. Een geheel gesloten scherm is in de praktijk niet uitvoerbaar aangezien de inritten van de woningen dan niet te bereiken zijn. Een scherm langs een oprit realiseren brengt de verkeersveiligheid in gevaar, het uitzicht op de weg wordt namelijk belemmerd, ook met een glazen scherm.
- Indien een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde wordt toegestaan, wordt door de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden gesteld zoals beschreven in 3.1 van deze rapportage. Elke appartement dient te beschikken over ten minste één geluidluwe zijde en aan deze geluidluwe zijde dient een slaapkamer en te worden gesitueerd. Een geluidluwe gevel is een gevel waarbij de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentelijke wegen. In Tabel 4.1 is zichtbaar dat alle appartementen beschikken over ten minste één geluidluwe gevel.
- Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in de gezamenlijke geluidbelasting en 33 dB. In Tabel 4.2 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Gecumuleerd geluid

De maximale gecumuleerde geluidbelasting is 55 dB, dit is gelijk aan de maximale geluidbelasting van de bronsoort gemeentelijke wegen.

Toetsing geluidbeleid

Volgens het gemeentelijk geluidbeleid moet er per woning minimaal één geluidluwe gevel zijn. Deze is aanwezig, waarmee er altijd een te openen raam aan een geluidluwe gevel is. Daarnaast is conform de indelingseisen uit voorgenoemde geluidbeleid tenminste één geluidluwe gevel aanwezig per verblijfsruimte. De slaapkamers zijn altijd aan een geluidluwe gevel gelegen.

Voor de balkons aan de straatzijde (St. Jozefweg) is de geluidbelasting 2 dB te hoog om een geluidluwe buitenruimte te zijn. Vanwege de uitstraling naar de St. Jozefweg vinden we het belangrijk dat er wel balkons aan deze zijde zijn gelegen. De balustraden op de verdiepingen worden daarom dicht uitgevoerd wat voldoende afscherming biedt om deze 2 dB te dempen. Voor de buitenruimte op de begane grond zorgt de groenvoorziening voor een demping van 1 dB en kan met een dichte balustrade of eventuele aanvullende geluidsabsorptie aan de onderzijde van het bovenliggende balkon een verdere demping worden gerealiseerd.

5.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.5 Activiteiten en milieuzonering

5.5.1 Beoordelingskader

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet zorgt de gemeente in het Omgevingsplan voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- De ordening van de locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar; hierbij kan worden gedacht aan de afstand tussen een woning en een bedrijf.
- Het stellen van regels aan activiteiten op een locatie; hierbij kan worden gedacht aan normen voor geluidimmissies of preventieve maatregelen.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid dient onder de Omgevingswet gebruik gemaakt te worden van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe Stijl)', zoals gepubliceerd op 28 juni 2022 door de VNG.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van milieuwwaarden in plaats van vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruiksruimte te voorkomen.

5.5.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 64 woningen. De beoogde woningen betreffen gevoelige functies in het kader van activiteiten en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven en inrichtingen in de omgeving.

5.5.3 Toetsing afstanden tot bedrijfsactiviteiten

Met de beoogde toevoeging van woningen binnen het plangebied worden gevoelige objecten toegevoegd aan de omgeving. Daarom moet in de omgeving worden nagegaan of er mogelijk bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn die invloed hebben op de ontwikkelingen. Onderstaande tabel geeft de bedrijven in de omgeving weer, inclusief richtafstanden voor de verschillende relevante milieuaspecten.

bedrijf en omschrijving	afstanden in meters			
	geur	geluid	grootste afstand gemengd gebied	afstand tot nieuwe woningen
Hoenderstraat 10 <i>restaurant</i>	0-10 (FM*)	0-10 (FM)	0-10 (FM)	ca.60
Eindstraat 6a <i>religieus gebouw (moskee)</i>	0-10 (FM)	30 (geluidruimte zone 1)	30	ca.80
De Bleek 30 <i>supermarkt</i>	0-10 (FM)	0-10 (FM)	0-10 (FM)	ca.70

***FM: functiemenging toegestaan**

Voordat bepaald kan worden of de beoogde woningen binnen de richtafstanden van bedrijven of inrichtingen in de omgeving zijn gelegen, dient bepaald te worden tot welk gebiedstype het plangebied behoort.

In de VNG-publicatie 'Milieuzonering nieuwe stijl' zijn nog steeds twee omgevingstyperingen opgenomen voor de omgevingskwaliteit:

■ Rustige woonwijk en rustig buitengebied:

Een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

■ Gemengd gebied:

Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Het plangebied en omgeving kan, gezien de aanwezigheid van meerdere stedelijke functies (wonen, maatschappelijk, horeca, supermarkt, dienstverlening) in elkaars nabijheid, de intensief gebruikte Langeweg (wijkontsluitingsweg) en de aanwezigheid van 2 openbare parkeerterreinen binnen het plangebied kan gekarakteriseerd worden als 'gemengd gebied'. Hiertoe zijn de in de VNG-publicatie genoemde richtafstanden van toepassing. Niettemin zijn er geen bedrijven en/of inrichtingen in de omgeving die mogelijk voor hinder zullen zorgen daar het plangebied op voldoende grote afstand van deze functies is gelegen.

5.5.4 Conclusie

Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

1. Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
2. Middels kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) aannemelijk maken dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

5.6.2 Toetsing luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 64 woningen. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die vallen onder NIBM zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De gemeente Venray vormt verder een aandachtsgebied voor fijn stof (PM_{10}) (artikel 5.51 lid 3 onder h Bkl). In dergelijke aandachtsgebieden mogen de rijksomgevingswaarden uit artikel 2.5 lid 1 Bkl in principe niet overschreden worden.

Verkeersgeneratie

Door middel van een berekening op basis van de NIBM-tool - uitgaande van de te verwachten maximale verkeersgeneratie van **333 extra verkeersbewegingen**¹ als etmaalgemiddelde vanwege dit plan - is aangetoond dat de rijksomgevingswaarden voor zowel stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) niet overschreden worden door dit plan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	333
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO_2 in $\mu g/m^3$	0,32
PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

berekening luchtkwaliteit
o.b.v NIBM-tool

Tevens is het **Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK)** geraadpleegd om de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied vast te stellen. Hieruit blijkt dat ten aanzien van NO_2 , PM_{10} , $PM_{2,5}$ en EC geen grenswaarden worden overschreden in de omgeving van het plangebied. Derhalve kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied.

5.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

¹ o.b.v verkeersgeneratiekencijfers uit de publicatie 'Toekomstig bestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen', publicatie 744, CROW, 2024.

5.7 Geur

5.7.1 Beoordelingskader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 Bkl. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar geurhinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt in haar omgevingsplan zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang.

Industriële geurhinder

Op bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan.

Agrarisch geurhinder

Voor geur afkomstig van onder andere het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren gelden vanuit het omgevingsplan Venray zelf geurregels. Voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor gelden conform artikel 22.98 van het omgevingsplan Venray waarden waaraan voldaan dient te worden bij een geurgevoelig object. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor kan gebruik gemaakt worden van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Milieuzonering Nieuwe Stijl'.

5.7.2 Toetsing geurhinder

De beoogde woningen binnen het plangebied dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

Het plangebied is gelegen in een binnenstedelijk gebied (deel van de binnenstad van de kern Venray). Er zijn in de ruime omgeving van het plangebied geen bedrijventerreinen aanwezig waarop geur veroorzakende bedrijvigheid plaatsvindt en ook geen intensieve veehouderijen gelegen.

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.8 Omgevingsveiligheid

5.8.1 Beoordelingskader

Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid zodat de gevolgen van een brand, ramp of crisis voorkomen kan worden of de gevolgen zoveel mogelijk beperkt kunnen worden. Externe veiligheid heeft derhalve een belangrijke plaats in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden (brand en explosie) voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Bij risicovolle activiteiten uit het Bal wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dergelijke aandachtsgebieden aan. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

De norm van het plaatsgebonden risico (PR) blijft gelijk en daarmee ook het basisbeschermingsniveau. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

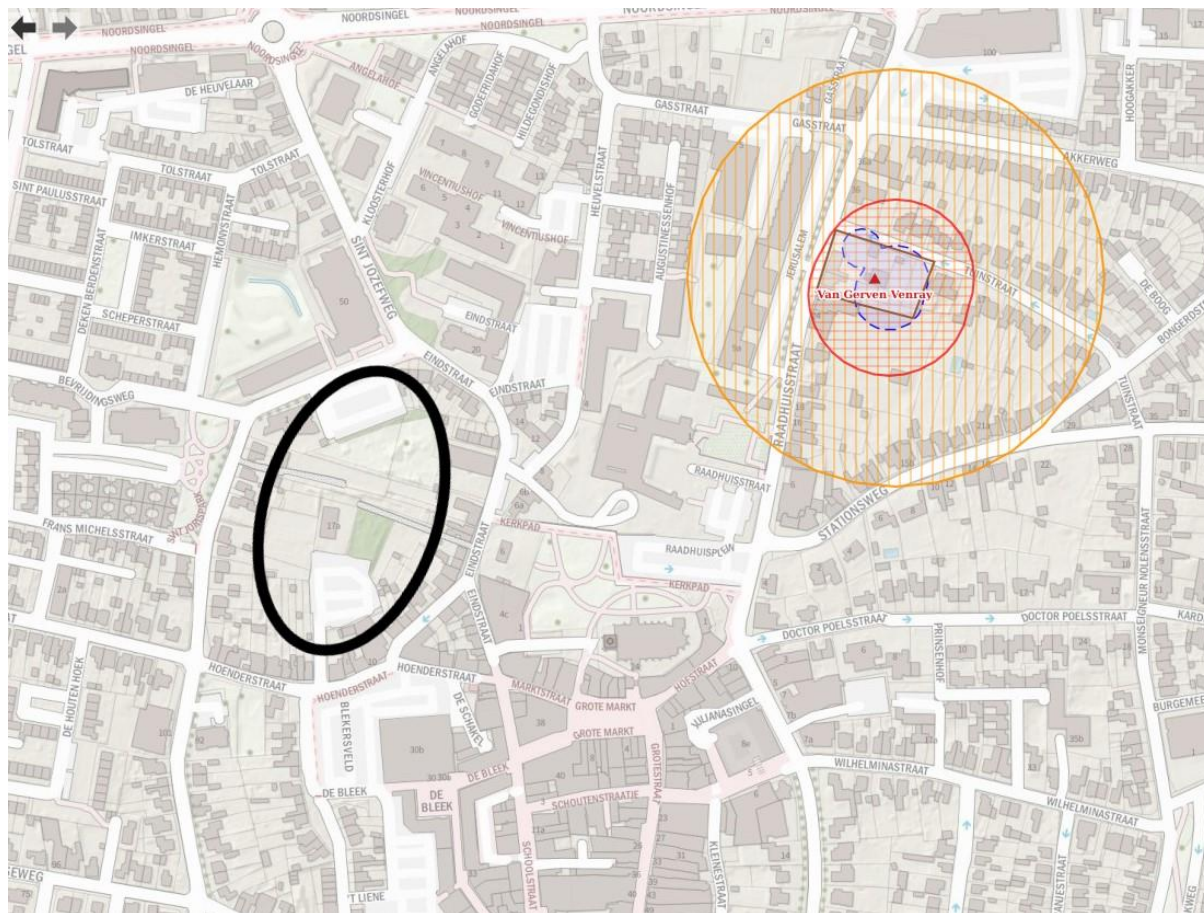
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

5.8.2 Toetsing omgevingsveiligheid

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedruk aardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



uitsnede risicokaart (plangebied zwart omcirkeld) (bron: www.ev-signaleringskaart.nl)

Uit de Externe Veiligheidssignaleringskaart (versie 2.6) blijkt dat enige de dichtstbijzijnde risicovolle activiteit een LPG-tankstation aan de Raadhuisstraat 30 te Venray is. Er zijn geen risicovolle buisleidingen, geen tracés voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of hoogspanningsleidingen in de nabijheid aanwezig.

Het tankstation is op ca. 330 meter afstand van het plangebied gelegen. Het plangebied ligt ruim buiten de PR 10^{-6} -contour en ruim buiten de brand- en explosie-aandachtsgebieden rond deze bron.

5.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.9 Natuur

5.9.1 Beoordelingskader

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

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.44 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden aangewezen. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk.

Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Flora- en fauna-activiteiten

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet definieert een flora- en fauna-activiteit als volgt: 'Activiteiten met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

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

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

5.9.2 Ecologisch onderzoek en stikstof

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (w.o. Natura 2000-gebieden) of beschermde natuurmonumenten. Het plangebied omvat geen landschapselementen of bomen met een beschermde status. Er is geen sprake van lichtvervuiling of het inbrengen van vervuיל water in de bodem en het grondwater.

Stikstof

Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Na de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) mag het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis voor toestemming voor activiteiten die stikstof uitstoten worden gebruikt. Daarom moet per activiteit duidelijk worden gemaakt dat beschermde natuurgebieden daardoor niet worden aangetast. Het beoogde project mag geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Het project *kan* leiden tot verhoogde emissie van stikstof. In een bijgevoegde rapportage wordt een analyse uitgevoerd van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op voor stikstof gevoelige habitattypen een leefgebieden van soorten in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De uitkomsten van dit stikstofonderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Het volledige rapport is als bijlage 8 bij deze motivering opgenomen.

Berekening

Voor de berekening van de planbijdrage voor de depositie van NO_x en NH₃ in Natura 2000-gebieden is gebruik gemaakt van de AERIUS CALCULATOR (versie 2023).

Uit de berekeningen van het projecteffect van de bouw- en gebruiksfase blijkt dat het projecteffect op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Bij een dergelijke projectbijdrage treedt er geen stikstofdepositie op binnen omliggende Natura 2000-gebieden. Derhalve treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora & fauna uitgevoerd ter plekke van het plangebied. De uitkomsten van deze quickscan zijn in deze paragraaf opgenomen. De volledige rapportage is als bijlage 9 bij deze motivering opgenomen.

De conclusies en aanbevelingen van de quickscan zijn als volgt:

Huismus

Door de vegetatie (met name verwilderd grasland) te verwijderen, verliest het plangebied tijdelijk een klein deel van het functioneel leefgebied van de huismus. In de nieuwe situatie wordt er veel openbaar groen aangelegd. Om er op de langere termijn voor te zorgen dat de foerageerhabitats van de huismus blijven bestaan, zal er bij de aanleg van het nieuwe groen zoveel mogelijk van inheemse besdragende struiken, bomen en ligusterhagen/haagbeuk te worden uitgegaan. In overleg met een ter zake deskundige zal worden bepaald op welke wijze dit kan worden gerealiseerd.

Vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen.

Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Vleermuizen

Tegen twee te kappen bomen in het plangebied hangt een vleermuizenkast. Voor het verplaatsen van een niet in gebruik zijnde vleermuizenkast is geen ontheffing nodig. Beide vleermuizenkasten kunnen daarom, voordat de bomen worden gekapt, worden verplaatst naar bomen buiten het plangebied.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Ow zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht; deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

5.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.10 Cultureel erfgoed

5.10.1 Beoordelingskader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekend of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Archeologie

De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Voor archeologie dient de gemeente projecten kleiner dan 100 m² in beginsel vrij te stellen van de archeologische onderzoeksplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). De gemeente kan in een omgevingsplan echter grotere of kleinere vrijstellingsgrenzen vastleggen, bijvoorbeeld in historische binnensteden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen heel groot is. Archeologisch onderzoek kan in dergelijke gevallen ook al bij projecten kleiner dan 100 m² vonden opleveren. In gebieden met een lage verwachtingswaarde kan de gemeente kiezen om een grotere vrijgestelde oppervlakte vast te leggen in het omgevingsplan. Dit om te voorkomen dat de gemeente een initiatiefnemer belast met het doen van archeologisch onderzoek dat naar verwachting niet of nauwelijks zinvol is.

Cultuurhistorie

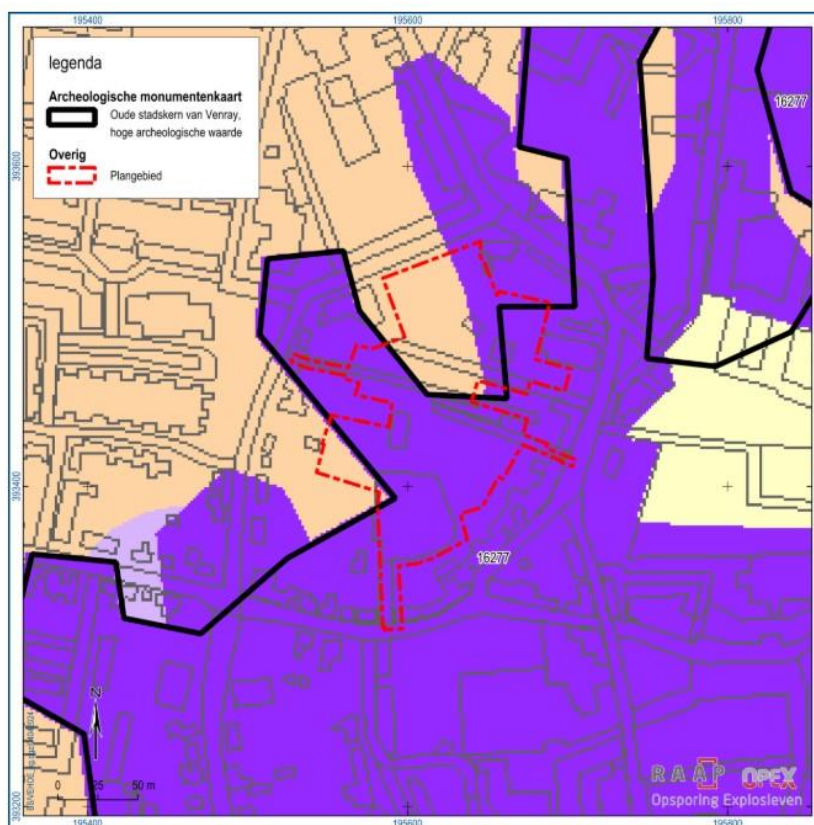
De verplichting om ook cultuurhistorische waarden te beschermen is in de Omgevingswet meegenomen. De instructieregels uit artikel 5.130 lid 2 van het Bkl geven aan voor welke punten onder meer bescherming benodigd is (o.a. ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en aantasting van de omgeving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

5.10.2 Toetsing cultureel erfgoed

5.10.2.1 Archeologie

De gemeente Venray heeft een archeologische beleidskaart (ABK) voor haar grondgebied opgesteld. Deze kaart is – samen met archeologische beleidsregels – in 2013 vastgesteld. Volgens deze archeologische beleidskaart van de gemeente Venray is het plangebied voor een deel gelegen in een gebied met de status **‘droge en natte gebieden met een middelhoge archeologische verwachting’ (categorie 5)** en voor een deel in een gebied met de status **‘monumenten van zeer hoge waarde en monumenten die betrekking hebben op historische kernen’ (categorie 2)**.

Voor gronden waarvoor een middelhoge archeologische verwachting geldt, is archeologisch onderzoek alleen dan noodzakelijk indien er een bodemingreep plaatsvindt van meer dan 50 cm –mv en er vervolgens een oppervlak van meer dan 2500 m² verstoord wordt. Voor gronden met een status van monument van zeer hoge waarde is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien er een bodemingreep plaatsvindt van meer dan 50 cm –mv en er vervolgens een oppervlak van meer dan 250 m² verstoord wordt.



Figuur 2. Uitsnede gemeentelijke beleidskaart. Paars: categorie 2, monumenten van zeer hoge waarde en betrekking hebben op de historische stadskern van Venray; oranje: categorie 5, droge en natte gebieden met een middelhoge verwachting.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een **bureauonderzoek** uitgevoerd. De uitkomsten van dit archeologisch onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. De conclusies van het archeologisch vooronderzoek zijn als volgt:

In het plangebied zijn geen vindplaatsen bekend, maar binnen een straal van 500 m rondom het plangebied zijn 17 vondstlocaties aanwezig. De meeste betreffen vondsten uit de late middeleeuwen en/of de nieuwe tijd. Het gaat voornamelijk over nederzettingsresten of resten van bewoning, wat te verwachten valt binnen de historische kern van Venray. Daarnaast is er ook één vondstlocatie uit het paleolithicum (kling) en één uit het neolithicum (handgevormd aardewerk) aanwezig. Er zijn drie vondstlocaties toegeschreven aan de ijzertijd en één aan de periode bronstijd tot ijzertijd: een kokerbijl, handgevormd aardewerk, vuursteen, hutteleem en een stuk maalsteen. Verder is er een olielamp en kan aangetroffen uit de Romeinse tijd en een huisplattegrond en enkele artefacten uit de vroege middeleeuwen.

Op het kadastrale minuutplan uit de periode 1811-1832 is het plangebied onbebouwd. Het plangebied is, zoals het vandaag nog doet, gelegen binnen een soort van “eiland” tussen enkele wegen. De bewoning binnen Venray concentreert zich voornamelijk direct ten zuidoosten van het plangebied. Het is pas vanaf het tweede kwartaal van de 20ste eeuw dat de (directe) omgeving van het plangebied dichter bebouwd geraakt. Vanaf de tweede helft van de 20ste eeuw worden delen van het plangebied zelf ook bebouwd. Er geldt een lage verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars (paleolithicum - mesolithicum) en een hoge verwachting voor vindplaatsen van landbouwers (neolithicum – nieuwe tijd). Meer specifiek geldt deze hoge verwachting voor de (late) middeleeuwen t/m de nieuwe tijd.

Advies

Om de gespecificeerde verwachting aan te vullen en te verfijnen is vervolgonderzoek noodzakelijk. In navolging van het advies van een archeologie-beoordelaar zal dit vervolgonderzoek plaatsvinden in de vorm van een **proefsleuvenonderzoek** in combinatie met een aantal machinaal gegraven profielputjes.

Het volledige onderzoek met het advies van de archeologie-beoordelaar is als bijlage 10 bij deze motivering opgenomen.

Proefsleuvenonderzoek

Tussen 22 november en 12 december 2024 is het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd onder OOO-begeleiding. Tijdens dit onderzoek zijn drie percelingsgreppels aangetroffen en een houtskoolhoudende kuil die mogelijk te interpreteren is als een houtskoolmeiler. Er is geen sprake van een behoudenswaardige vindplaats, en daarom is het advies dan ook om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

Het volledige onderzoek is als bijlage 11 bij deze motivering opgenomen.

5.10.2.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen rijks -of gemeentelijke monumenten gelegen. Ook ligt het plangebied niet binnen een molenbiotop of een beschermd stads-of dorpsgezicht.

5.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect cultureel erfgoed is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.11 Water en watersystemen

5.11.1 Beoordelingskader

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water; dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is één van de instrumenten om dit te bereiken. Het proces is er om waterbelangen in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Een van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is het watertoetsproces. Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

In het kader van de woningbouwontwikkeling is een watertoets verricht. Voor de volledige watertoets wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 12 deel uitmaakt van deze motivering.

In het kader van de watertoets is over het plan ook advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder(-s). Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht.

5.11.2 Watersystemen en bergingscapaciteit

De bijgevoegde watertoets bevat een beschrijving van de bestaande waterhuishoudkundige situatie alsmede van de voorwaarden van het te ontwerpen watersysteem.

Bij de bepaling van de kwantitatieve bergingscapaciteit van een te realiseren waterbergende – en infiltrerende-voorziening zal uitgegaan worden van de onderstaande randvoorwaarden:

- een minimale K-waarde van 0,45 m/dag;
- een veiligheidsfactor van 0,3 m;
- absoluut infiltratiesysteem met een dimensionering van 60 mm berging;
- 100% afkoppeling van het afvoerend verhard oppervlak.

Uit de modelberekeningen blijkt:

- verhard oppervlak gebouwen: 2.315 m²;
- verhard oppervlak openbare verharding: 4.793 m².

Bergingsvoorziening

De bergingseis betreft 60 mm/m² verhard oppervlak. In totaal is er een benodigde berging van: 7.108 m² x 0,06 m = **426 m³**.

De voorzieningen die - op basis van de locatie specifieke kenmerken en de beslismethodiek - geschikt zijn voor de onderhavige situatie zijn:

- WADI, greppel, infiltratievijver;
- Infiltratiekratten, -koffers, -sleuf, -riool;
- Infiltratie door water passerende verharding.

De voorkeur van zowel de gemeente Venray als het Waterschap Limburg gaat uit naar een open bovengrondse infiltratievoorziening. In deze voorzieningen worden eventuele verontreinigingen in de bovengrond gebonden. Door de toplaag periodiek te vervangen wordt de kans op het ontstaan van een bodem- of grondwaterverontreiniging en het dichtslibben van de voorziening tot een minimum beperkt.

5.11.3 Duurzame verwerking hemelwater

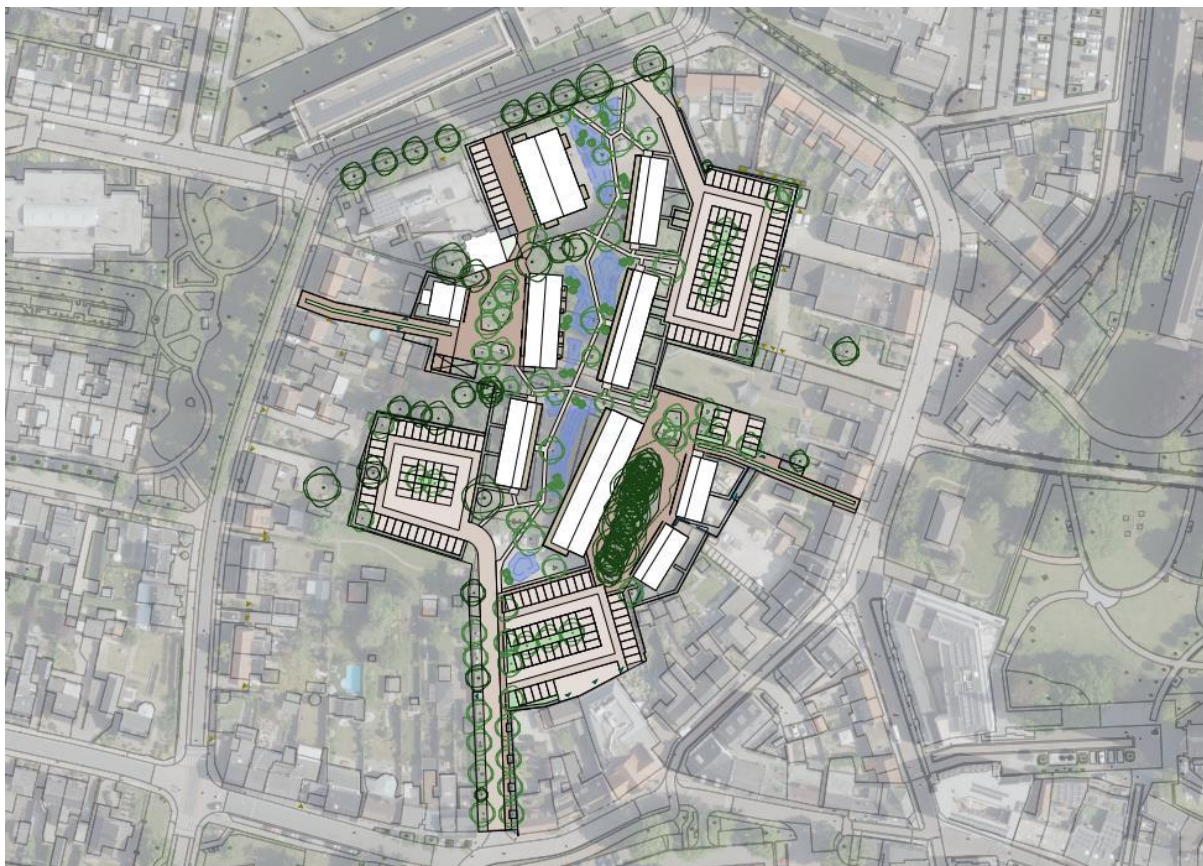
Werking infiltratie systeem

In dit bouwplan worden **twee infiltratiesystemen** toegepast: een bovengronds systeem in de vorm van **WADI's** en een ondergronds systeem met **infiltratieriolering**. Uit de bergingsberekening – die is opgenomen in de watertoets – blijkt dat er in totaal voor 574,47 m³ aan bergingscapaciteit gerealiseerd wordt binnen het plangebied, namelijk 345 m³ in de WADI's en 229,47 m³ in het IT-stelsel. Het te realiseren watersysteem heeft dus meer dan voldoende bergingscapaciteit (574,47 m³ - 426 m³ = **+ 148,46 m³**)

Het hemelwater van de gebouwen wordt rechtstreeks naar de WADI's geleid. Het regenwater dat op de wegen en parkeerterreinen valt, wordt geborgen in een systeem van infiltratieriolering. Alle WADI's en de infiltratieriolering worden met elkaar verbonden, zodat de volledige bergingscapaciteit van het plangebied benut kan worden. Daarnaast zullen er bovengrondse overstorten naar het vuilwaterriool aanwezig zijn.

Overstortvoorziening

De overstortvoorzieningen in het plan zijn naar verwachting niet nodig. Dit is de verwachting door de ingebouwde veiligheidsfactor van 0,30 m.



globale locatie WADI's (blauw aangegeven) binnen plangebied

Invloed bestaande wijken

Naar verwachting zal het bestaande woonwijk vrijwel geen invloed ondervinden van deze ontwikkeling. Er zal voor de bebouwing en het verhard oppervlak voldoende bergingscapaciteit aanwezig zijn.

Afvalwater

Al het vuilwater wordt verzameld m.b.v. een vrijvervalriool en wordt afgevoerd naar het bestaande rioolstelsel.

Beheer en onderhoud

Het plangebied zal worden opgenomen in het reguliere onderhoudsregiem van de gemeente Venray.

5.11.4 Overleg waterschap

Het waterschap Limburg heeft het voorontwerp van het TAM-omgevingsplan Hoendersveld met alle bijbehorende planstukken ontvangen, zodat er een toetsing van het plan aan waterschapsbelangen heeft kunnen plaatsvinden. Ook kan het waterschap een advies afgeven t.a.v. een ruimtelijke ontwikkeling. Bij schrijven van 3 februari 2025 heeft het waterschap inhoudelijk gereageerd op deze planontwikkeling. Deze reactie is als bijlage 13 bij deze motivering gevoegd.

Samengevat adviseert het waterschap:

- voor nieuwe ontwikkelingen uit te gaan van een waterberging van 100 mm in 24 uur.
- nieuwe ontwikkelingen klimaat adaptief neutraal bouwen;
- kijken of er groene daken, open verharding parkeerplaatsen en groen aangeplant kan worden tegen hittestress.

Daarnaast is er de verwachting dat er bij een hevige regenbui binnen het projectgebied water komt te staan op maaiveld.

Reactie gemeente Venray

De gemeente heeft in haar beleid vastgelegd dat op eigen terrein een hemelwaterberging moet worden aangelegd. Deze berging is minimaal 60 mm gerelateerd aan het verhard oppervlak binnen het plangebied. Een en ander is vastgelegd in het Gemeentelijk RioleringsPlan 2022-2025. Het waterschap Limburg heeft als beleid vastgesteld dat er minimaal 100 mm berging moet worden gerealiseerd als er hemelwater op oppervlaktewater wordt geloosd. Als er geen sprake is van oppervlaktewater adviseert het waterschap om toch een berging van 100 mm aan te houden. In het voorliggende plan is geen oppervlaktewater aanwezig. Het advies van het waterschap is daardoor niet bindend.

Een dergelijke regenbui komt grof gezegd een keer in de 50 jaar voor. De bergende voorzieningen in het plan zijn dan dusdanig dat er ook bij deze regenbui nog geen water op straat staat. Als er meer neerslag valt dan staat er mogelijk tijdelijk (bijvoorbeeld een half uur) water op straat. Bij woningbouwplannen in het centrum van de stad, waar ruimte schaars en dus duur is, is het daardoor denkbaar dat wordt gekozen voor de minimaal voorschreven berging van 60 mm. Het is voor de gemeente of het waterschap niet mogelijk om een grotere berging af te dwingen.

5.11.5 Conclusie

Vanuit het aspect water en watersystemen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.12 Verkeer en parkeren

5.12.1 Beoordelingskader

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

Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de '**Beleidsnota Parkeernormen Venray**'. In deze beleidsnota zijn de parkeerkencijfers van het CROW vertaald naar parkeernormen voor de Gemeente Venray. De normen staan weergegeven in bijlage 3 van de Beleidsnota. In de beleidsnota staan verder de uitgangspunten en toepassingsregels m.b.t. parkeren.

5.12.2 Ontsluiting en verkeersveiligheid

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via zowel de noord-als de zuidkant (via de Langeweg-Sint Jozefstraat resp. Langeweg-Hoenderstraat). Het autoverkeer kan echter niet van noord naar zuid (en vice versa) rijden. Het parkgebied in het midden van het woongebied blijft namelijk autovrij. Daarnaast wordt voorzien in twee voetpaden die het plangebied vanuit het westen en oosten ontsluiten voor voetgangers (via de Langeweg resp. Eindstraat).

Het plangebied wordt omgegeven door de Langeweg-Hoenderstraat-Bontekoestraat-Eindstraat-Sint Jozefweg. Voor de bereikbaarheid van het plangebied zijn vooral de Sint Jozefweg in het noorden en de Langeweg-Hoenderstraat in het zuiden van belang. Via deze wegen is het centrum van Venray op loopafstand gelegen en zijn de buitensingels (noord-, oost-, zuid- en westsingel) binnen enkele minuten per auto bereikbaar.

De Langeweg is een wijkontsluitingsweg, terwijl de andere wegen erftoegangswegen zijn. Op de Langeweg geldt een 50 km/u-regime, op de overige wegen 30 km/uur. De bestaande wegprofielen zijn op deze verkeerskundige functies afgestemd.

Gelet op de ligging van het plangebied binnen de centrumrand (tussen de buitenring en de binnenstad/kernwinkelgebied) en de verkeerstructuur van de omringende wegen, kan er vanuit gegaan worden dat het verkeer zich gelijkmatig over deze wegen en richtingen zal verdelen. Uitgaande van de te verwachten maximale verkeersgeneratie van 333 extra verkeersbewegingen² als etmaalgemiddelde op vooral de Langeweg-Hoenderstraat-Sint Jozefweg, leidt dit plan slechts tot een beperkte toename van de verkeersintensiteiten op deze wegen. Gelet op de verkeersfunctie van deze wegen, het bestaande wegprofiel, de bestaande verkeersintensiteiten en de autonome toename van deze verkeersintensiteiten in de periode 2024-2034, wordt geconcludeerd dat de omliggende infrastructuur geen hinder zal ondervinden ten gevolge van het relatief beperkte extra verkeer vanwege dit plan.

5.12.3 Parkeren

In de huidige situatie bevindt zich een openbare parkeerterrein (aan de St. Jozefweg) binnen het plangebied. De parkeercapaciteit bedraagt hier ca. 80 parkeerplaatsen. Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich nog een tweede parkeerterrein ('parkeerterrein Hoendersveld'). De parkeercapaciteit bedraagt hier ca. 78 parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein ligt buiten het plangebied en zal worden gehandhaafd alsmede worden heringericht tot een capaciteit van 48 parkeerplaatsen.

Belangrijk is hier om te realiseren dat het hier twee onverharde en niet specifiek ingerichte parkeerterreinen betreft waarbij de parkeercapaciteit door het ontbreken van vakmarkeringen, wateroverlast bij slecht weer en opslag/stalling van (bouw)materialen, in de praktijk slechts zeer beperkt gehaald wordt.

Op basis van de parkeerkencijfers uit de Beleidsnota Parkeernormen gemeente Venray (2013) dienen er voor het programma van 64 woningen (50 appartementen + 14 grondgebonden woningen) in het centrum in totaal **86 parkeerplaatsen** (50 x 1,3 + 14 x 1,5) gerealiseerd te worden binnen het plangebied. Op een werkdag is daar maximaal 50% van bezet in de ochtend en middag.

Parkeernorm (centrum)				
type woning	eenheid	PP bewoners/per eenheid	PP bezoeker/per eenheid	PP totaal/per eenheid
woonhuis	per woning	1,2	0,3	1,5
appartement	per appartement	1	0,3	1,3

Binnen het plangebied worden **118 openbare parkeerplaatsen** gerealiseerd; 62 parkeerplaatsen op parkeerterrein Oost, 48 parkeerplaatsen op parkeerterrein West en 8 parkeerplaatsen in Hof Oost + West. Dit zijn er 32 meer dan eigenlijk noodzakelijk is voor het aantal woningen dat gebouwd gaat worden.

² o.b.v verkeersgeneratiekencijfers uit de publicatie 'Toekomstig bestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen', publicatie 744, CROW, 2024 zoals ook opgenomen in het verkeer- en parkeeronderzoek van bureau Goudappel (bijlage 11 van deze motivering).

Overdag zijn er dus $32 + 50\%$ van $86 = 75$ parkeerplaatsen in het plangebied beschikbaar ter compensatie van het verdwijnen van de noordelijke parkeerplaats. De capaciteit van de noordelijke parkeerplaats is ongeveer 80 parkeerplaatsen. Overdag neemt het aantal beschikbare parkeerplaatsen dus nauwelijks af. Er van uitgaande dat 's avonds en 's nachts 86 parkeerplaatsen binnen het plangebied bezet zijn door nieuwe bewoners, dan zijn er 32 parkeerplaatsen waar de buurt gebruik van kan maken. Hierbij kan nog worden opgemerkt dat aan de Eindstraat 19 twee appartementen worden gerealiseerd (door de splitsing van een bestaande woning) en dat één van deze 33 parkeerplaatsen reeds is toegekend aan de bewoners van één van deze appartementen.

Samen met de herinrichting van het zuidelijk gelegen parkeerterrein 'Hoendersveld' komen er straks in het gebied 166 ($118 + 48$) parkeerplaatsen. Bij de herinrichting van het zuidelijke parkeerterrein is ook nog van belang dat het hier specifiek gaat om centumparkeren, waarbij er voldoende alternatieven aanwezig zijn in en rondom het centrum (specifiek de grote parkeergarage Centrumgarage aan de Langeweg).

Wijzigingen parkeersituatie Eindstraat

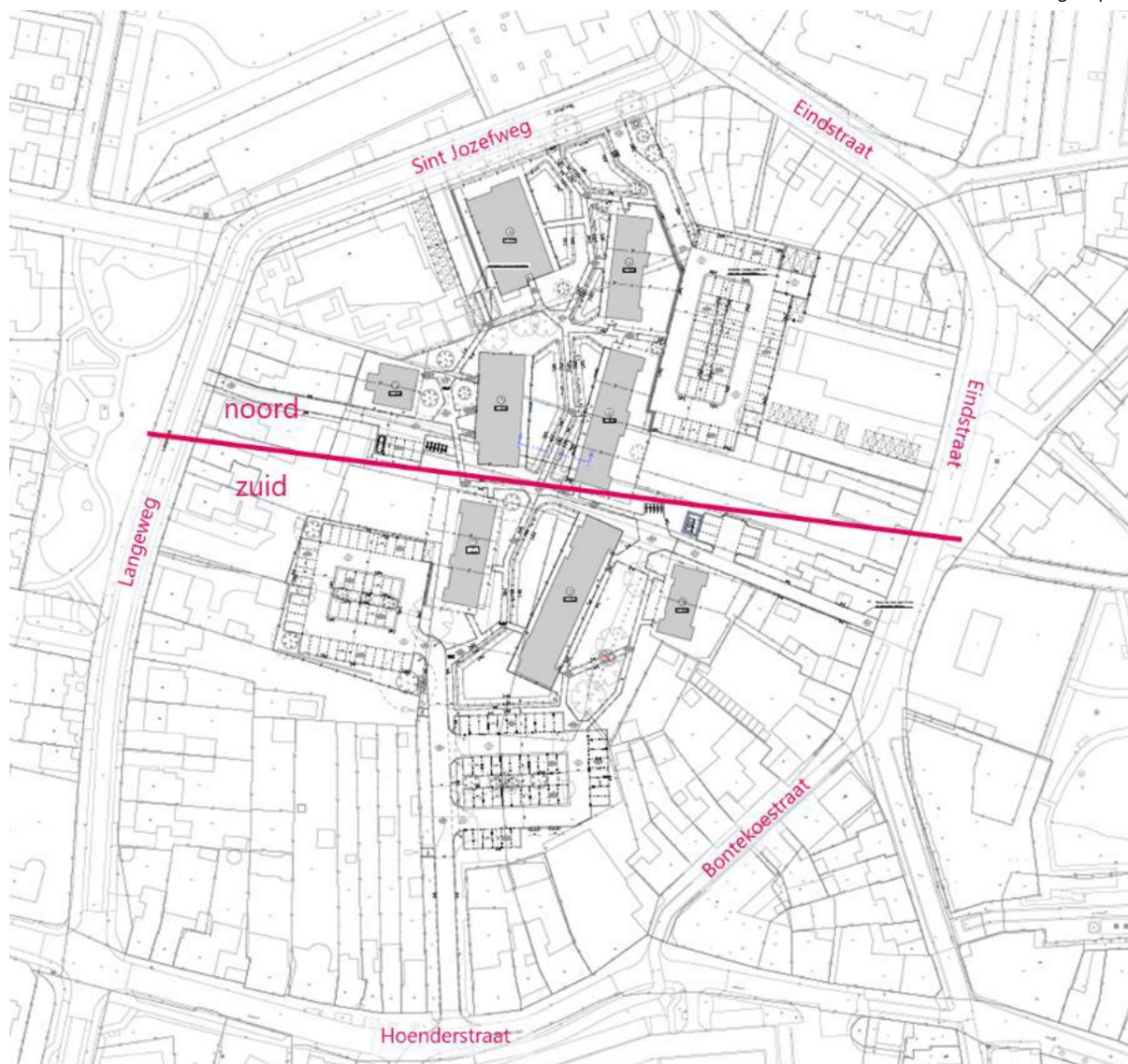
Aanvullend aan de ontwikkeling van Hoendersveld is het voornemen om aan de oostzijde van plangebied, enkele (privé) parkeerplaatsen toe te voegen. De toe te voegen parkeerplaatsen zijn specifiek bestemd voor bewoners en bezoekers van de woningen aan de Eindstraat en zijn gesitueerd op privé terrein tussen de Eindstraat 21 en 27A-C. In de huidige situatie zijn voor deze bewoners en hun bezoekers niet of beperkt privé parkeerplaatsen beschikbaar. Opdrachtgever is voornemens om in totaal **8 privé parkeerplaatsen** toe te voegen. Hiertoe komen 3 garageboxen te vervallen, waarvan 2 garageboxen gecompenseerd worden.

Uit onderstaande tabel blijkt dat de verwachting is dat de parkeerbehoefte in de openbare ruimte hierdoor met circa 4 tot 8 parkeerplaatsen afneemt, afhankelijk van het moment van de dag en week. Het toevoegen van de privé parkeerplaatsen leidt daarmee tot een gunstigere parkeersituatie in de openbare ruimte in de toekomst.

doelgroep	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
afname parkeerdruk bewoners	-4,0	4,0	7,2	6,4	8,0	4,8	6,4	5,6
compensatie garagebox	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
effect parkeerbehoefte	-4	-4	-7	-6	-8	-4	-6	-5

Tabel : Effect parkeerbehoefte openbare ruimte a.g.v. wijzigingen privé terrein Eindstraat

De verkeerskundige consequenties van deze planontwikkeling (zowel wat betreft verkeersgeneratie als wat betreft de parkeersituatie in en om het plangebied) zijn getoetst en uitgewerkt door het verkeerskundig adviesbureau Goudappel. Hieruit blijkt dat er geen overwegende verkeerskundige bezwaren zijn tegen deze ontwikkeling. Verwezen wordt hier naar het verkeer-en parkeeronderzoek dat als bijlage 14 deel uit maakt van deze motivering.



Locaties parkeerplaatsen

5.12.4 Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.13 Milieueffectrapportage

5.13.1 Beoordelingskader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

De wettelijke basis voor de m.e.r. ligt in Europa:

- De mer-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor projecten;
- De smb-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor plannen en programma's.

Daarnaast geldt het verdrag van Espoo, inclusief het SEA-protocol, als er grensoverschrijdende milieueffecten kunnen zijn.

De eisen van de bovengenoemde richtlijnen en het verdrag zijn nationaal omgezet in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. De Commissie m.e.r. is geregeld in artikel 17.5 van de Omgevingswet en hoofdstuk 12 van het Omgevingsbesluit.

Voor het bepalen of een plan eventueel mer-plichtig is, is artikel 16.36, lid 3 en 4 van de Omgevingswet van toepassing. Er zijn bij de zogenaamde plan-mer-beoordeling twee mogelijke resultaten:

1. Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffect-rapport (MER) worden gemaakt.
2. Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Of een besluit over een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob), in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V Ob heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.)

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

Motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit)

In de motivering van de beslissing wordt in ieder geval verwezen naar:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
- b. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - 1°. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - 2°. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

5.13.2 Toetsing

In categorie J11, kolom 3 bijlage V Ob is aangegeven dat een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Wat een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is wordt niet nader gedefinieerd in het Omgevingsbesluit. De minimale drempelwaarden zoals die in onderdeel D categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage stonden zijn vervallen. Bij deze categorie van projecten is verder een m.e.r.-plicht niet aan de orde.

Uit de (uitgebreide) jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de enkele omstandigheid dat een project relevante (negatieve) milieugevolgen heeft niet doorslaggevend is voor het oordeel of zo'n project is aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De concrete aard en omvang van het project zijn veel belangrijkere criteria voor deze beoordeling (zie bijvoorbeeld AbRvS 15 maart 2017 / 201601015/1/R1 ECLI:NL:RVS:2017:694 (bouwmarkt Hornbach)).

Binnen het plangebied vindt een transformatie plaats - binnen bestaand stedelijk gebied - van een deels onbebouwd en onverhard binnenterrein in een aaneengesloten woongebied met 64 woningen, 118 openbare parkeerplaatsen en groen- en watervoorzieningen. Door zowel de situering als de toename van het ruimtebeslag en het functionele programma van het nieuwe woongebied, vindt er een uitbreiding plaats van stedelijke bebouwing en stedelijke functies binnen bestaand stedelijk gebied. Een m.e.r.-beoordeling van het project in het omgevingsplan is derhalve noodzakelijk.

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4	
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
			artikel 8.44, eerste lid, onder a, of de grenswaarden voor geluidsbelasting, bedoeld in artikel 10.17, tweede lid, van de Wet luchtvaart, tenzij die een gelijk of beter beschermingsniveau bieden dan de geldende grenswaarden	
J8	Hoogspanningsleiding en	Aanleg, wijziging of uitbreiding van een bovengrondse hoogspanningsleiding van: 1°. een spanning van 220 kV of meer, en 2°. een lengte van meer dan 15 km	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan of, bij afwezigheid daarvan, de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit
J9	Buisleidingen voor: a. het transport van gas, olie of chemicaliën; b. het transport van kooldioxide (CO ₂) stromen voor geologische opslag, met inbegrip van de pompstations; of c. stoom of warm water	Als sprake is van een geval als bedoeld onder a of b: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een buisleiding met: 1°. een diameter van meer dan 0,8 m; en 2°. een lengte van meer dan 40 km	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan of, bij afwezigheid daarvan, de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit
J10	Industrieterrein	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan
J12	Landinrichtingsproject en	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

In een bijgevoegd rapport is beoordeeld of als gevolg van de realisatie van het beoogde woongebied nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer:

aspect	beoordeling milieu-effecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Een stikstofberekening heeft plaatsgevonden. Gezien de afstand tot het dichtst nabijgelegen Natura 2000-gebied, en de aard van het plan, kan op voorhand worden gesteld dat een negatief effect niet wordt verwacht.

Natuur (soortenbescherming)	De aantasting van beschermde soorten is grotendeels uitgesloten middels een quickscan flora en fauna. <i>Huismus</i> Door de vegetatie (met name verwilderd grasland) te verwijderen, verliest het plangebied tijdelijk een klein deel van het functioneel leefgebied van de huismus. In de nieuwe situatie wordt er veel openbaar groen aangelegd. Om er op de langere termijn voor te zorgen dat de foerageerhabitats van de huismus blijven bestaan, zal er bij de aanleg van het nieuwe groen zoveel mogelijk van inheemse bes-dragende struiken, bomen en ligusterhagen/haagbeuk te worden uitgegaan. <i>Vogels</i> In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. <i>Vleermuizen</i> Tegen twee te kappen bomen in het plangebied hangt een vleermuizenkast. Voor het verplaatsen van een niet in gebruik zijnde vleermuizenkast is geen ontheffing nodig. Beide vleermuizenkasten kunnen daarom, voordat de bomen worden gekapt, worden verplaatst naar bomen buiten het plangebied. <i>Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën</i> In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Ow zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking met aansluitingen op de omliggende 30 km/uur- en 50 km/uur-wegen.

	Het plan heeft een beperkte schaal waardoor het huidige wegennet de nieuwe toename gemakkelijk kan opvangen. Er wordt geen nadelig effect verwacht voor het milieu vanwege het aspect verkeer.
Geluid	Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee zou sprake kunnen zijn van een toename van geluidshinder op bestaande omringende woningen. Toename van verkeer als gevolg van bestemmingsverkeer valt onder 'indirecte effecten van veranderend verkeer' zoals beschreven in paragraaf 5.1.4.2a.5 Bkl. Volgens artikel 5.78af lid 1 is een toename van 1,5 dB toegestaan. Deze toename komt neer op een verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van circa 40%. De toename van 333 verkeersbewegingen vanwege het plan zal niet leiden tot een merkbare geluidstoename voor de omwonenden. De door de ontwikkeling veroorzaakte toename bedraagt 6,6% (2034) ter plaatse van de Sint Jozefstraat en Langeweg en 11% (2034) op de Hoenderstraat en Eindstraat.
Bodem	Middels een uitgevoerd voor-, verkennend- en nader bodemonderzoek (asbest/PAK) is vastgesteld dat er - m.u.v. boring A17 - geen te saneren bodemverontreiniging aanwezig is. De geconstateerde verontreinigingen zullen door de eigenaar gesaneerd worden. Dit saneringsproces zal parallel lopen met de wijziging van het omgevingsplan. Uitgangspunt daarbij is dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In de regels is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
Archeologie	Om de – in het bureau-onderzoek - gespecificeerde archeologische verwachting (deels laag, deels hoog) aan te vullen en te verfijnen is vervolgonderzoek noodzakelijk. In navolging van het advies van een archeologie-beoordelaar zal dit vervolgonderzoek plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek in combinatie met een aantal machinaal gegraven profielputjes.

	Dit proefsleuvenonderzoek onder OOO-begeleiding is uitgevoerd. Er is geen sprake van een behoudenswaardige vindplaats, en daarom is het advies dan ook om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden.
Water	De bergingseis betreft 60 mm/m ² verhard oppervlak. In totaal is er een berging van: 7.108 m ² x 0,06 m = 426 m ³ nodig. In het plan worden twee bergings-en infiltratiesystemen toegepast: een bovengronds systeem in de vorm van WADI's en een ondergronds systeem met infiltratierolering waarbij voor 100% binnen het plangebied in de bergingsbehoefte wordt voorzien.

Voor de volledige m.e.r.-beoordeling wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 15 deel uitmaakt van deze motivering.

5.13.3 Conclusie

De uitkomst van de uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

5.14 Niet gesprongen explosieven

5.14.1 Beoordelingskader

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers), granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Venray heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE).

Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venray adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

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

5.14.2 Vooronderzoek OO/CE

Er is een Vooronderzoek Compleet (OO/CE) uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van Ontplobbare Oorlogsresten binnen het plangebied. Het doel van dit onderzoek is het verkrijgen van een gefundeerd antwoord op de volgende drie kernvragen:

1. Is het onderzoeksgebied of een deel hiervan betrokken geweest bij oorlogshandelingen en potentieel verdacht (aanwijzingen/indicaties voor de aanwezigheid van Ontplobbare Oorlogsresten)?

2. Zijn er gebeurtenissen (contra-indicaties) die een aanwijzing vormen dat een (mogelijk verdacht) gebied of een deel hiervan als onverdacht kan worden aangemerkt (aanwijzingen contra-indicaties)?
3. Indien er sprake is van verdacht gebied wat is dan de hoofdsoort, subsoort, kaliber/gewichtsklasse, nationaliteit, hoeveelheid en verschijningsvorm van de vermoede Ontplobbare Oorlogsresten (en voor de hoofdsoort afwerpmunitie tevens het type ontstekingsinrichting en het verwachte aantal)?

Voor het volledig onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 16 deel uitmaakt van deze motivering.

Ad 1.

Het onderzoeksgebied is betrokken geweest bij oorlogshandelingen. Vanaf begin oktober 1944 werd Venray met geallieerde artillerie bestookt. Het hoogtepunt van deze geallieerde beschietingen lag rond de bevrijding van Venray op 18 oktober 1944. Het onderzoeksgebied ligt in het centrum van Venray, dat zwaar getroffen werd. Verder werd op 14 oktober 1944 de Sint Petrus' Bandenkerk, op zo'n 200 meter van het onderzoeksgebied gelegen, de gehele dag aangevallen door Typhoons die raketten afschoten op de toren van de kerk. Op luchtfoto's van 15 oktober 1944 zijn kraters waargenomen binnen het onderzoeksgebied en in de directe omgeving daarvan.

Ook werd een groot deel van de bebouwing in de omgeving van het onderzoeksgebied verwoest of zwaar beschadigd. Na de bevrijding kwam het dorp onder Duits artillerievuur te liggen. Eind 1944 werd in de directe omgeving van het onderzoeksgebied een raket geruimd.

Omwille van voorgaande is het gehele onderzoeksgebied als verdacht op geschutmunitie en een deel van het onderzoeksgebied als verdacht op raketten geclassificeerd.

Ad 2.

Door de jaren heen is er binnen de contouren van het onderzoeksgebied bebouwing gerealiseerd en weer verwijderd. In het noorden en het zuiden van het gebied zijn parkeerplaatsen gerealiseerd. Rondom het gebouw dat vandaag de dag in het onderzoeksgebied staat, is verharding aangelegd. Tevens zijn er kabels en leidingen gelegd. Maatvoering omtrent de bodemroerende werkzaamheden ontbreekt. Daardoor kan enkel worden gesteld dat de geroerde bodemlagen als 'onverdachte laag na bodemingrepen' worden beschouwd.

Ad 3.

Het gehele onderzoeksgebied is verdacht op geschutmunitie en een deel van het onderzoeksgebied is verdacht op raketten.

5.14.3 Conclusie

Indien in als 'verdacht' aangemerkt gebied werkzaamheden gepland zijn, dient eerst het opsporingsproces voortgezet te worden. In de bodemlagen die niet als verdacht zijn aangemerkt, kunnen de geplande werkzaamheden op reguliere wijze worden uitgevoerd. Hierbij geldt wel voor iedereen die ter plaatse werkzaamheden verricht dat zij het Protocol Toevalsvondst moeten volgen.

Protocol Toevalsvondst

Mochten er onverhoopt munitie(gelijke) objecten worden aangetroffen in de als 'onverdacht' geclassificeerde bodemlagen, wordt geadviseerd om de werkzaamheden direct te staken en de lokale politie van deze vondst op de hoogte te stellen. Tevens wordt geadviseerd om in een dergelijke situatie contact op te nemen met een CS-000 gecertificeerd opsporingsbureau en gezamenlijk vast te stellen of opschaling noodzakelijk is.

6. TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 Inleiding

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

Met het TAM-IMRO omgevingsplan 'Hoendersveld' wordt de realisatie van 63 woningen mogelijk gemaakt. Deze wijziging op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Venray is technisch opgesteld conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar is inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

6.2 Opzet regels

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

Toepassing TAM-IMRO

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

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Hoendersveld, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0984.TAM24007-va01, zoals vastgelegd op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.nl>. In hoofdstuk 1 van deze motivering is een overzichtskaat van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

6.2.1 Preambule

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

6.2.2 Inleidende bepalingen

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

- **artikel 1.1 Begripsbepalingen:** In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- **artikel 1.2 Toepassingsbereik:** Dit artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.
- **artikel 1.3 Meet- en rekenbepalingen:** Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.
- **artikel 1.4 Aanvraagvereisten:** In dit artikel is aangegeven dat de aanvraagvereisten uit artikel 22.5.2 van het omgevingsplan van rechtswege ook van toepassing zijn verklaard op omgevingsvergunningaanvragen vereist op basis van het TAM-IMRO omgevingsplan.
- **artikel 1.5 Zorgplicht:** Dit artikel geeft aan dat een ieder bij de uitvoering van activiteiten als bedoeld in dit plan moet zorgdragen voor de fysieke leefomgeving en nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving moet voorkomen.

6.2.3 Functies en activiteiten

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

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

6.2.4 Beschermen van waarden

In hoofdstuk 3 zijn de regels opgenomen die specifieke waarden die concrete functiegebieden overstijgen binnen het plangebied beschermen. Het kan hier gaan om bijvoorbeeld archeologische waarden, beschermde stads- en dorpsgezichten, waterstaatswaarden of regelingen voor beschermingszones langs waterlopen, leidingen e.d.

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

6.2.5 Algemene bepalingen

Hoofdstuk 4 bevat de algemene bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- **artikel 11 Anti-dubbeltelregeling:** Een anti-dubbeltelregeling is op zichzelf binnen het stelsel van de Omgevingswet in het Omgevingsplan niet langer verplicht, maar mag wel opgenomen worden. Er is gekozen om deze regeling te handhaven. De anti-dubbeltelbepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens het Omgevingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- **artikel 12 Algemene bouwregels:** Dit artikel bevat regels ten aanzien van het bouwen van ondergrondse bouwwerken en de verplichting tot het voorzien in voldoende waterberging en parkeergelegenheid (beide op eigen terrein) in het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

- artikel 13 Algemeen gebruiksverbod: In dit artikel is het principe vastgelegd dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming de ter plekke toegestane functies.
- artikel 14 Algemene afwijkingsregels: Dit artikel bevat bepalingen ten aanzien van beperkte afwijkingen ten opzichte van de in hoofdstuk 2 toegestane functies en bouwmogelijkheden. Voor deze afwijkingen geldt een omgevingsvergunningplicht.
- Artikel 15 Overige regels: Dit restartikel bevat een regeling inzake het peilmoment voor regelgeving en de verhouding tussen de regels voor functies, activiteiten en (gebieds)waarden.

6.2.6 Overgangsbepalingen

In hoofdstuk 5 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 16 is het overangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met het TAM omgevingsplan.

6.3 Nadere toelichting op de regels

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

Binnen STOP-TPOD (de technische werkwijze voor omgevingsplannen) wordt aan regels uit het omgevingsplan zoveel mogelijk een werkingsgebied toegekend. In dit TAM-omgevingsplan is dit uitgangspunt waar mogelijk aangehouden.

Alle hoofdverkeersvoorzieningen, zoals parkeerterreinen en -plaatsen, straten, wegen, in- en uitritten van het plangebied en de opstelplaatsen voor calamiteiten en afvalcontainers, zijn gelegen binnen het gebied 'Verkeer'. Het gebied 'Woongebied' is toegekend aan het uitgeefbaar gebied ten behoeve van de beoogde woningen (met tuinen en erven) en de openbare ruimte die het woongebied zijn parkachtig karakter geven (m.n. voet- en fietspaden, bomen, plantsoenen en andere openbaar stedelijke groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen (WADI's) en speelplekken). Door de sterke vermenging van de woonfunctie met de groen- en waterfunctie is er niet voor gekozen om het openbare groen-blauwe binnengebied als 'Groen' specifiek te reguleren. In plaats daarvan is de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inrichting van dit groen-blauwe binnengebied - zoals aangegeven op een bij de planregels behorende inrichtingstekening - als voorwaardelijke verplichting bij de bouw- en gebruiksregels binnen het 'Woongebied' opgenomen.

Specifieke gebiedswaarden worden in dit TAM-omgevingsplan toegekend aan gebieden waar hoge en middelhoge archeologische verwachtingen voor gelden, namelijk via de planregels voor de gebieden 'Waarde- Archeologie 2' en 'Waarde- Archeologie 5'. Er geldt een archeologische onderzoeksplicht bij verstoringen met een oppervlakte van meer dan 100 m² resp. 2.500 m² per bouwperceel en een diepte van meer dan 50 cm. Er geldt in beide gevallen een bouwverbod, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden onevenredig (kunnen) worden geschaad. Bouwen is wel altijd mogelijk zolang het te verstoring oppervlak niet groter is dan de genoemde 100 m² resp. 2.500 m² per bouwperceel.

De voor 'Waarde-Boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies en activiteiten, mede bedoeld voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van monumentale en waardevolle bomen die beiden vermeld staan op de gemeentelijke bomenlijst.

Voor alle planregels die in dit TAM-omgevingsplan zijn opgenomen geldt dat verwijzingen naar artikelen betekent de verwijzing naar een artikel uit dit TAM-omgevingsplan, tenzij expliciet is aangegeven dat het een artikel in het omgevingsplan van de gemeente Venray betreft. Verwijzingen in de planregels naar paragrafen betekent paragrafen in het omgevingsplan van de gemeente Venray.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. In plaats van een uitvoerbaarheidstoets bevat het Omgevingsplan eigenlijk een **onuitvoerbaarheidstoets**. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Ten eerste zal worden beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Ten tweede zal worden beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is, en zo ja, hoe de gemeenteraad dat inzichtelijk heeft gemaakt.

In deze toelichting is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

7.1.2 Kostenverhaal

Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt in het concrete geval niet langer plaats via de omgevingsvergunning, maar door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Ook wel de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld genoemd.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalsplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

De gemeente Venray heeft een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het kostenverhaal is hiermee gedekt.

7.1.3 Nadeelcompensatie

Als er een omgevingsvergunning verleend wordt, en als op grond daarvan schade wordt veroorzaakt, dan is artikel 4.5 Awb van toepassing. Bij een wijziging van het Omgevingsplan is nadeelcompensatie niet aan de orde.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure

7.2.1 Participatie

Eventuele participatie bij omgevingsvergunningen wordt door de aanvrager gedaan voorafgaand aan de aanvraag. Artikel 7.4 Or stelt dat bij de omgevingsvergunningaanvraag wordt aangegeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag betrokken zijn. Als burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken, dient de aanvrager vervolgens bij de aanvraag gegevens te verstrekken hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

Publieksparticipatie bij de totstandkoming van een wijziging van het Omgevingsplan is niet langer vrijblijvend, doch verplicht onder de Omgevingswet. Artikel 10.2 Ob bepaalt dat bij de kennisgeving van het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen, bedoeld in artikel 16.29 Ow, wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.

Bij het vaststellen van een omgevingsplan wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn en wat de resultaten daarvan zijn. Indien de gemeente over een participatieverordening beschikt dient bij het vaststellen van een omgevingsplan te worden aangegeven in hoeverre aan de beleidsregels over het betrekken van burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen is voldaan.

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. Het verslag is als bijlage 17 bij deze motivering gevoegd.

7.2.2 Bestuurlijk vooroverleg

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben het voorontwerp van het TAM-omgevingsplan Hoendersveld met alle bijbehorende planstukken ontvangen, zodat er een toetsing van het plan aan provinciale belangen heeft kunnen plaatsvinden. Bij schrijven van 11 januari 2025 hebben Gedeputeerde Staten zich akkoord verklaard met deze planontwikkeling. Het plan leidt niet tot strijdigheid met provinciale belangen. De provinciale reactie is als bijlage 18 bij deze motivering gevoegd.

7.2.3 Procedure

Door de gemeente wordt bij een wijzigingsplan een vaste juridische procedure gevolgd, namelijk de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb). De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet (Ow), het Omgevingsbesluit (Ob) en de Awb. De procedure kan worden onderverdeeld in drie stappen:

- De gemeente maakt bekend dat het omgevingsplan gewijzigd wordt en stelt eventueel een milieueffectrapport op.
- De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan en legt het ter inzage. Iedereen kan daarna zienswijzen inbrengen.
- De gemeente wijzigt het omgevingsplan.

Ontwerp-omgevingsplan ter kennisgeving, ter inzage en zienswijzen inbrengen

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag. Voor de terinzagelegging wordt kennis gegeven van het ontwerp-omgevingsplan (ontwerpbesluit) in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c Ob). Zie ook artikel 3:12 Awb voor de inhoud van de kennisgeving. Het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken worden 6 weken ter inzage gelegd (artikel 3:11 Awb). Binnen deze 6 weken, vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen en dit kan schriftelijk of mondeling. Van de mondeling ingebrachte zienswijzen wordt een verslag gemaakt (artikel 3:17 Awb).

Op het moment dat er tijdens de termijn van 6 weken geen zienswijzen op het ontwerpbesluit zijn gekomen, dan:

- wordt hier zo spoedig mogelijk mededeling van gemaakt in het digitale gemeenteblad
- wordt het besluit binnen 4 weken nadat de termijn voor zienswijzen is verstreken genomen (artikel 3:18, vierde lid, Awb).

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray heeft ter visie gelegen van 9 mei 2025 tot en met 19 juni 2025. Er is één zienswijze tegen dit ontwerp ingekomen. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Hoendersveld Venray. Wel zijn er nog een aantal kleine omissies geconstateerd in het ontwerp-TAM-omgevingsplan. Deze zijn inmiddels hersteld. De definitieve TAM-omgevingsplan is op deze punten gewijzigd vastgesteld. De inhoud en inhoudelijke behandeling van de zienswijze alsmede de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in het 'Eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' dat als bijlage 19 bij deze motivering is gevoegd.

Wijziging omgevingsplan

Bij de wijziging van het omgevingsplan is de Raad bevoegd, tenzij gedelegeerd aan het College. Er geldt een minimale termijn van 2 weken tussen het aflopen van de termijn voor het naar voren brengen van de zienswijzen en het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan (artikel 16.40, vierde lid, Ow en artikel 16.50, tweede lid, Ow).

Het omgevingsplan wordt vervolgens vastgesteld. Los van de motiveringsplicht van artikel 3:46 Awb, geeft de gemeente ook aan welke rol publieksparticipatie heeft gespeeld. Hier wordt in ieder geval aangegeven:

- Hoe er aan publieksparticipatie is gedaan;
- Wat de resultaten daarvan zijn; en
- Hoe er invulling gegeven is aan het participatiebeleid (artikel 10.2 Ob).

Tussen de vaststelling van het omgevingsplan en de bekendmaking moeten minimaal 2 weken zitten. Behalve als:

- Gedeputeerde Staten over het ontwerp-omgevingsplan geen zienswijzen naar voren hebben gebracht.
- Er geen wijzigingen in het ontwerp-omgevingsplan zijn aangebracht.
- Gedeputeerde Staten hebben bepaald dat het omgevingsplan eerder ter inzage mag worden gelegd (artikel 16.77b, eerste lid, Ow).

Bekendmaking, kennisgeving, terinzagelegging

Het besluit wordt bekendgemaakt door het te publiceren in het elektronische gemeenteblad. Tegelijkertijd met de bekendmaking, wordt er kennis gegeven van de terinzagelegging van de bijbehorende stukken. Daarnaast wordt er een exemplaar gestuurd van het besluit aan degenen die zienswijzen over het ontwerpbesluit hebben ingediend (artikelen 3:42, 3:44, tweede lid, en 3:45 Awb).

Mededeling van het besluit

Tegelijkertijd met, of zo spoedig mogelijk na, de bekendmaking, wordt er in ieder geval mededeling gemaakt van het besluit aan:

- Degenen die bij de voorbereiding een zienswijze hebben ingebracht;
- Een adviseur, als het bevoegd gezag van zijn advies afwijkt

Er wordt hier ook vermeld door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan, bezwaar en beroep mogelijk zijn (artikelen 3:43 tot en met 3:45 Awb).

Inwerkingtreding

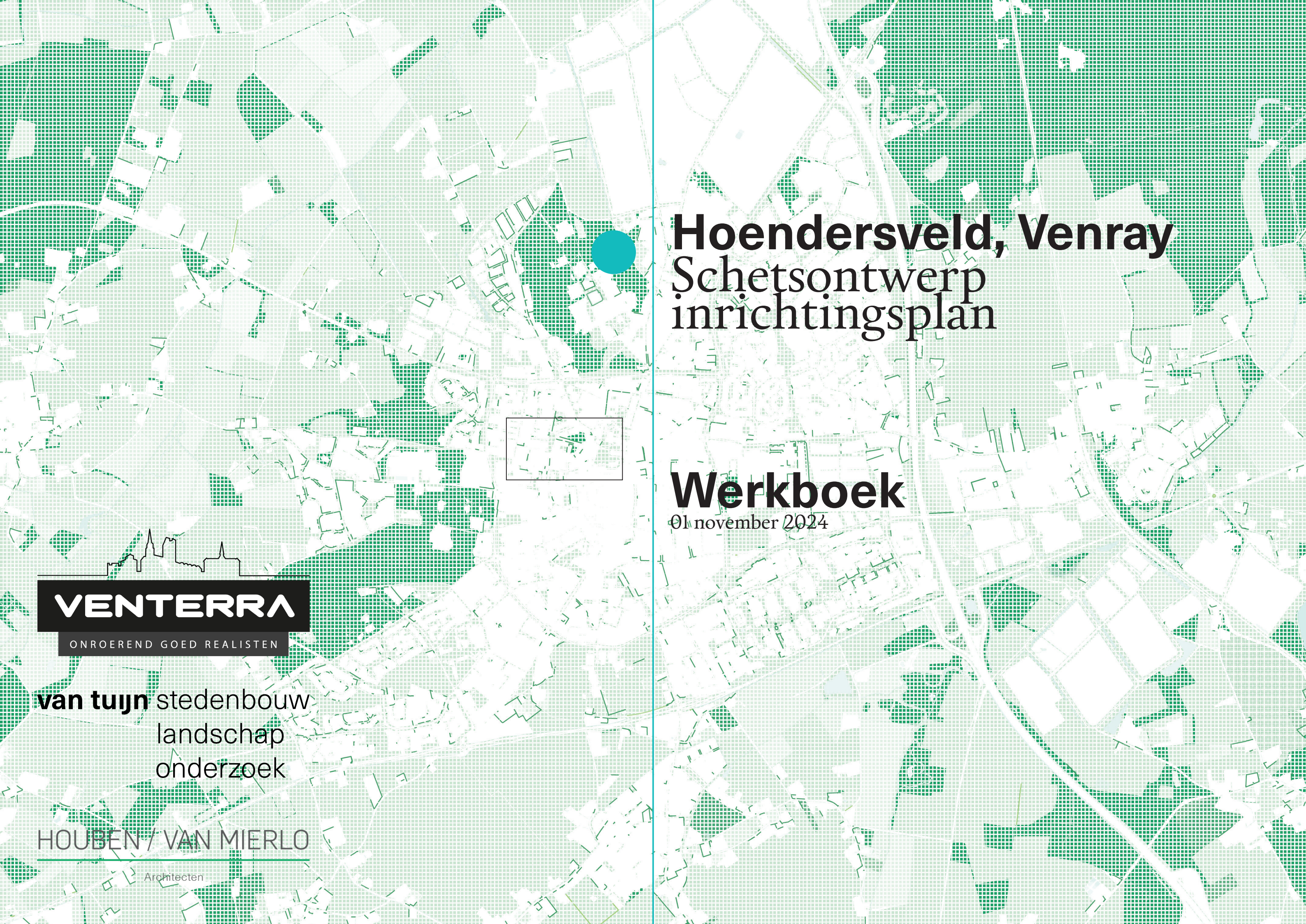
Een wijziging in het omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit bekend is gemaakt. Er kan ook een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan worden opgenomen (artikel 16.78, eerste lid, Ow).

Beschikbaar stellen van het omgevingsplan

De regels van het omgevingsplan worden zichtbaar in het **Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO)**. De wijziging van het omgevingsplan moet digitaal worden gepubliceerd via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB), het landelijke publicatieplatform. De regels van het omgevingsplan komen dan automatisch in het Omgevingsloket. Iedereen kan zo op een kaart zien welke regels waar gelden (artikel 20.26, eerste en tweede lid, Ow).

BIJLAGEN

Bijlage 1:	inpassings-en inrichtingsplan
Bijlage 2:	bezonningstudie
Bijlage 3:	Ladder Duurzame Verstedelijking
Bijlage 4:	bodemonderzoeken
Bijlage 5:	milieutechnisch (bodem)onderzoek asbest
Bijlage 6:	nader bodemonderzoek
Bijlage 7:	akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
Bijlage 8:	stikstofonderzoek en AERIUS berekening
Bijlage 9:	quickscan natuurwetgeving
Bijlage 10:	archeologisch vooronderzoek
Bijlage 11:	proefsleuvenonderzoek
Bijlage 12:	waterparagraaf
Bijlage 13:	advies waterschap
Bijlage 14:	parkeer-en verkeersonderzoek
Bijlage 15:	notitie M.e.r.-beoordeling
Bijlage 16:	NGO CE vooronderzoek
Bijlage 17:	eindverslag OGD
Bijlage 18:	advies provincie
Bijlage 19:	eindrapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

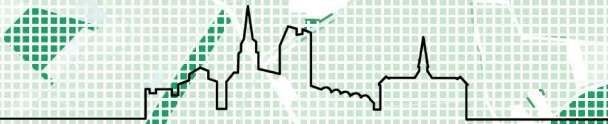


Hoendersveld, Venray

Schetson ontwerp inrichtingsplan

Werkboek

01 november 2024



VENTERRA

ONROEREND GOED REALISTEN

van tujn stedenbouw
landschap
onderzoek

HOUBEN / VAN MIERLO

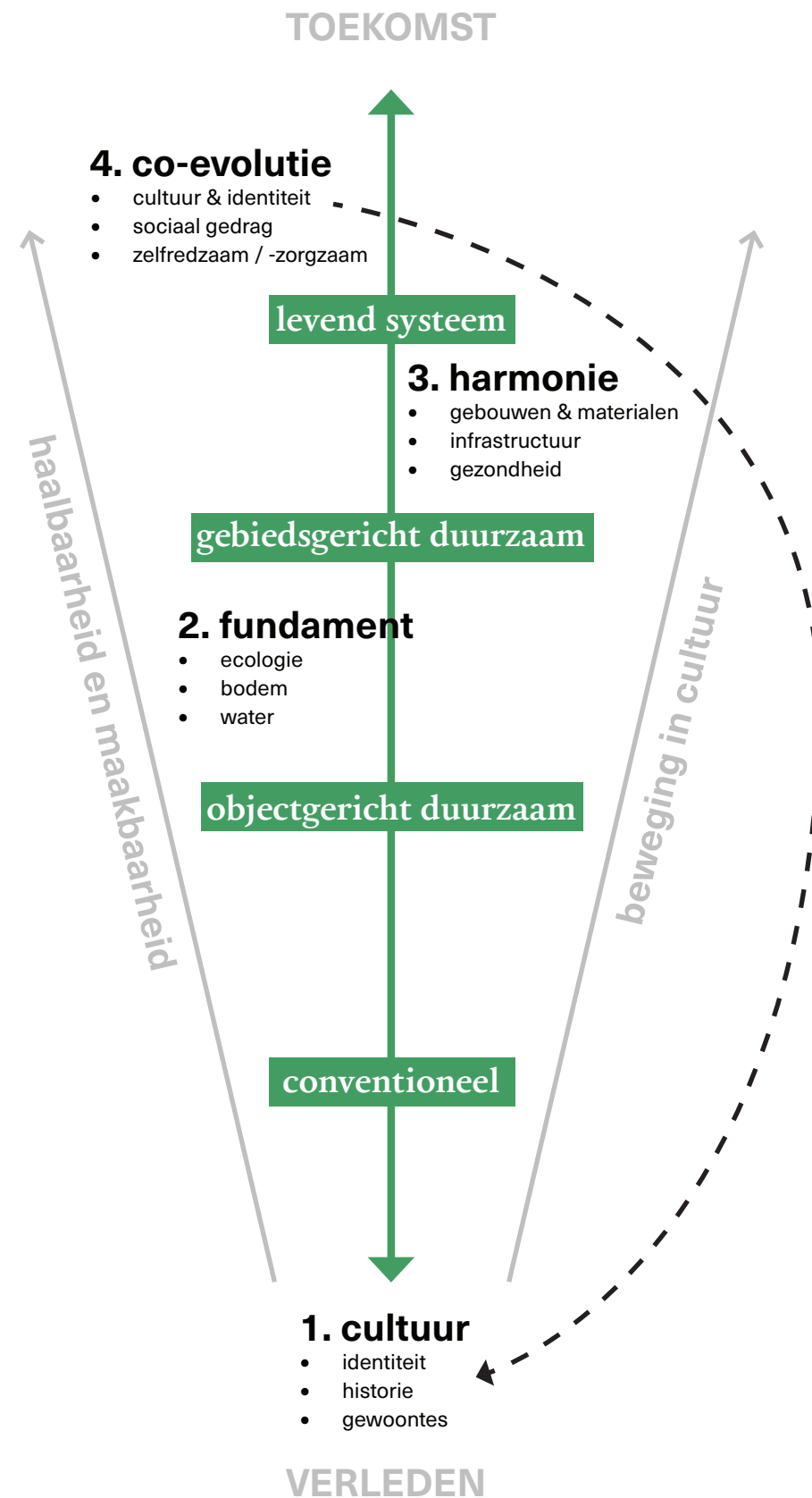
Architecten

- 1 Opgave & werkwijze**
- 2 Locatie & context**
- 3 Concept**
- 4 Schetsontwerp inrichtingsplan**
 - . plan**
 - . facetten**
 - . profielen**
 - . details**
- 5 Doorontwerpen**

1.

OPGAVE

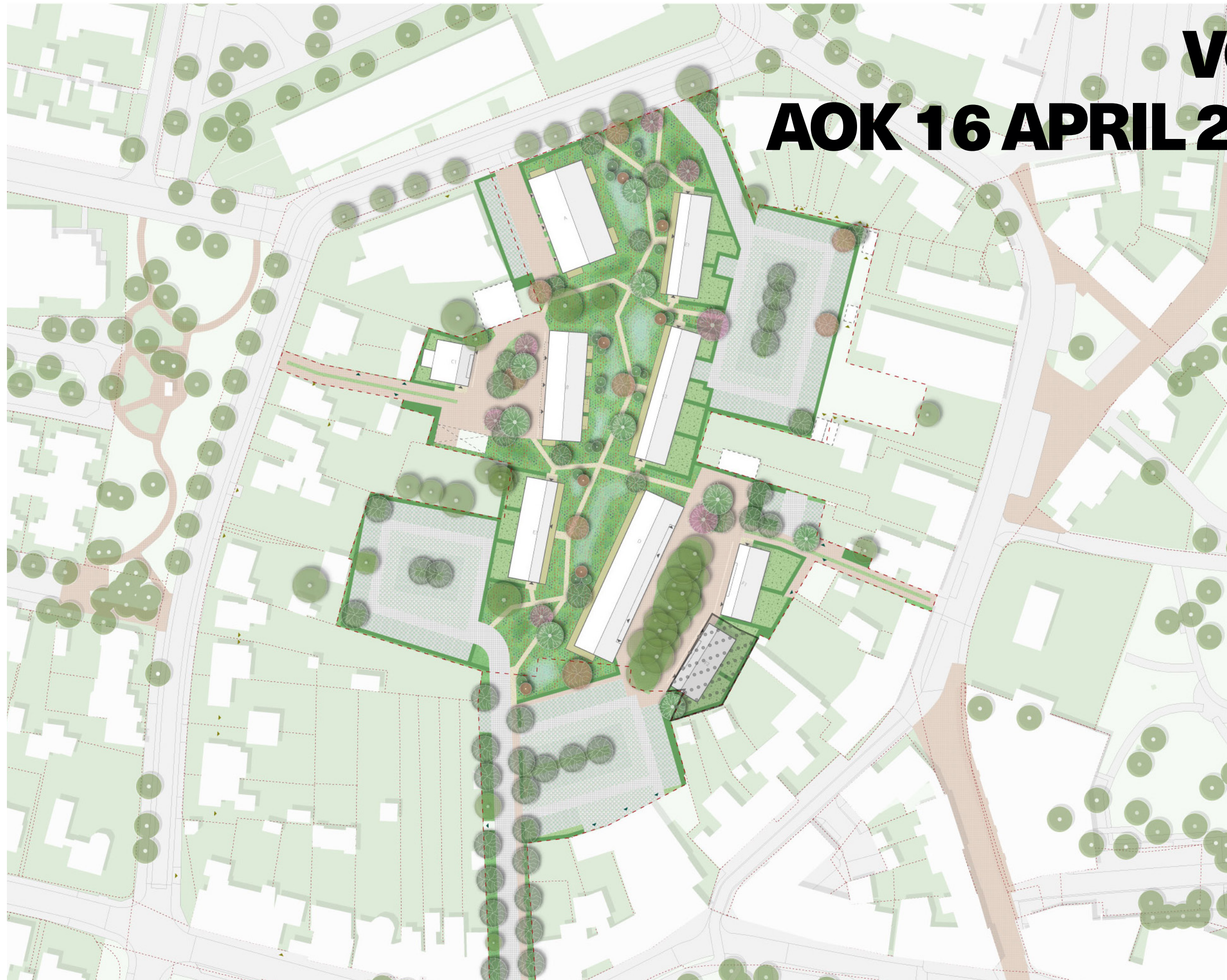
WERKWIJZE: REGENERATIEF ONTWERPEN



Regeneratief ontwerpen brengt cultuurverandering! Door breed te analyseren en ontwerpen, scheppen we ruimte voor wat we "het levend systeem" noemen. Integraal ontwerp in harmonie met de plek en haar gebruikers, dat vormt bewustwording en eigenaarschap die cultuurverandering in gang zet.

VOSP

AOK 16 APRIL 2024



SO ARCHITECTUUR

AOK 16 APRIL 2024



2.

**LOCATIE &
CONTEXT**

titel

park Hemonyst

LOCATIE

Engelse tuin

Kerktuin

Locatie



steeg west



steeg oost



monumentale beukenhaag



Hoendersveld, Venray

Context

“vlakken in vlakken”



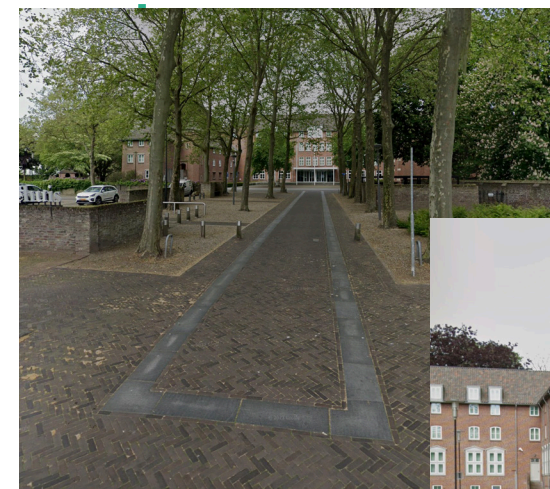
functies en materialen



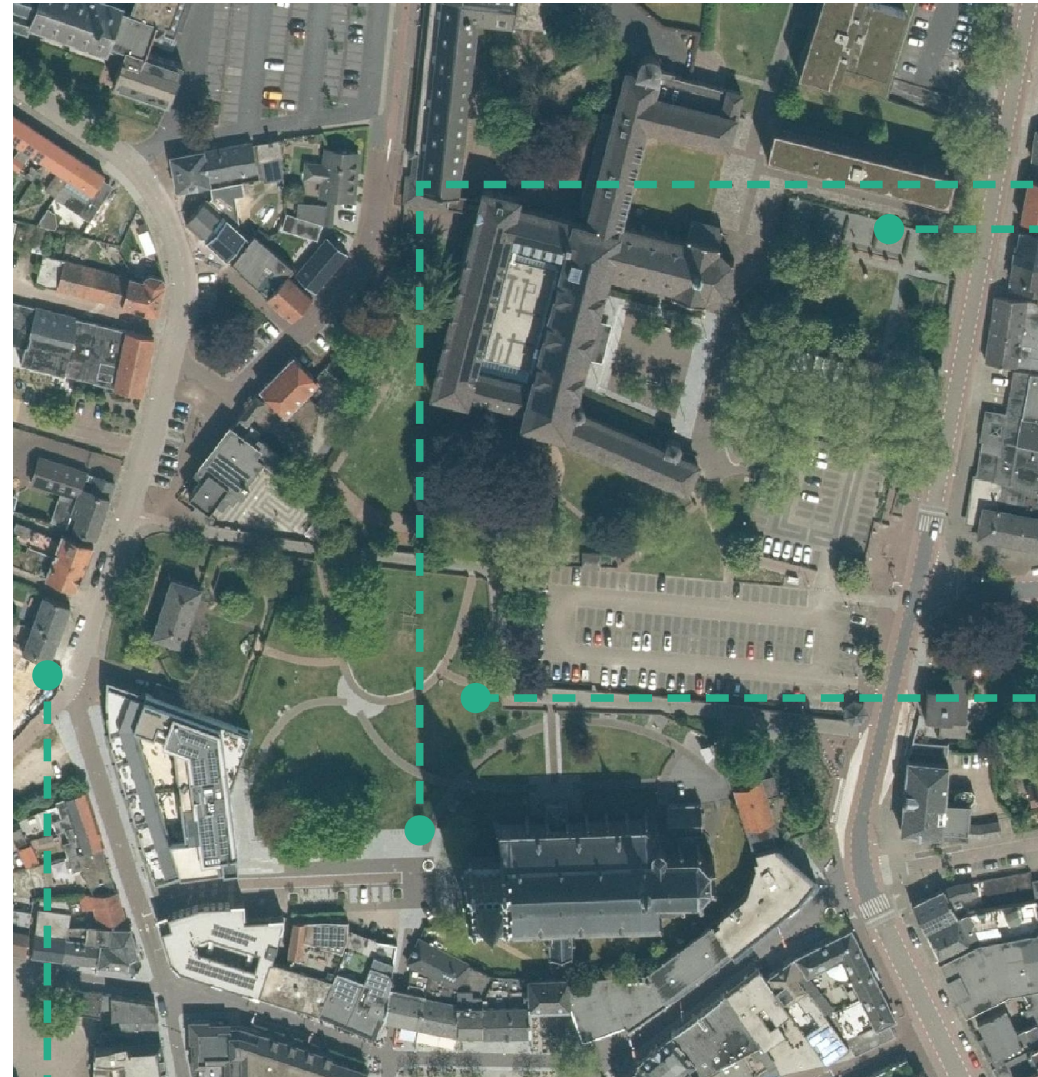
overlappende paden



“deurmatjes”



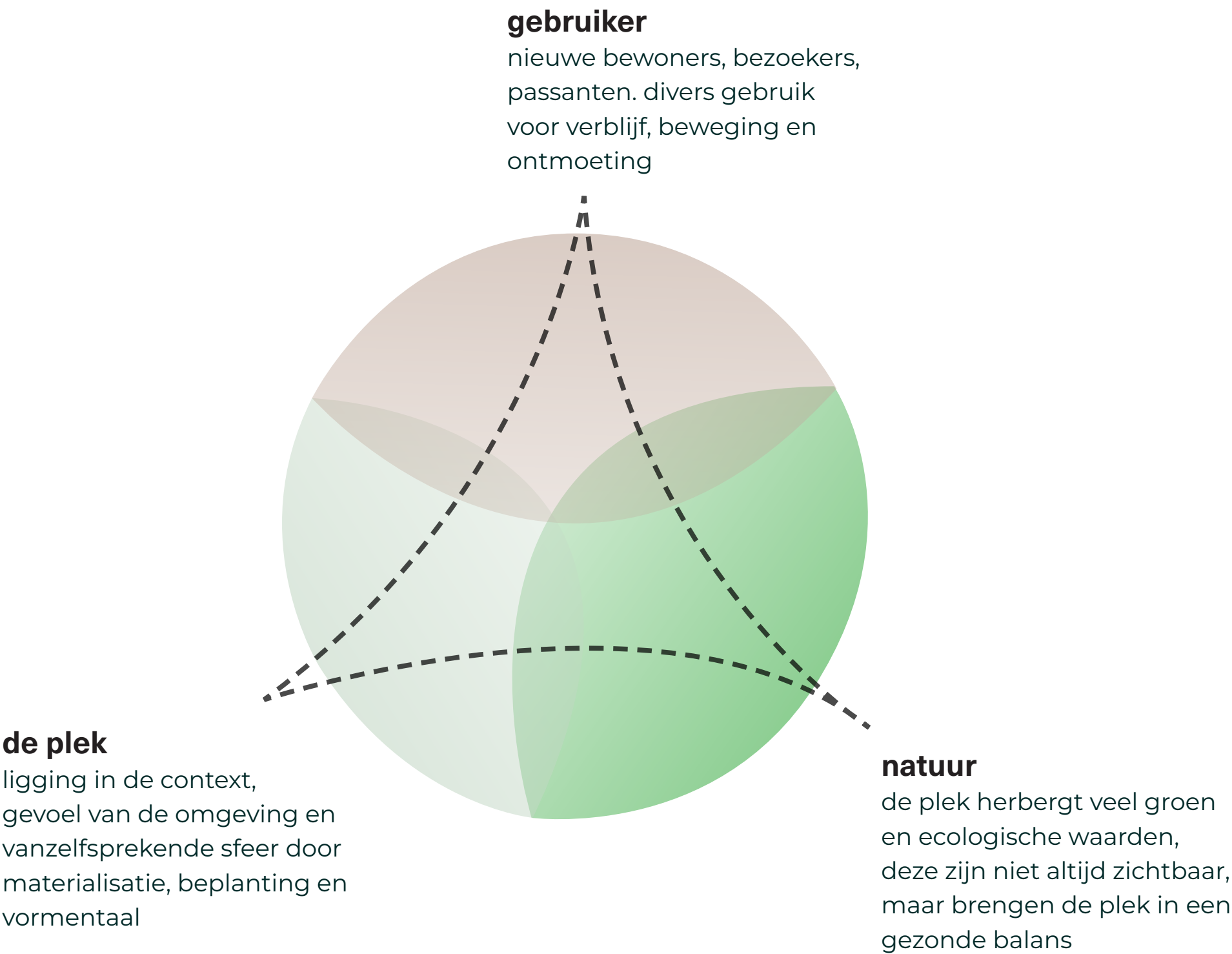
varianten karrenspoor



3.

CONCEPT

interactie tussen natuur, de plek en de gebruiker



tempo en rust

dynamiek

bewoners, bezoekers,
passanten bewegen door de
ruimte, er is divers gebruik,
ruimte voor voor verblijf,
beweging en ontmoeting



vertragen

tijd nemen, rekken, of ervoor
zorgen dat je ergens bij
stilstaat en bewust bent van
de plek

versnellen

aansturen op beweging en het
ontkoppelen van de context,
stromen schieten langs elkaar,
mensen willen doelgericht
voorbij de plek



verblijf

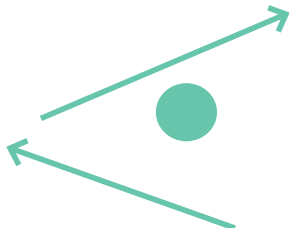
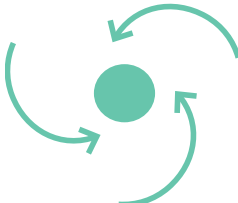
plek om even te genieten van
het moment en de omgeving,
prettig om alleen te zijn of een
moment te delen met iemand

interactie

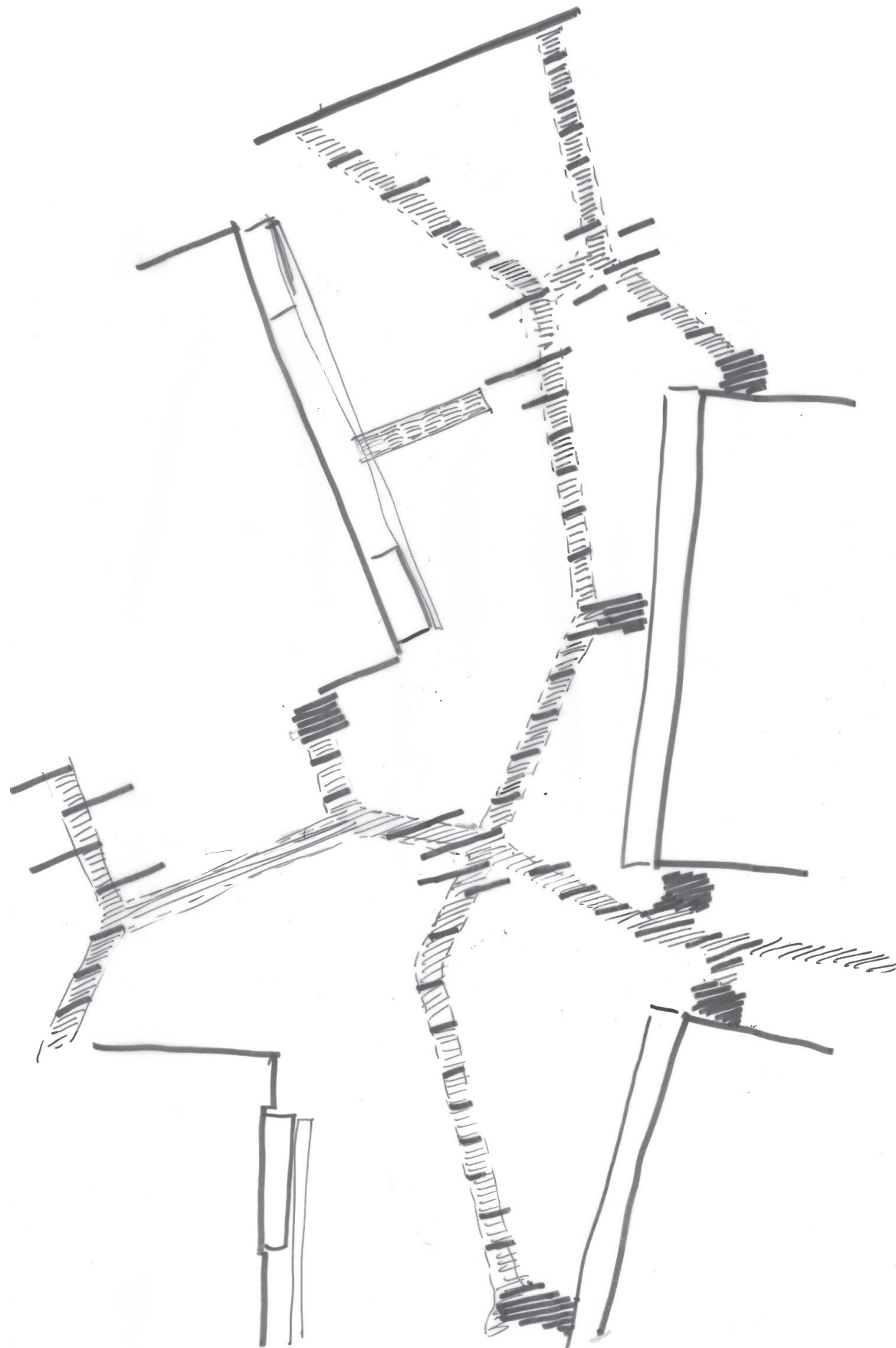
is het verweven van stromen
en functies, mens ontmoet
natuur op de plek waarvan de
snelheid dat toelaat, in het plan
zijn hier diverse plekken voor

beweging

brengt je zo snel mogelijk
van A naar B, het liefst in een
directe lijn. onderweg beleef je
de plek vluchtig



conceptschets

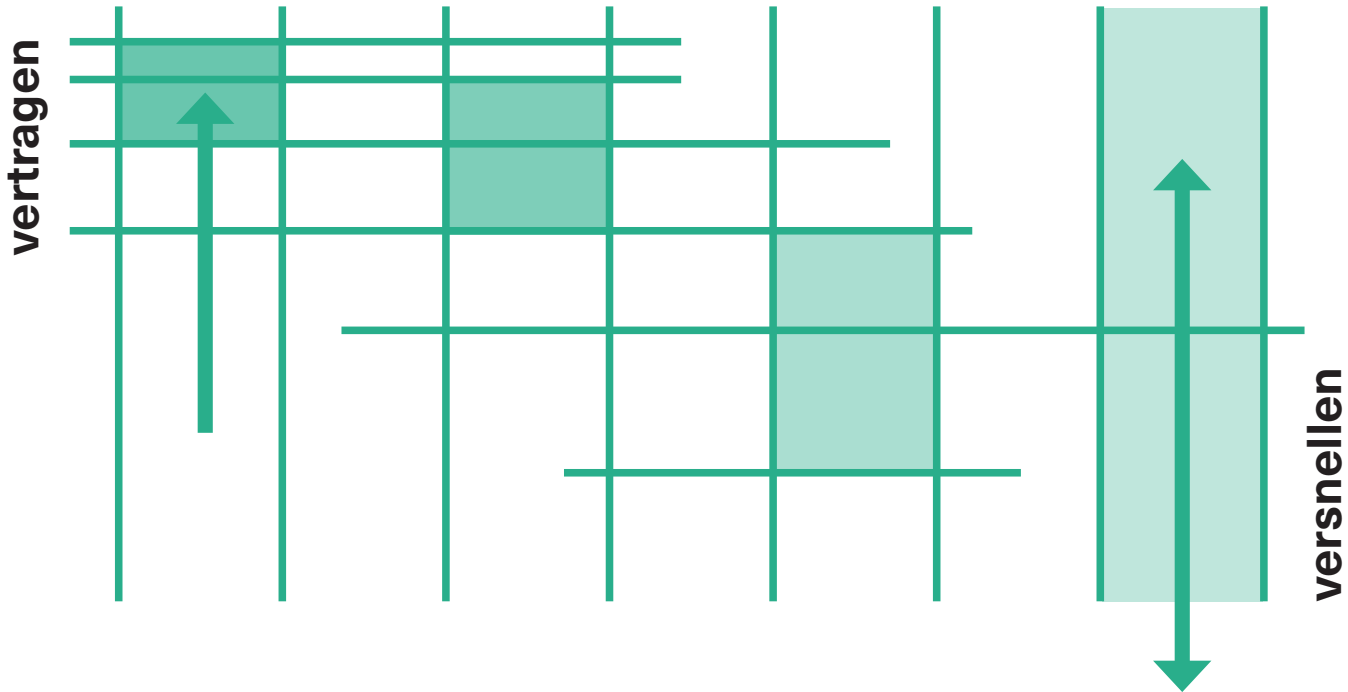


plekken en routes



plek
verblijfsruimte om te zitten,
te spelen, te ontmoeten en te
genieten van de omgeving

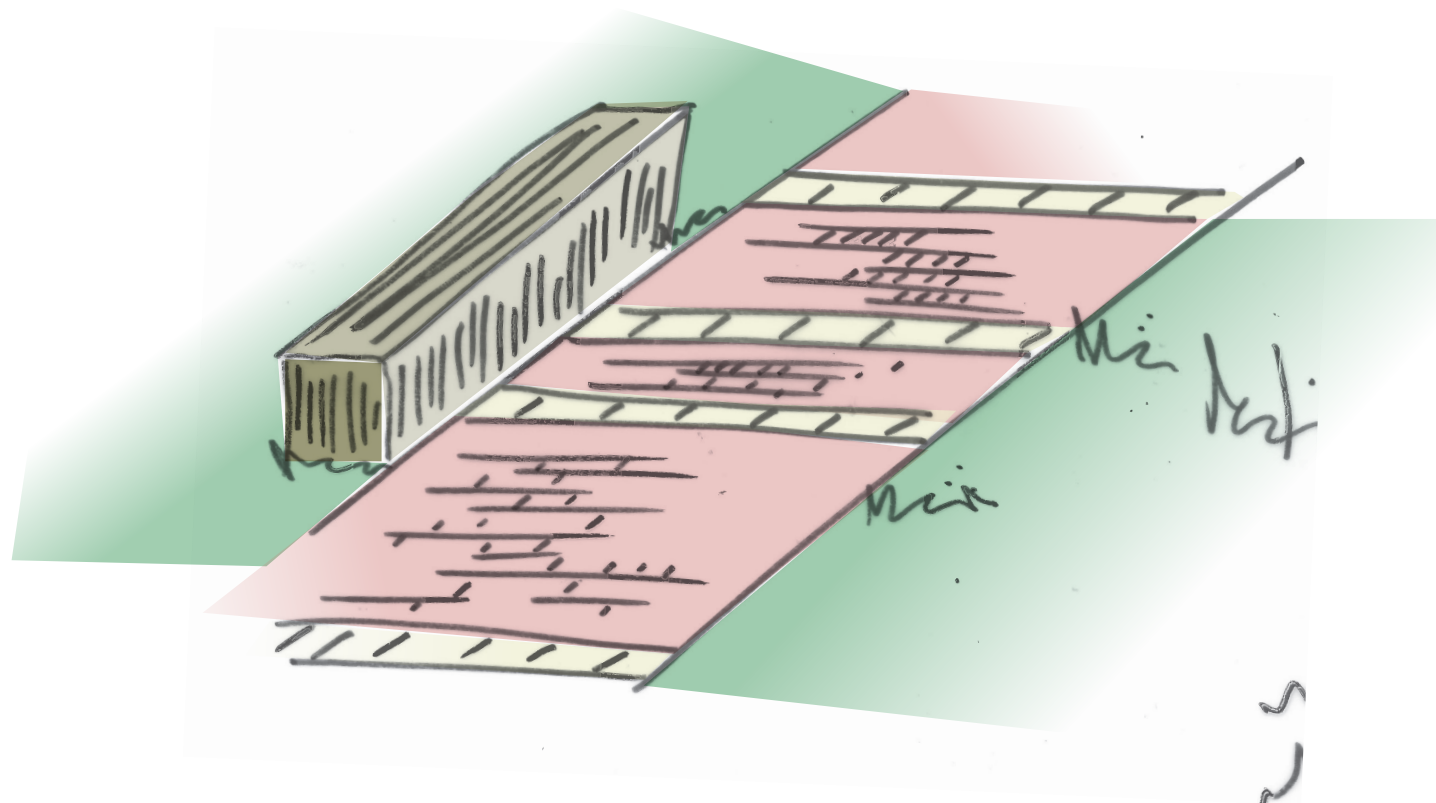
route
padenstructuur voorziet in een
versnelde dynamiek en brengt
mensen makkelijk van A naar B



interactie tussen plek en route

verblijven

de lijnvoering van de pleinen duidt op een verblijfsplek, of een andere functie, door de verandering in het straatpatroon sta je hierbij stil

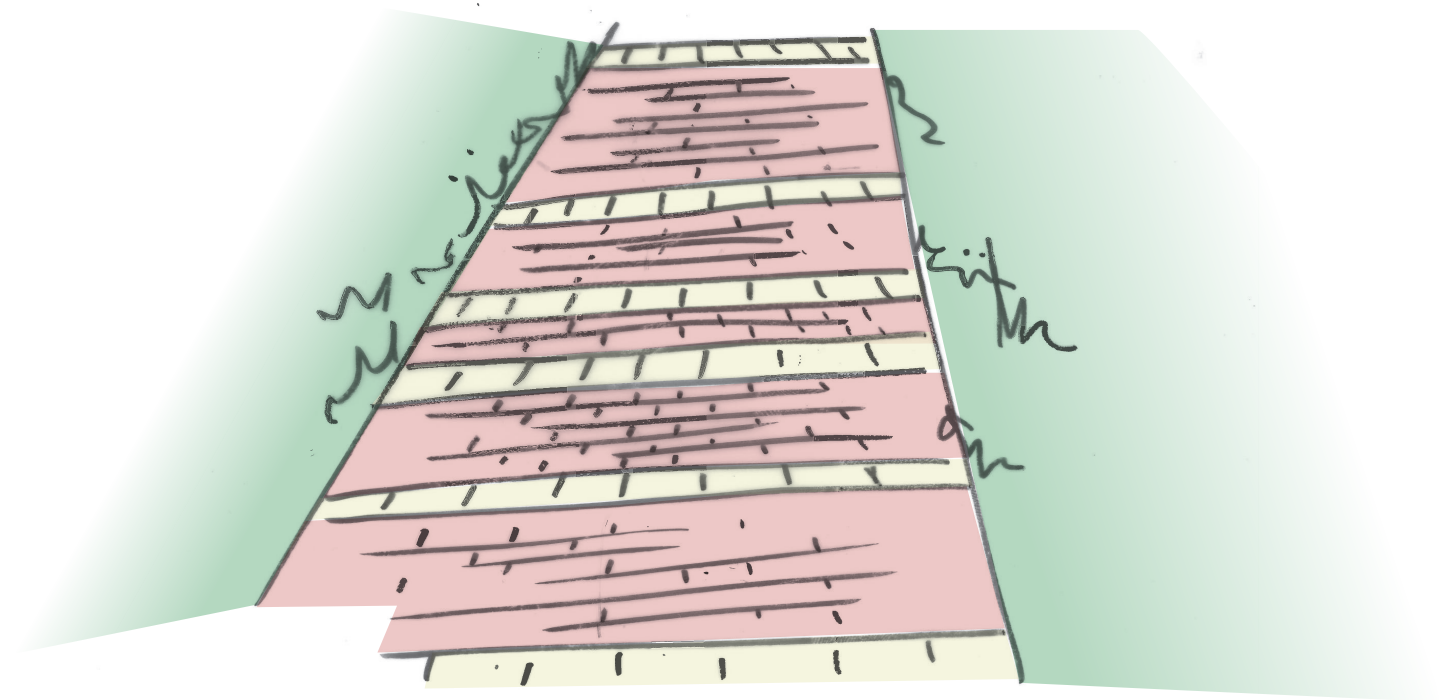


plek

verblijfsruimte om te zitten, te spelen, te ontmoeten en te genieten van de omgeving

vertragen

door een dichter, of wijder patroon van stroken te maken haaks op de looprichting, vertraagt het voetverkeer en scheppen we aandacht voor plekken van interactie tussen



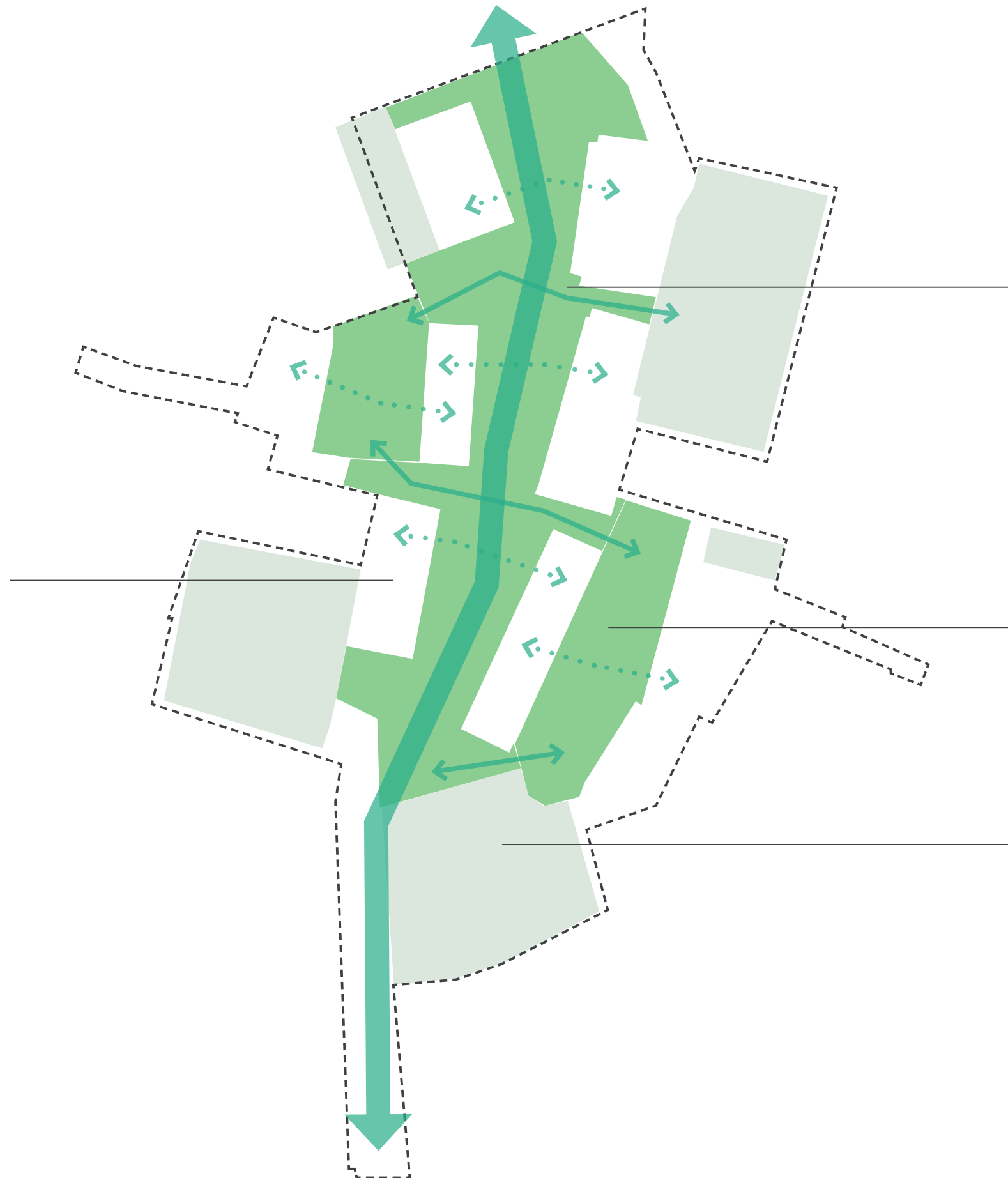
route

padenstructuur voorziet in een versnelde dynamiek en brengt mensen makkelijk van A naar B

ruimtelijke identiteit

woningen

gaan op hun eigen manier een interactie aan met de buitenruimte en de andere bebouwing, zo hebben alle bewoners een plekje aan de groene buitenruimte



park

een natuurlijke dynamische ruimte voor natuur en een route voor de bezoekers van het plan, op plekken van interactie en ontmoeting wordt vertraagd

groene erven

een plek voor ontmoeting, in de basis een ruimte die ingericht is voor de bewoners van het plan. Specifieke verblijfsplekken worden verder vergroend

overige ruimtes

worden vormgegeven in dezelfde sfeer en materialisatie, maar zijn utilitair ingericht en doen niet mee in het spel van vertragen en versnellen.

park



**kruidenrijk grasland
natuurlijke glooiingen en wadi's
bomen en heesters**



park

privé terrassen appartementen



**staffeling
bouwvolumes
activering door entrees
op de koppen**



**veranda's grondgebonden woningen
pad op voldoende afstand van veranda's
veranda's iets hoger dan maaiveld**



**groene
hoogteverschillen**

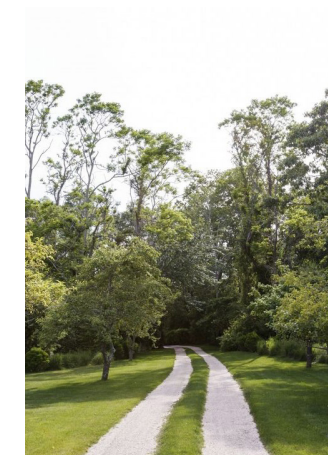
erven & stegen

kleine accenten van verharding; plekken voor ontmoeting en spelen tussen de woningen, daartussen groeneilanden + behoud monumentale beukenhaag

delfts stoepje/voorzone markeert overgang privé-openbaar



delfts stoepje/voorzone loopt door in nis van grondgebonden woningen



stegen, principe karrespoor

parkeerhoven

gesloten en open verharding zijn verwant aan elkaar



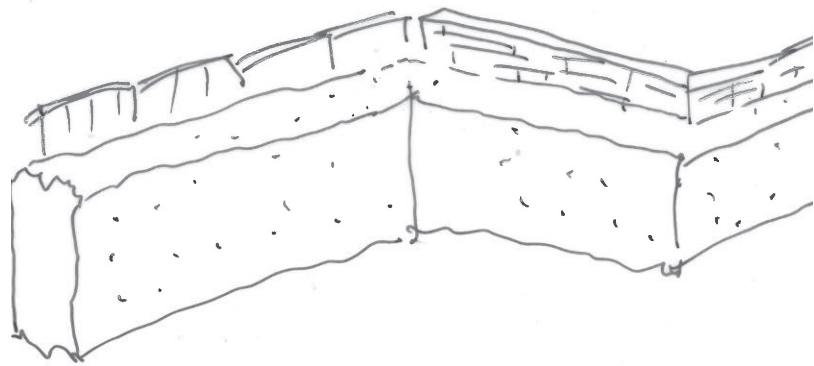
open verharding in parkeerplaatsen en deel rijbaan



groen eiland met bomen middenin parkeerhof

hagen

haag maskeert de erfscheidingen
omliggende percelen



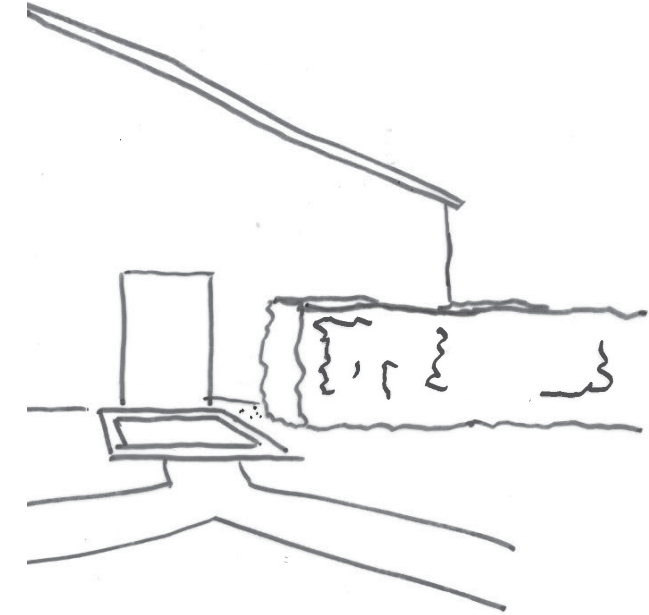
haag schermt parkeerhof af



gemengde haag voor stimuleert
biodiversiteit en identiteit



haag omzetten om woonblok



4.

PLAN
FACETTEN
PROFIELEN
DETAILS

SCHETSONTWERP



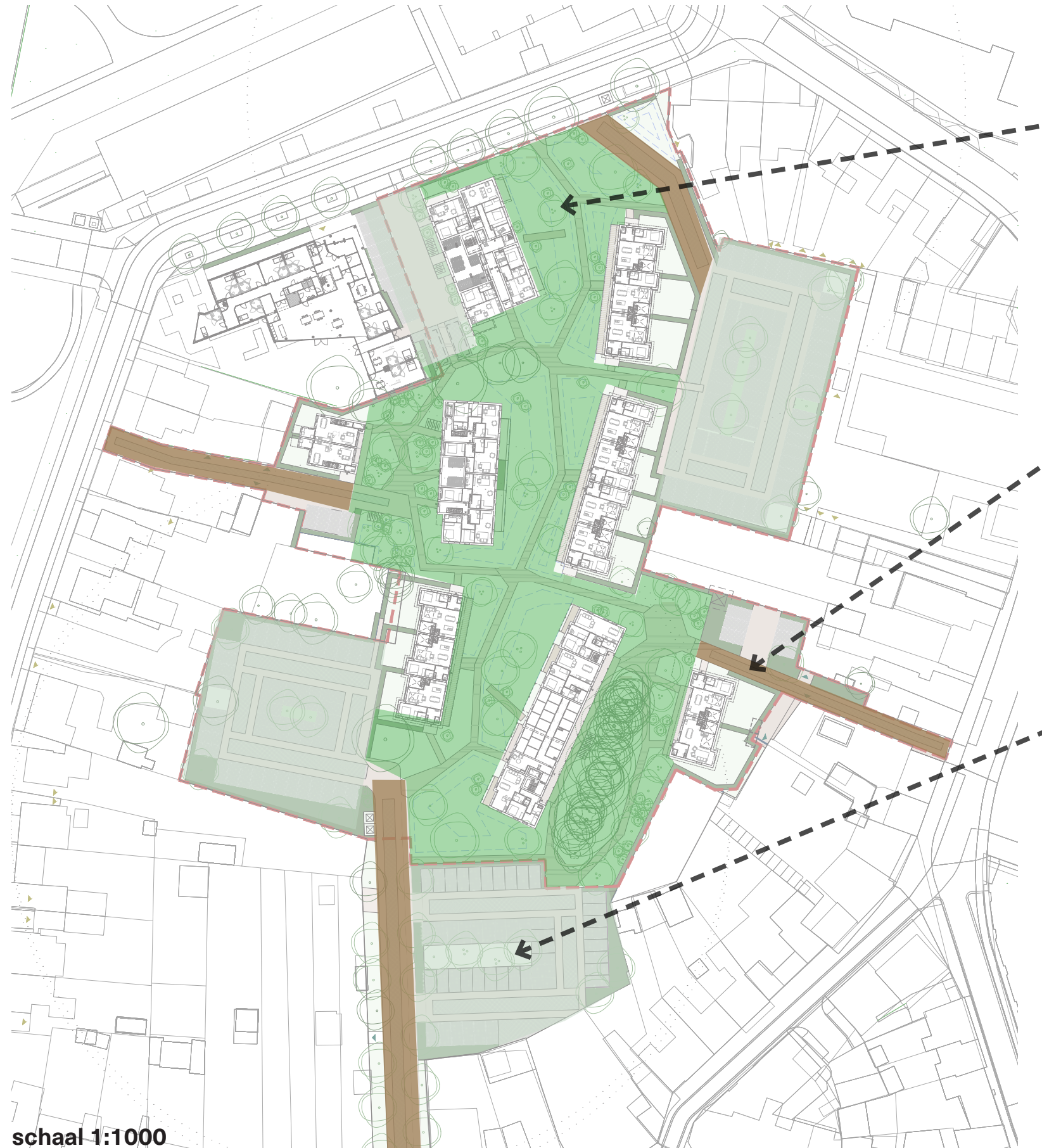


4.

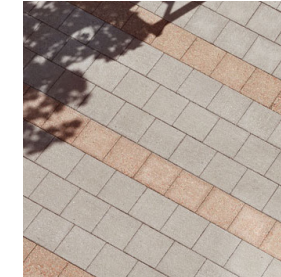
PLAN
FACETTEN
PROFIELEN
DETAILS

SCHETSONTWERP

Materialisatie

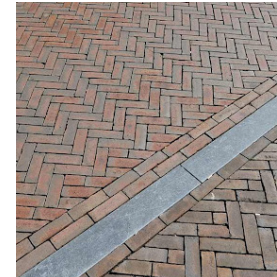


schaal 1:1000



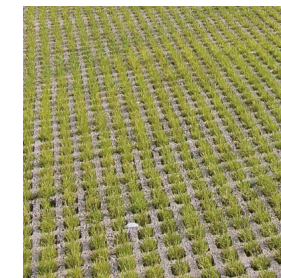
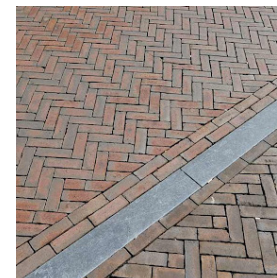
park

voetpaden: (herbruik) gebakken klinker met streklaag van circulaire betonsteen
entreeplateaus van circulaire betonsteen



stegen en straten

stegen en straten van (herbruik) gebakken klinker icm groenstrook grasbeton greenston

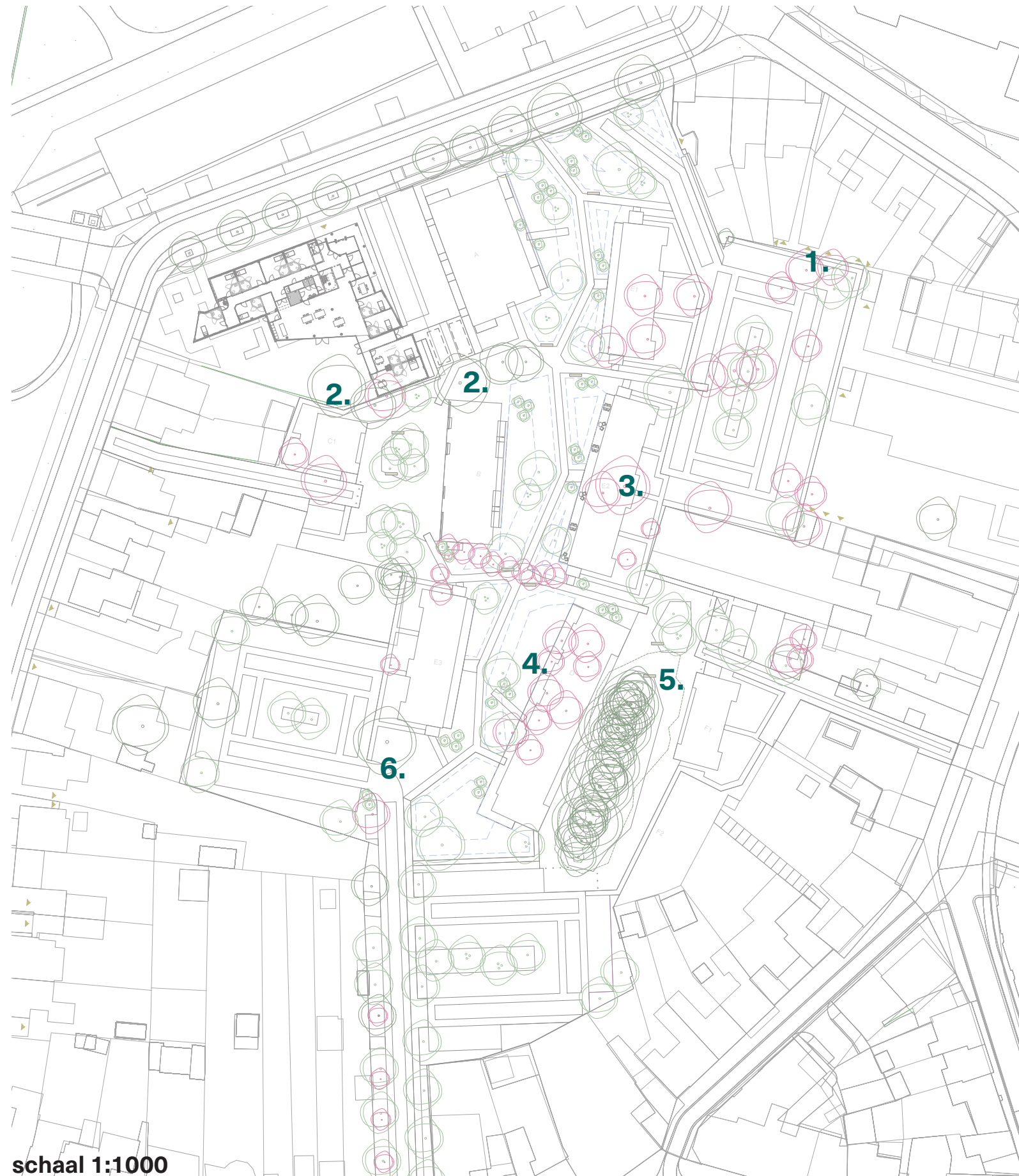


parkeerhoven

rijbaan: (herbruik) gebakken klinkers
parkeervakken: grasbeton greenston (GBT) 25*25
uitstapstroken: grasbeton greenston (dicht) 25*25



Boombehoud, -kap en aanplant



schaal 1:1000

1. **bestaande bomen leveren overlast en schaduw in aangrenzende particuliere tuin**
2. **waardevolle kastanje en eiken op erfgrens**
3. **grote acacia zorgt voor veel zaailingen, niet te handhaven i.c.m. bebouwing**
4. **waardevol berkenbosje, niet te behouden i.c.m. bebouwing**
5. **monumentale beukenhaag blijft behouden**

Aandachtspunten

- Boom Effect Analyse (BEA) nog uit te voeren, op basis hiervan te kappen bomen hereiken
- Behoud en kap bestaande bomen in overleg met omwonenden
- Bomen op erfgrens zorgcluster nader af te stemmen i.c.m. nieuwe bouwvolumes
- Geen woekerende soorten aanplanten, momenteel veel overlast van acacia-zaailingen

Aantallen

- **te behouden: 64 bomen**
- **te kappen: 52 bomen**
- **nieuwe aanplant (exact aantal n.t.b.): 105 bomen en struiken**

Beplanting



schaal 1:1000



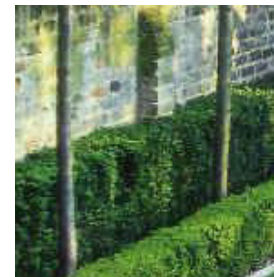
bomen

- straat- en laanbomen (1e grootte) op parkeerplaatsen en hoven
- kleine bomen (2e, 3e grootte) in park en randen van het plan
- ecologische waarde, inheemse soorten



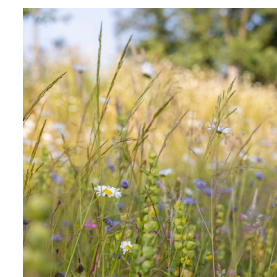
heesters/struiken

- accenten in wadi's
- parkeerhoven
- inheemse soorten, ecologische waarde



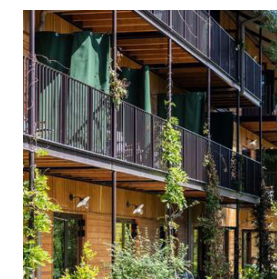
hagen

- erfafscheidingen
- achterpercelen
- parkeerhoven
- gemengde haag van bloeiende en vruchtdragende soorten



bloemrijk grasland

- in park
- middeneiland parkeren
- in parkeerplaatsen
- wadi's



klimplanten

- tegen veranda's en balkons
- ecologische waarde
- windende plantsoorten (zonder hechtwortels)

Verlichting



schaal 1:1000



park

langs voetpaden

- lage lichtmasten 4 m



groene erven & stegen

uithangers aan bebouwing
of op lage paal (3-4m)



parkeerhoven

langs buitenrand

hoge masten 6m

Afvaldiensten



schaal 1:1000

afvaldiensten

- Restafval en GFT-E-container
- 2.5x2.5m ruimtereservering
- Geen bomen binnen 5m van containers
- Keerlus >22m diameter
- Wagen moet steken bij zuidelijke container

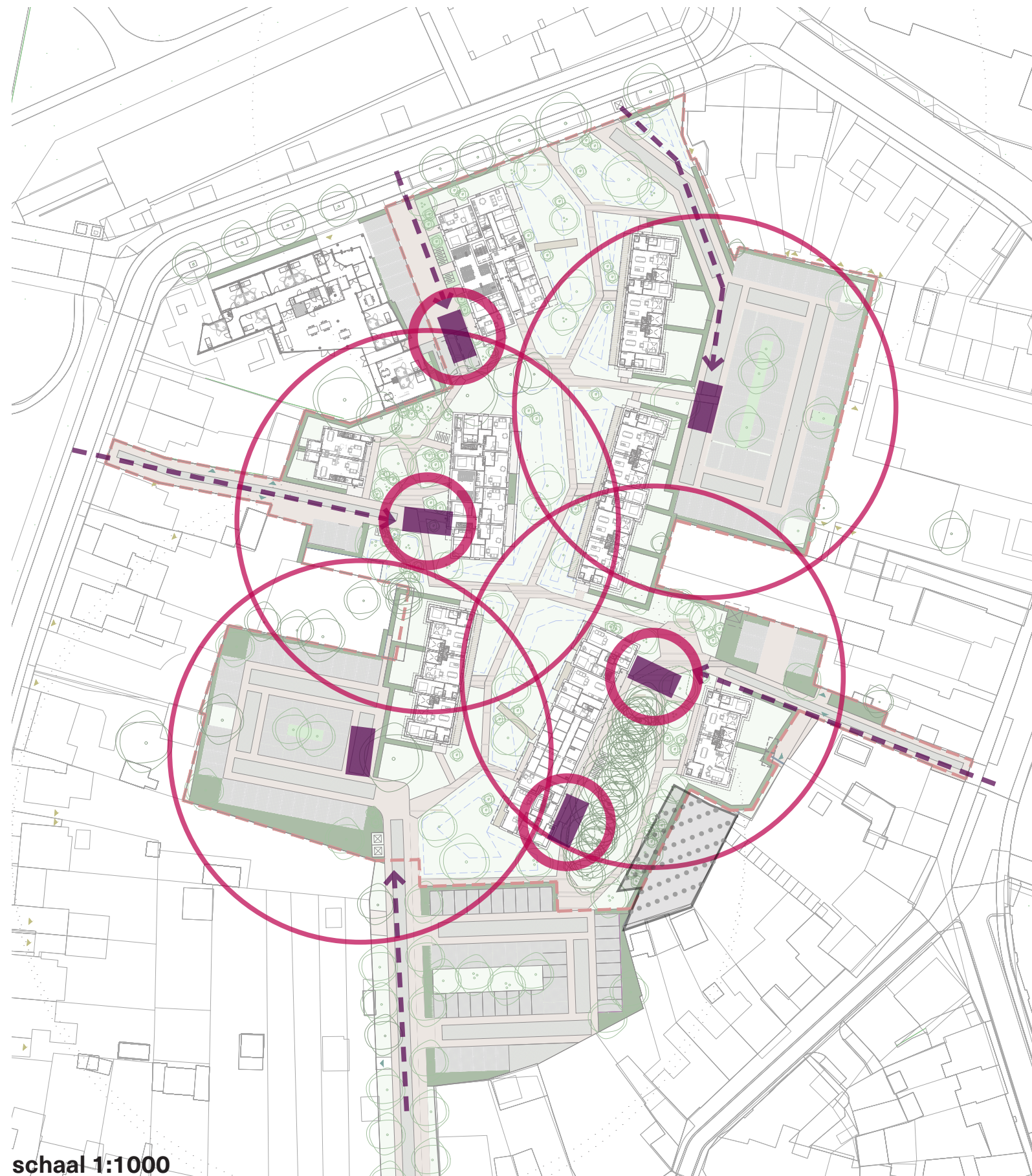
legenda

■ container 2.5x2.5m

○ cirkel met straal 5 m

○ cirkel met straal 75 m

Calamiteitenroutes en opstelplekken



schaal 1:1000

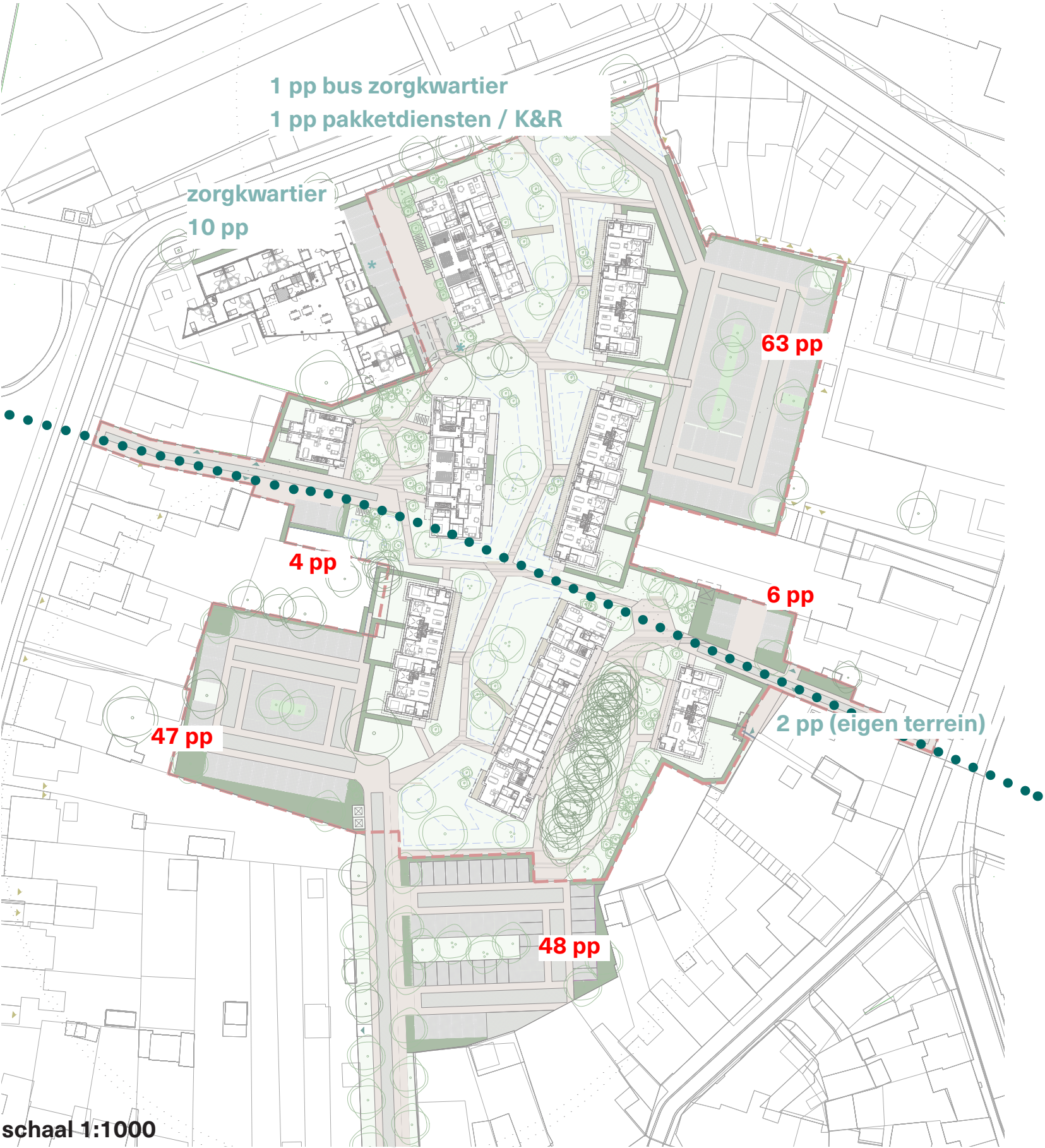
calamiteitendienst

- Rijbaan >3,25m vrije breedte + aslast 10 ton br.w.auto
- Hulpdiensten dienen TWEE-ZIJDIG: bij app. gebouwen tot <10m bij entree te kunnen komen en bij grondgebonden woningen tot <40m.
- Opstelplaats 5x10m

legenda

-  opstelplek 5x10m
-  cirkel met straal 10 m
-  cirkel met straal 40 m

Parkeren - overzicht en aantallen

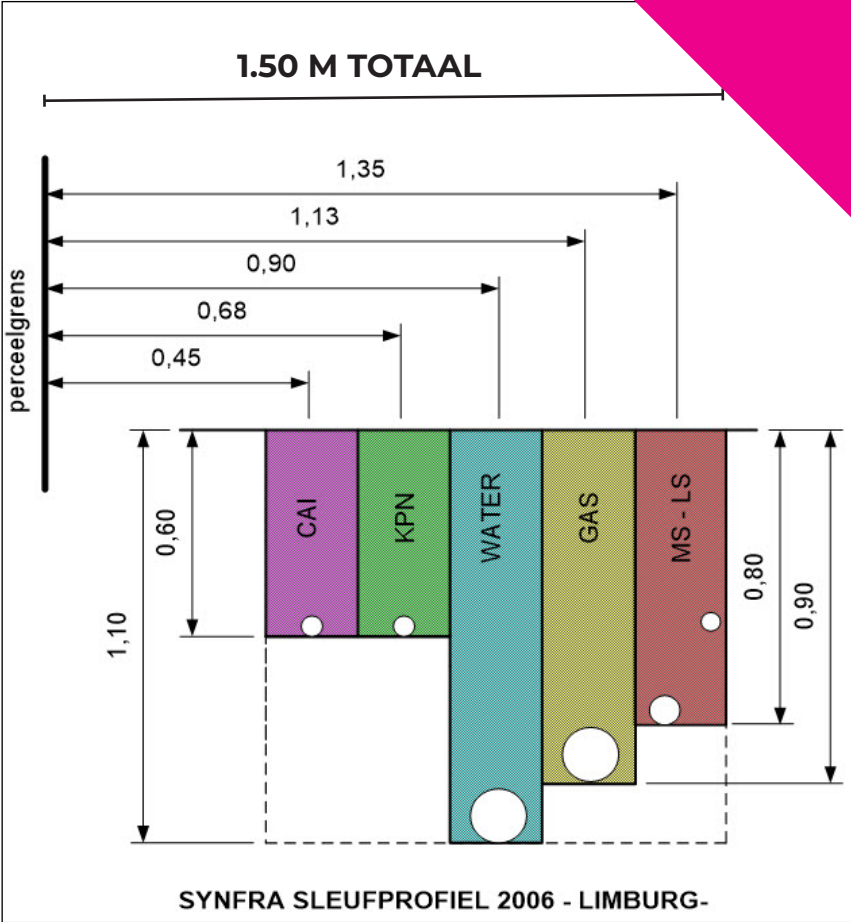
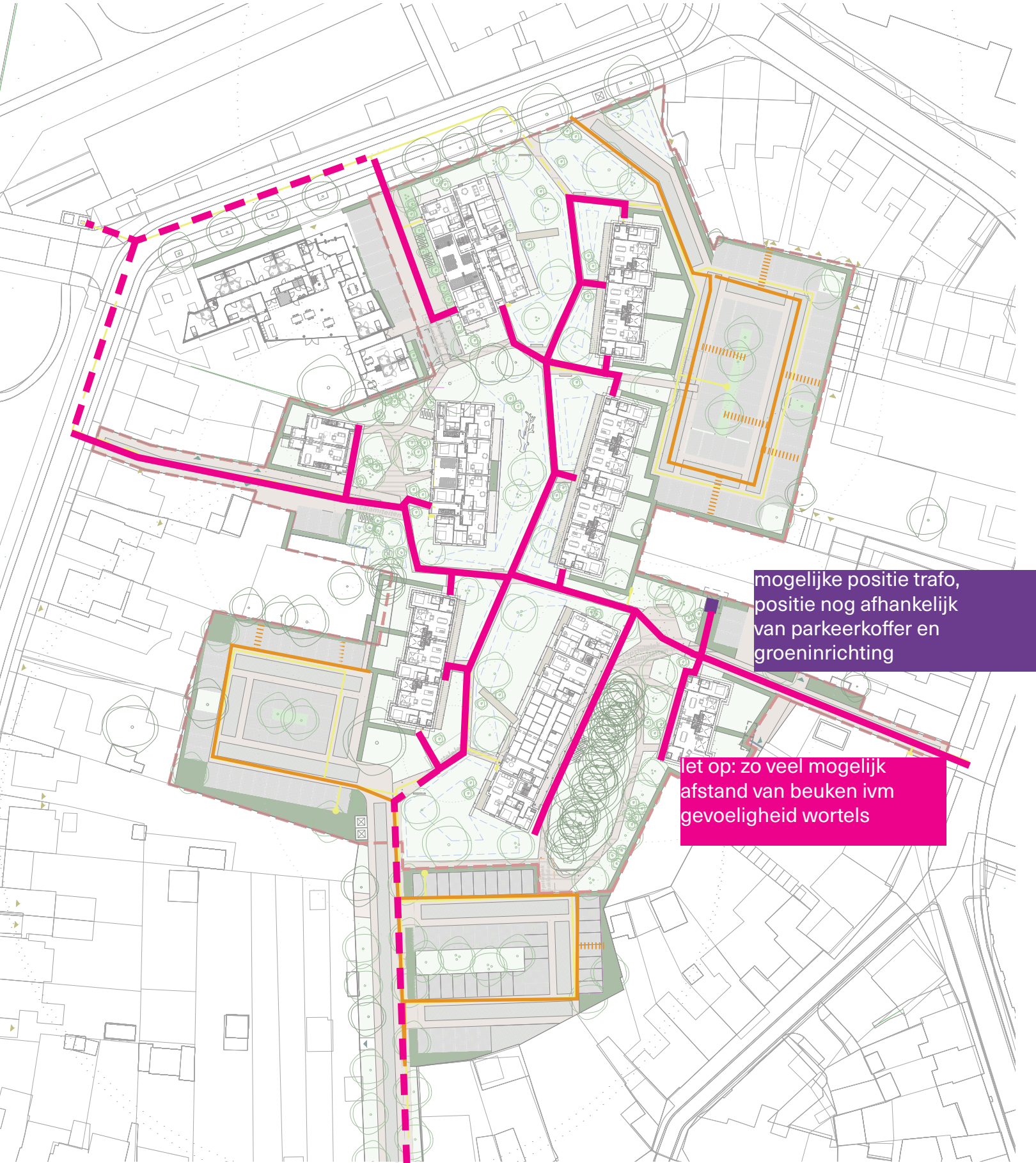


parkeeraanbod noord:
69 pp

parkeeraanbod zuid:
99 pp

totaal:
168 pp

Nutstracé & trafo's



WORK IN
PROGRESS

-  nutstracé onder voetpad totale breedte 1.50 m (voetpaden of erfinrichting voldoende breed)
-  eventuele aansluiting met bestaand kabelnetwerk aan st. Josephweg en Hoenderstraat
-  nutstracé (elektra: bekabeling voor verlichting en potentiële laadpalen) totale breedte 0.80 m (sleuf 60 cm + 20 cm afstand van opsluiting parkeervak) *(vergt nadere studie)*
-  optie vertakking nutstracé (elektra)
-  trafo: wordt ook gebruikt voor verbeteringen aan het bestaande net ten oosten van plangebied.

4.

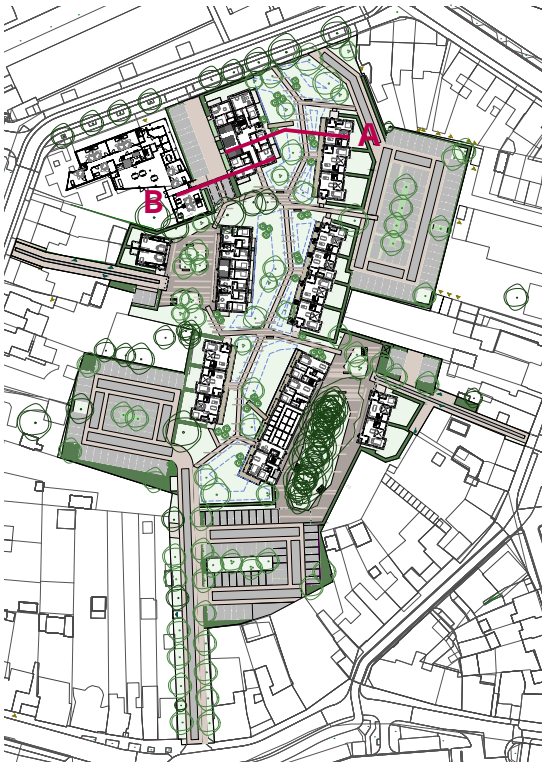
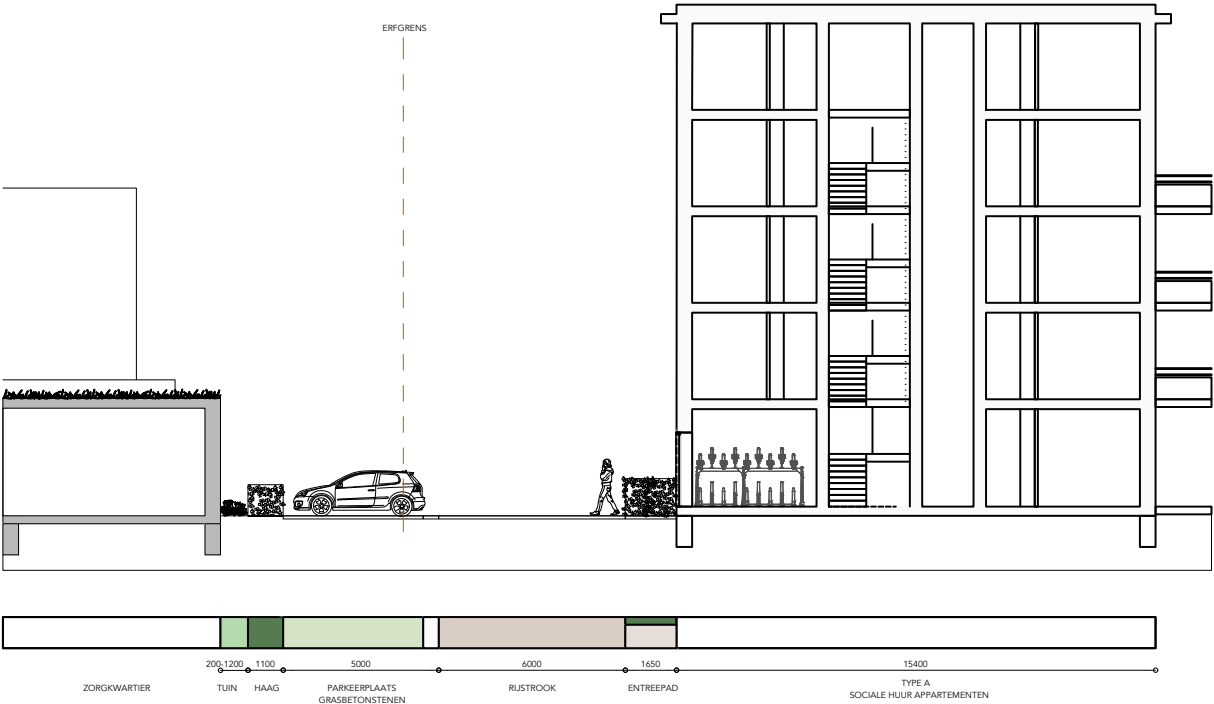
PLAN
FACETTEN
PROFIELEN
DETAILS

SCHETSONTWERP

Doorsnede A-A''



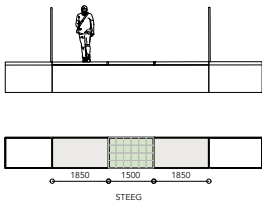
Doorsnede B-B''



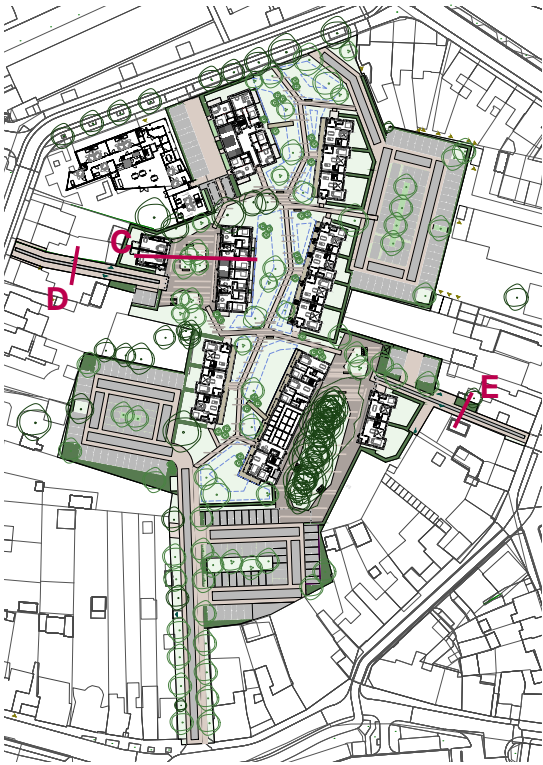
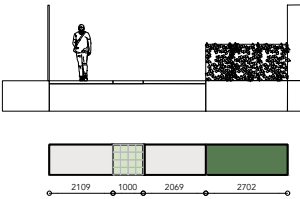
Doorsnede C-C"



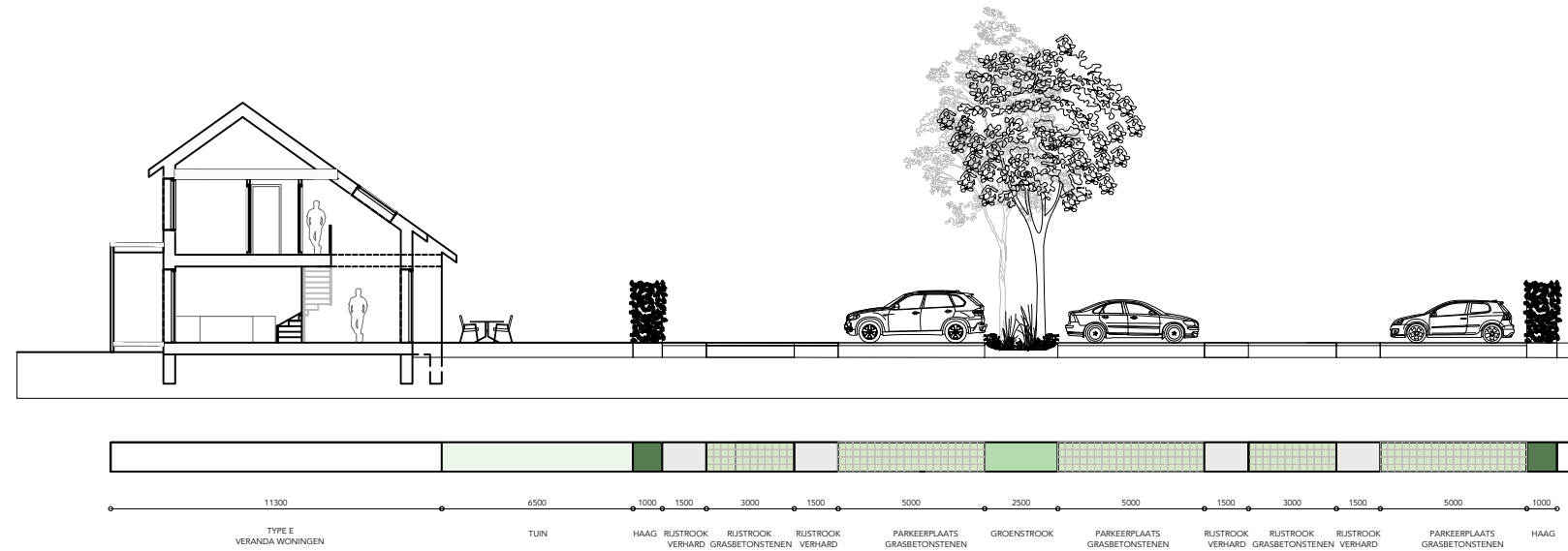
Doorsnede D-D"



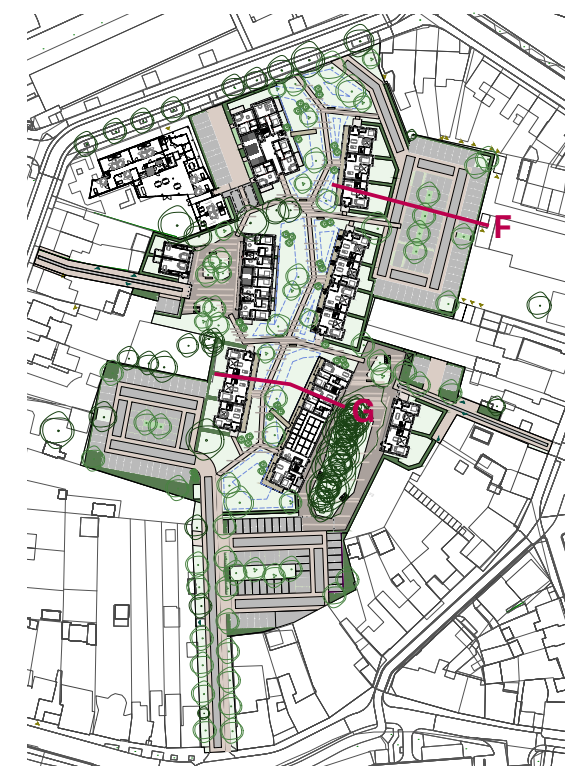
Doorsnede E-E"



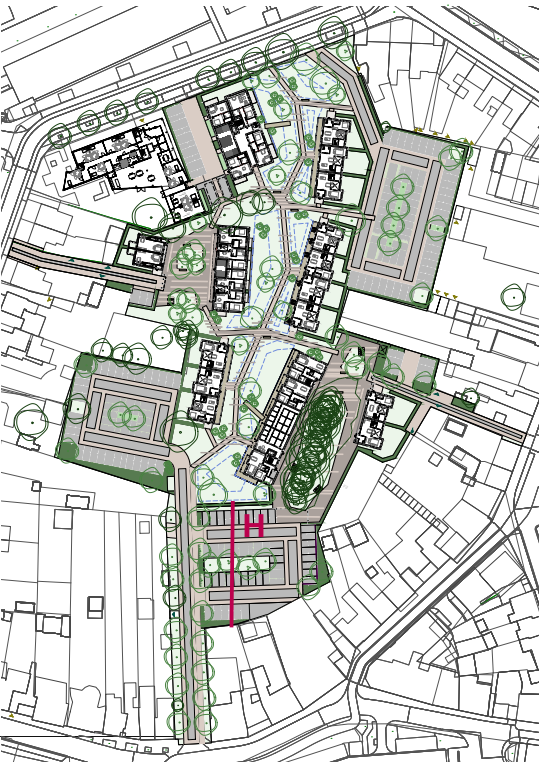
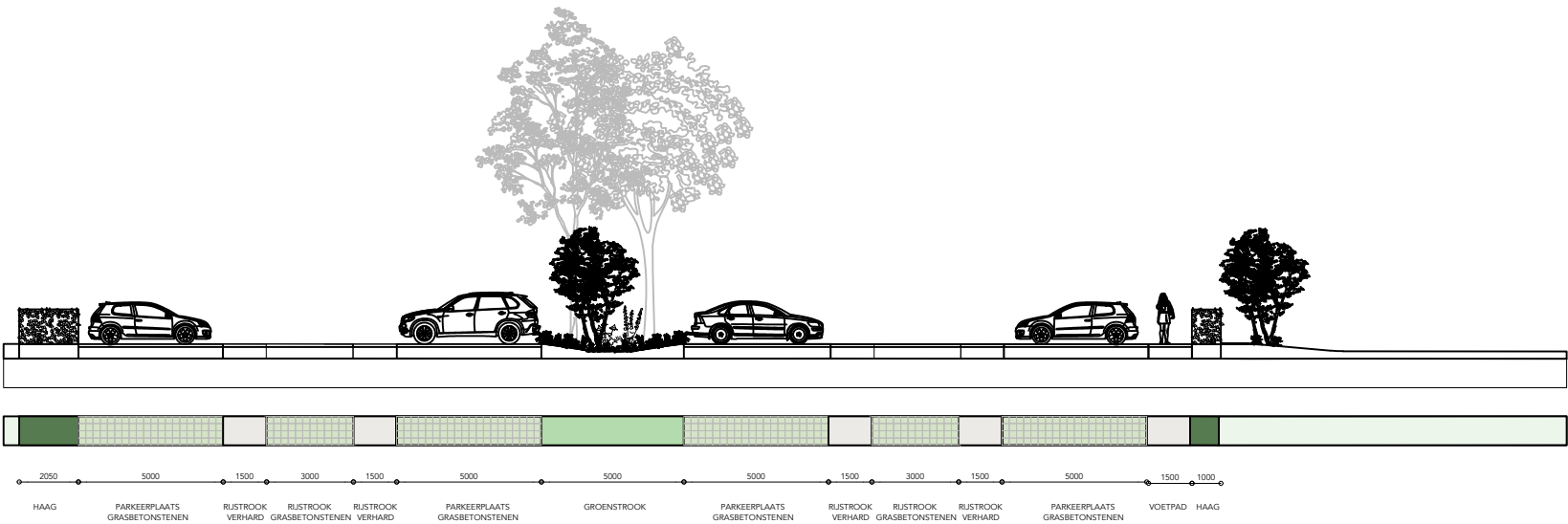
Doorsnede F-F"



Doorsnede G-G"



Doorsnede H-H"



4.

PLAN
FACETTEN
PROFIELEN
DETAILS

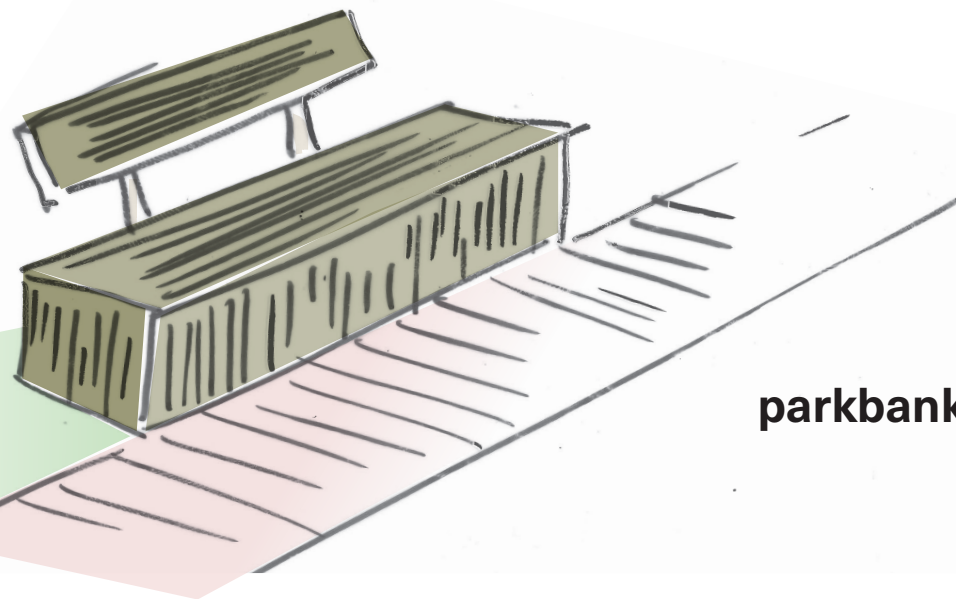
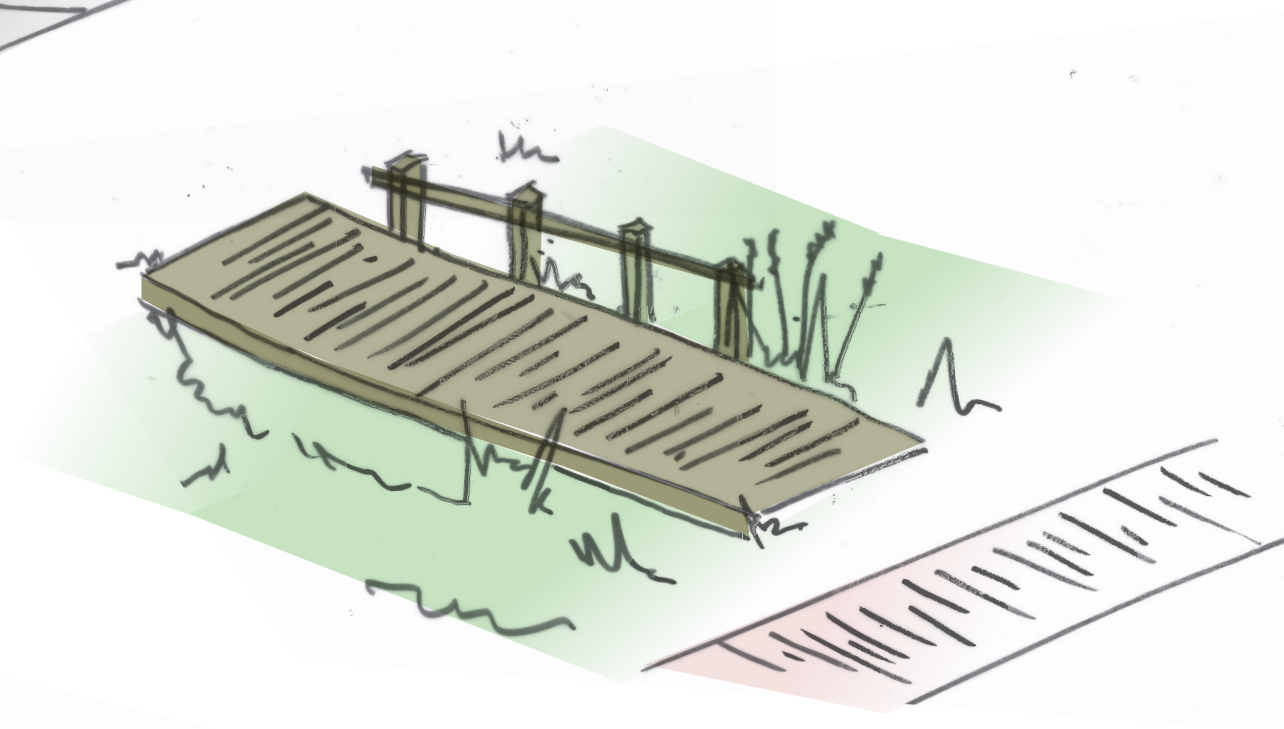
SCHETSONTWERP

een familie van inrichtingselementen



entree signing

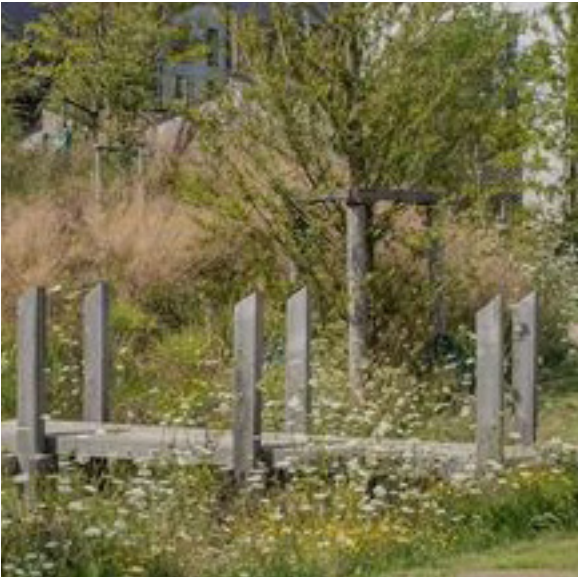
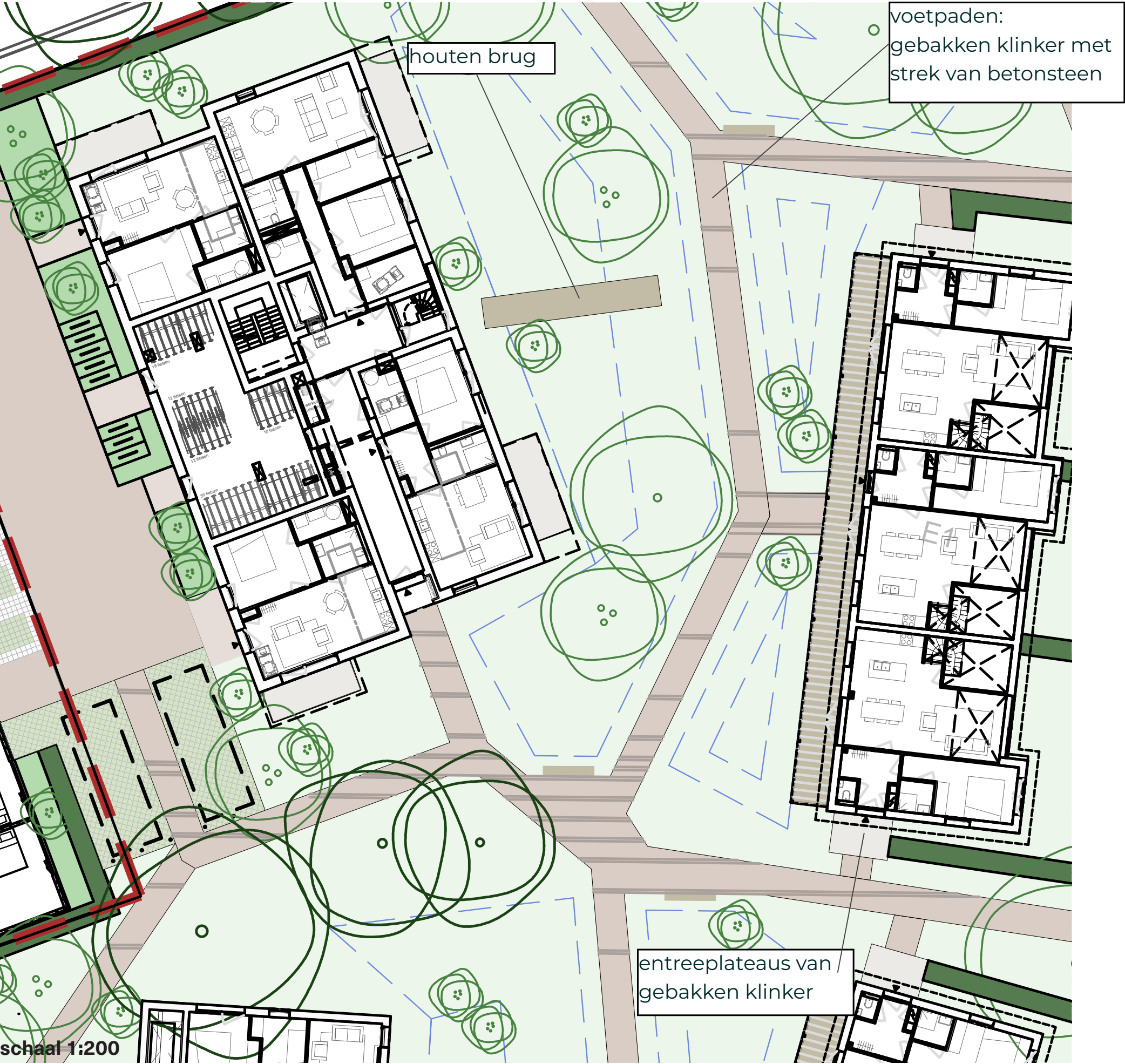
speelse bruggen over wadi



parkbanken

- hout komt terug in architectuur
- warm materiaal in parkachtige setting
- rechtlijnigheid in aansluiting op padenstructuur

park



groene erven & stegen



parkeerhoven

