

ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
omgevingsvergunning 'Tweekapper
Albionstraat 57b/c, Leunen'
gemeente Venray

status: concept
datum: 25 oktober 2013
projectnummer: 404711R.2003
adviseur: Bwe



Gemeente **Venray** 


THEELEN **CONSULT**

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



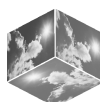
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Waarom een omgevingsvergunning?	1
1.2	Noodzaak van de omgevingsvergunning	2
1.3	Ligging van het plangebied	2
1.4	Vigerend bestemmingsplan	3
2	Beleidskaders	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Rijksbeleid	4
2.3	Provinciaal beleid	6
2.4	Gemeentelijke beleid	10
3	Planvoornemen	19
3.1	Gebiedsomschrijving en omschrijving plangebied	19
3.2	Het planvoornemen	20
3.3	Ontsluiting en parkeren	20
3.4	Privacy	21
3.5	Bezonning	21
3.6	Duurzaamheid	22
4	Sectorale aspecten	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Geluid	23
4.3	Bodem	24
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Externe Veiligheid	25
4.6	Geur	26
4.7	Bedrijven en milieuzoneringen	29
4.8	Flora en fauna	30
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.10	Wateraspecten	33
4.11	Milieubescherming, veiligheid en overige zones	35
4.12	Kabels en Leidingen	35
5	Haalbaarheid	36
5.1	Inleiding	36
5.2	Economische en financiële haalbaarheid	36
5.3	Maatschappelijke haalbaarheid	36
5.4	Conclusie	37



6	De procedure	38
6.1	De te volgen procedure	38
6.2	Watertoets	38
6.3	Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie	38

Bijlagen

Bijlage 1:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai (Tritium, documentnummer 1310/035/RV-01, 10 oktober 2013)
Bijlage 2:	Verkennd bodemonderzoek (HMB BV, kenmerk 10201 102A, 13 april 2013)
Bijlage 3:	Geuronderzoek (Foppen advies, rapport 269-1001-003, 13 oktober 2010)
Bijlage 4	Memo beoordeling geur projectlocatie Albionstraat 57a en 57 b te Leunen (Omgeving Manager, projectnr. 1269-1301-001, 9 oktober 2013)
Bijlage 5:	Archeologisch onderzoek – Vervolg 2010 (Archeo Pro, rapportnr. 9129, 22 april 2010)





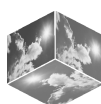
1 Inleiding

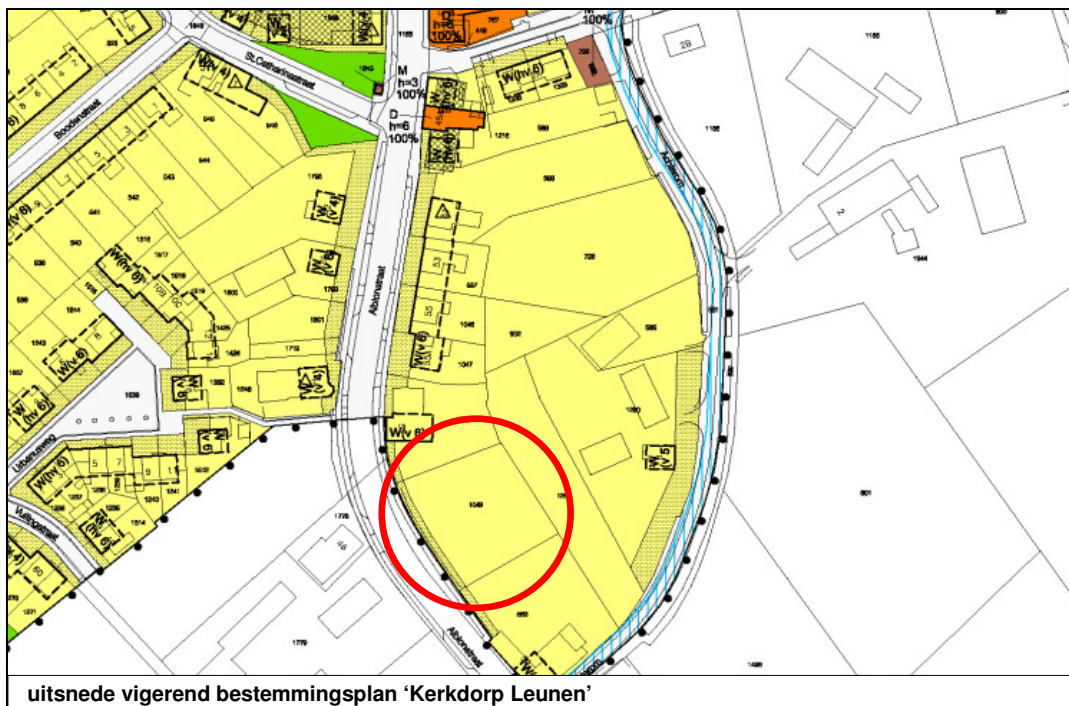
1.1 Waarom een omgevingsvergunning?

Bij de gemeente Venray is een verzoek binnen gekomen om op de open plek tussen de woningen aan de Albionstraat 57 en 59 twee halfvrijstaande woningen in de vorm van een tweekapper te bouwen. De bouw van de tweekapper past niet binnen het geldende bestemmingsplan. De locatie heeft reeds een woonbestemming, echter op basis van de regels is het niet toegestaan nieuwe hoofdgebouwen ten dienste van wonen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft. Dit is hier echter niet aan de orde aangezien het een open onbebouwd plek tussen de bestaande lintbebouwing aan de Albionstraat betreft.

Bij schrijven van 29 oktober 2012 heeft de gemeente Venray aangegeven dat de gemeente nog steeds bereid is medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van twee bouwka- vels op de open plek tussen de Albionstraat 57 en 59. De aanvraag voor de omgevings- vergunning voorziet in twee halfvrijstaande woningen in de vorm van een tweekapper op het rechter gedeelte van het perceel. Voor het linker gedeelte is inmiddels de omgevings- vergunning voor de bouw van één vrijstaande woning ingediend.

Aangezien het geldende bestemmingsplan nog actueel is en het initiatief is voorzien van een concreet bouwplan, wordt het initiatief mogelijk gemaakt door middel van een omge- vingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan in combinatie met de activiteit bou- wen.





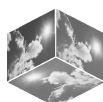
1.2 Noodzaak van de omgevingsvergunning

Aangezien het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan 'Kerkdorp Leunen' is een omgevingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a.3 van de Wabo slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het onderhavige document voorziet in de benodigde beargumentering en is opgesteld conform de RSRO 2012 en de eisen die de gemeente Venray stelt aan een dergelijke ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wabo alsmede door de gemeente worden gesteld ten aanzien van een dergelijk planvoornemen.

In deze ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden dat de beoogde locatie geschikt is voor de bouw van een tweekapper in combinatie met de reeds aangevraagde vrijstaande woning op deze open plek en dat de woningen inpasbaar zijn in het straatbeeld ter plaatse. De tweekapper dient in de bestaande voorgevelrooilijn van de Albionstraat en de nieuwe naastgelegen woning gesitueerd te worden en er dient voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden te worden.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het kerkdorp Leunen ten zuiden van de kern Venray en de Deurneseweg (N270). Het plangebied betreft een open plek aan de Albionstraat tussen de huisnummers 57 en 59 in het zuidelijk deel van het kerkdorp. Het perceel is momenteel volledig onbebouwd en heeft de uitstraling van een weiland. De Albionstraat is de hoofdontsluiting van het kerkdorp en vormt samen met de aangrenzende bebouwing de (histori-



sche) lintbebouwing. De Albionstraat vormde vroeger dan ook de hoofdverbinding naar Horst en Venlo. Deze functie is nu hoofdzakelijk overgenomen door de A73.

Het plangebied betreft het adres Albionstraat 57b/c, 5809 AC en is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie N, nummer 1049. Het totale perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 1.710 m². Het rechter gedeelte van het perceel zal gebruikt worden voor de bouw van de beoogde tweekapper.

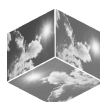
1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kerkdorp Leunen', dat door de raad is vastgesteld op 22 juni 2004 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 11 januari 2005, met uitzondering van dat onderdeel van het goedkeuringsbesluit dat door de Raad van State d.d. 7 december 2005 is vernietigd en met uitzondering van de door Gedeputeerde Staten niet goedgekeurde plandelen. Deze uitzondering heeft geen betrekking op onderhavig plangebied.

Het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Woondoeleinden –W-'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen. Op of in de gronden op de plankaart aangewezen voor 'Woondoeleinden –W-' is het niet toegestaan nieuwe hoofdgebouwen ten dienste van wonen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft. Hierbij geldt dat de woningtypologie zoals op de plankaart aangegeven dient te worden gehandhaafd en de voorgevel in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn geplaatst moet worden. Het is tevens niet toegestaan om bestaande hoofdgebouwen te splitsen in meerdere woningen.

Daarnaast mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. In onderhavige situatie (perceel 1049) ontbreekt een dergelijk bouwvlak, waarmee het oprichten van hoofdgebouwen in de vorm van woningen in zijn geheel niet is toegestaan.

Om medewerking te kunnen verlenen aan de bouw van de beoogde tweekapper aan de Albionstraat moet derhalve worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan 'Kerkdorp Leunen'. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient daartoe als motivering in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan in combinatie met de activiteit bouwen.



2 Beleidskaders

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de - onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' - reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aanpakken.

Voor het formuleren van het ruimtelijke Rijksbeleid zijn een drietal criteria leidend geweest. Er is beleid opgesteld indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van de gezondheid van inwoners.

In de Structuurvisie zijn vervolgens een drietal doelen voor Nederland in 2040 geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Concurrentiekracht

Nederland wil in 2040 tot de top 10 van de meest concurrerende economieën van de wereld behoren. Van belang daarvoor is een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dat betekent onder meer dat moet worden ingezet op sterke



stedelijke regio's, optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met het buitenland.

Belangrijke innovatieve economische sectoren voor Nederland zijn onder meer: Water, Agro & Food, High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health, Chemie, Energie, Logistiek en Creatieve Industrie.

Bereikbaarheid

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden (waaronder knooppuntontwikkeling), meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange termijn (2040) op te vangen. Daarbij moet worden gekozen voor een integrale benadering die de mobiliteitsgroei in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling faciliteert. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Leefbaarheid en veiligheid

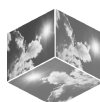
De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Deze toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn daardoor niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie voor 2040 is dat woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

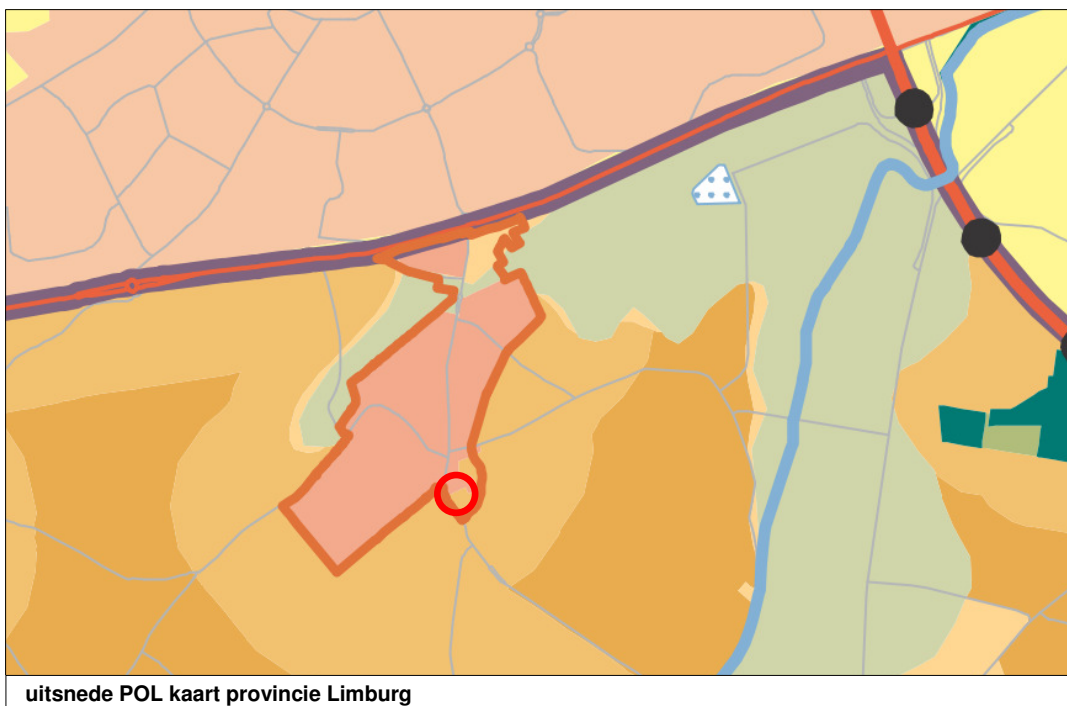
Voorts is het nodig onze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken, hetgeen vraagt om de borging van natuurwaarden, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit. De ambitie voor 2040 is het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Belangrijke onderdelen daarvan zijn ook een blijvende bescherming tegen extreme weersomstandigheden en overstromingen en het voorzien in voldoende zoetwater in droge perioden.

Op basis van voorgaande doelstellingen zijn vervolgens 13 nationale belangen benoemd. Voor onderhavig planvoornemen zijn van belang:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurele besluiten (nationaal belang 13).

De milieukwaliteit wordt expliciet beschouwd in deze ruimtelijke onderbouwing. Zie daarvoor hoofdstuk 4 (sectorale aspecten). Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet voorts in een transparante en zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van het planvoornemen.





2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'ruimte voor Limburg' (POL)

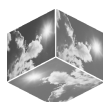
Het POL2006 (laatste actualisatie januari 2011) is een integraal plan. Het is vergelijkbaar met een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied wordt aangemerkt als P5a: ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme en grenst direct aan P6a: plattelandskern Noord- en Midden-Limburg. Tevens is het plangebied gelegen binnen de contour Plattelandskern.

P5a : Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme

Binnen dit perspectief wordt de inrichting met name bepaald door de aanwezige landbouw in het gebied. Ook plaatselijke omgevingskwaliteiten kunnen aan de orde zijn. Het doel van dit perspectief is meer ontwikkelingsruimte bieden aan landbouw en verbreding van de



plattelandseconomie. Dit kan met name geschieden door de mogelijkheden te verruimen voor bijvoorbeeld verbrede landbouw, de toeristische sector of kleinschalige dienstverlenende bedrijvigheid.

Met name landbouw en toerisme krijgen de ruimte om zich door te ontwikkelen, al gelden er voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven wel beperkingen. Zo is nieuwvestiging van dergelijke agrarische bedrijven binnen P5a-gebieden niet mogelijk. Het doorontwikkelen van functies kan conform het Limburgs Kwaliteitsmenu gepaard gaan met respect voor landschappelijke en cultuurhistorische waarden en versterking van omgevingskwaliteiten.

De ontwikkeling van niet-grondgebonden landbouw, grootschalige toeristisch-recreatieve functies en functiewijzigingen tot werklocatie of woongebied binnen dit perspectief-gebied kan conflicteren met provinciale belangen. Indien dergelijke initiatieven zich voordoen dienen de plannen hiervoor met extra veel zorg en aandacht behandeld te worden.

Echter het plangebied is tevens gelegen binnen de contour plattelandskern. Binnen deze contour mag nieuwe bebouwing in de vorm van woningen worden opgericht zonder dat hiervoor enige vorm van compensatie dan wel kwaliteitsverbetering geboden moet worden. Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM), voor zover aanwezig bij de gemeente Venray, is derhalve niet van toepassing op onderhavig planvoornemen. Daarmee past het planvoornemen binnen het provinciale beleid.

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden en betreft een samenvoeging van de Provinciale Milieuverordening, Wegenverordening, Watervordering en Ontgrondingenverordening. Met de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening zijn deze dan ook ingetrokken. Daarnaast zijn diverse normstellingen geactualiseerd, administratieve verplichtingen vereenvoudigd en waar mogelijk regels vervallen.

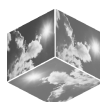
De Omgevingsverordening Limburg bevat regels met betrekking tot de volgende aspecten:

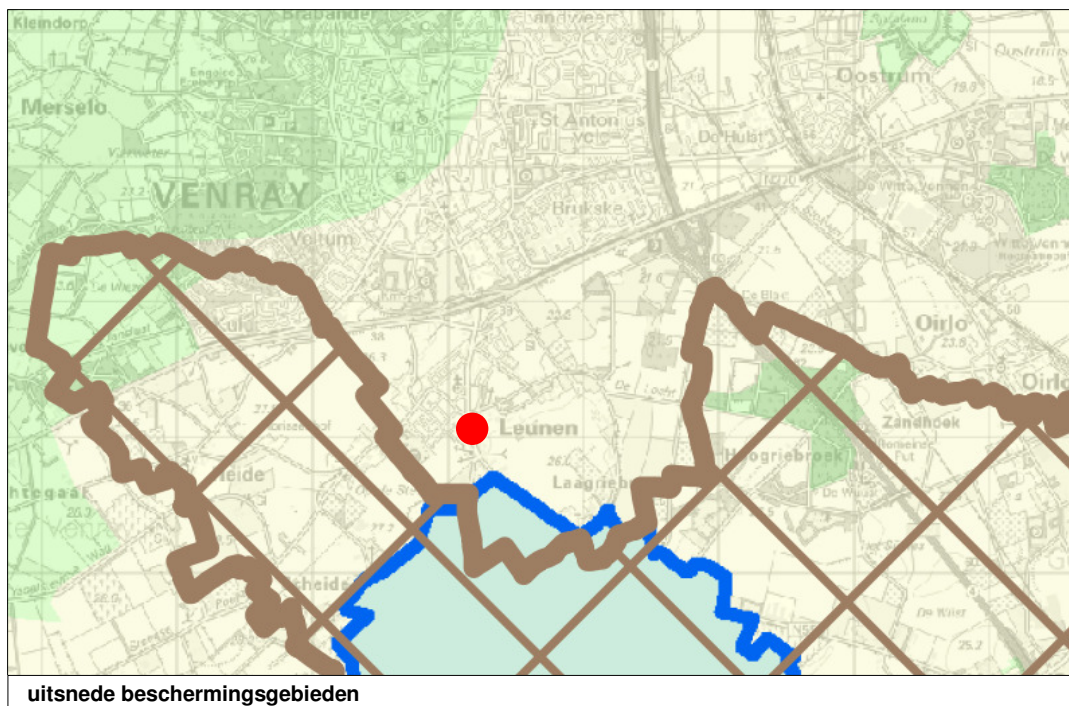
- *Milieubeschermingsgebieden (hoofdstuk 2):*

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen inzake de aanwijzing van waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol, bodemschermingsgebied Mergelland en stiltegebieden. Per type gebied zijn regels opgenomen om op een dusdanige wijze met deze gebieden om te gaan dat het belang van het betreffende gebied niet geschaad wordt. Dit zijn onder andere verbodsregels op bepaalde handelingen of inrichtingen, maar ook verbodsregels waarvan een ontheffing kan worden aangevraagd.

- *Water (hoofdstuk 3):*

Hoofdstuk 3 bevat regels met betrekking tot regionale wateren en richt zich vooral tot waterschappen. Hierbij gaat het onder meer om normen voor wateroverlast, regels voor het door waterschappen te voeren waterbeheer (bijv. beheerplan) en veiligheidsnormen voor regionale waterkeringen.





- *Ontgrondingen (hoofdstuk 4):*

Dit hoofdstuk bevat een aanvullende regeling op de Ontgrondingenwet. Hierin wordt bepaald voor welke handelingen een vrijstelling geldt van bepaalde verboden uit de Ontgrondingenwet.

- *Overige onderwerpen (hoofdstuk 5):*

Hoofdstuk 5 bevat regels over respectievelijk wegen, rioolplichtonthefing, gesloten stortplaatsen en industrieterreinen van regionaal belang. Voor wat betreft wegen gaat het om regels met betrekking tot het gebruik van wegen die in het beheer van de provincie zijn. Het artikel inzake rioolplichtonthefing heeft betrekking op de aanvraag van ontheffing van de gemeentelijke rioleringsplicht. De regels ten aanzien van gesloten stortplaatsen hebben met name betrekking op de nazorg van gesloten vuilstortplaatsen. In het artikel omtrent industrieterreinen van regionaal belang worden industrieterreinen aangewezen die van een dergelijk belang zijn.

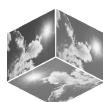
- *Nadeelcompensatie (hoofdstuk 7):*

Dit hoofdstuk bevat een artikel met betrekking tot schadevergoeding ten gevolge van de Omgevingsverordening.

In onderhavige situatie zijn alleen de milieubeschermingsgebieden van belang. Echter het plangebied maakt geen onderdeel uit van een milieubeschermingsgebied.

2.3.3 POL-aanvulling 'verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'

De hoofdlijnen voor het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) zijn verankerd in de POL-aanvulling 'verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'. Deze aanvulling is in het leven geroepen om enkele belangrijke aanpassingen in het POL door te voeren met betrekking tot de verstedelijking in Limburg.





Het belangrijkste speerpunt hierbij is de rol van de provincie en de mate waarin ze sturing kan geven bij ontwikkelingen in het kader van verstedelijking. Doordat de provincie met diverse maatschappelijke ontwikkelingen te maken krijgt, zoals bevolkingskrimp, wil de provincie Limburg meer regie hebben over met name plannen met betrekking tot woningvoorraadontwikkeling en ontwikkeling van werklocaties. Daarnaast wil ze een selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen en verstedelijkingsprocessen, een samenhang tussen nieuwbouw en uitleglocaties met revitalisering/herstructurering en meer ruimte voor clusters van bebouwing in landelijk gebied, door middel van het 'nee, tenzij' principe.

Voor wat betreft de woningvoorraad zal op langere termijn rekening gehouden moeten worden met een verwachte bevolkingskrimp, die naar alle waarschijnlijkheid in Zuid-Limburg eerder zal inzetten dan in Noord- en Midden-Limburg. Derhalve wordt met name ingezet op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, waarbij kwaliteit centraal staat. Transformatie of herstructurering in samenhang met vraaggestuurd bouwen kan zorgen voor een balans in de voorraad en de effecten van krimp. Met betrekking tot werklocaties wordt meer nadruk gelegd op herstructurering van bestaande gebieden. De provincie benadrukt dat het van provinciaal belang is te zorgen voor de tijdige ontwikkeling van voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit.

Aangezien onderhavig planvoornemen de invulling is van een open plek in de lintbebouwing en binnen de plancontour van de kern Leunen gelegen is past het binnen het provinciale beleid.



2.3.4 Provinciale Woonvisie 2011-2015

De Provinciale Woonvisie 2011-2015 beschrijft de ontwikkeling van de woningvoorraad en de wijze waarop de provincie haar ambities wil realiseren. Demografische ontwikkelingen vragen om aanpassing van de woningvoorraad in samenstelling en kwaliteit en het aanbod aan voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving. Volgens de lange termijn visie is een omslag naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden. Voor de korte termijn wordt gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen voor de betreffende doelgroepen.

Regio Noord- en Midden Limburg

In de regio Noord- en Midden Limburg gaat het inwoneraantal regiobreed afnemen van ongeveer 280.000 inwoners in 2010 naar ongeveer 275.000 inwoners in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. Anticiperend hierop dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de woningvoorraad, waarbij nieuwe activiteiten binnen de stadregio's worden geconcentreerd in bestaande stedelijke bebouwing. Bij plattelandskernen, zoals in Leunen, gaat de voorkeur uit naar inbreiding, maar zijn er beperkte mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, mits aangrenzend aan, de contour. Nieuwe locaties in/bij dorpen, zoals met onderhavig planvoornemen, staan in dienst van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij-benadering'. Echter dit is hier niet aan de orde.

In de regio Noord- en Midden Limburg kan een beperkte toename plaatsvinden van het aantal woningen. Uitbreiding van plattelandskernen is mogelijk, waarbij wordt ingezet op inbreiding. Gezien de ligging van de tweekapper binnen de plancontour, de invulling van een open plek tussen de bestaande bebouwing past de bouw van twee woningen in combinatie met de reeds aangevraagde vrijstaande woning op deze open plek binnen het beleid van de Provinciale Woonvisie 2011-2015.

2.4 Gemeentelijke beleid

2.4.1 Ontwikkelingsperspectief Venray 2015

In het Ontwikkelingsperspectief is een visie gegeven voor de koers die de gemeente Venray in de toekomst gaat varen. Dit ontwikkelingsperspectief voor de middellange termijn dient als gemeentelijke structuurvisie (vastgesteld d.d. 23 september 2008) en vormt het vertrekpunt voor de afweging bij concrete bestuurlijke beslissingen. De tijdshorizon is 2015, met een doorkijk naar 2020 / 2030.

Het beleidsstuk heeft als doel de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van Venray te begeleiden en de regiefunctie van de gemeente vorm te geven. De kenmerken van het Ontwikkelingsperspectief Venray zijn: basis voor ontwikkelingsplanologie, selectiviteit, integraliteit, uitvoeringsgericht, veranderende rol en ambities van de gemeente.



In de verkenningennota die hieraan ten grondslag ligt, zijn de ontwikkelingen en trends in beeld gebracht. Tevens is een opsomming gegeven van de belangrijkste opgaven en knelpunten. In de doelstellingennota is een koers voor de langere termijn vastgelegd door middel van een achttal doelstellende uitspraken. Deze uitspraken geven richting aan het structuurbeeld voor de gemeente Venray. Deze bepalen ook de keuzes die voor de stad, de kerkdorpen en het buitengebied zijn gemaakt. De doelstellingen die van belang zijn voor deze woningbouwontwikkeling worden hieronder kort toegelicht:

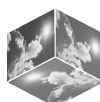
- De waterhuishoudkundige aspecten worden op evenwichtige wijze meegenomen bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen en projecten.
- Duurzaamheidsaspecten zullen in een vroegtijdig stadium worden meegenomen bij plannen en projecten.
- Voor woningbouw op nieuwe locaties, maar ook bij inbreiding en herstructurering van de bestaande wijken, wordt ingezet op een zo groot mogelijke differentiatie van woningtypen, prijsklassen en life-styles.
- De landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van de dorpen is richtinggevend voor de nieuwe bouwlocaties.

Doordat de ontwikkelingsrichting van Venray in hoofdlijnen is neergezet, is niets specifiek genoemd over onderhavige ontwikkeling aan de Albionstraat voor de bouw van een tweekapper in combinatie met de eerder aangevraagde vrijstaande woning op deze open plek. Over de hoofdlijnen die toch betrekking hebben op het plan kan het volgende worden gesteld:

- Ad. 1. Hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. Hiertoe worden passende infiltratievoorzieningen aangelegd. Het riool wordt ontlast van (relatief) schoon hemelwater en de grondwaterstanden worden aangevuld. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op dit aspect.
- Ad. 2. Bij de realisering van de tweekapper wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect, zoals maatregelen om energiezuinigheid te bevorderen en het gebruik van milieuvriendelijke en duurzame (bouw)materialen.
- Ad. 3. In 2010 is een actualisatie verschenen van het woningmarktonderzoek. Hieruit blijkt dat er in Leunen de komende 10 jaren behoefte is aan uitbreiding met 79 woningen. De bouw van de tweekapper is een particulier initiatief dat past binnen deze behoefte en hier wordt vraaggestuurd gebouwd.
- Ad. 4. De locatie aan de Albionstraat past binnen de stedenbouwkundige structuur van Leunen aangezien het de invulling betreft van een open plek in de lintbebouwing. Deze locatie is in het dorpsontwikkelingsplan Leunen opgenomen als zoeklocatie voor woningbouw. De bouw van de tweekapper in combinatie met de eerder aangevraagde vrijstaande woning op deze open plek geeft invulling aan de beoogde zoeklocatie en vormt ruimtelijk en functioneel een afronding van het kerkdorp Leunen aan de zuidoost zijde.

2.4.2 Strategische visie Venray 2020

De Strategische visie 2020 (vastgesteld door de gemeenteraad 3-11-2009) is het richtinggevend document voor het Venrayse beleid van de komende jaren. De doelstellingen en



speerpunten voor het beleid zijn gebundeld in een aantal strategische thema's. De strategische thema's die van toepassing zijn op de bouw van de tweekapper op deze open plek zijn de volgende: 'Inhoudelijke ambitie: Venray stad en de dorpen' en 'Onderscheidend wonen in Venray'. De overige thema's hebben meer betrekking op de sociale of economische uitgangspunten van het toekomstige gemeentelijke beleid.

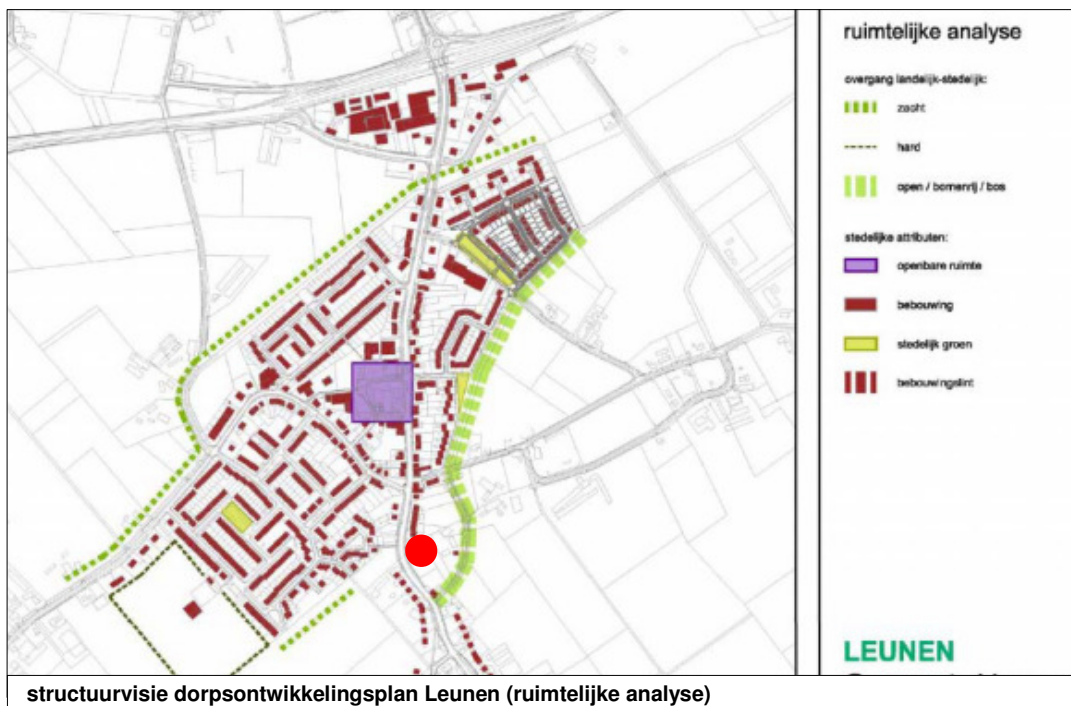
Inhoudelijke ambitie: Venray stad en de dorpen

Venray is een stedelijke centrumgemeente in haar regio. De kracht van Venray is dat zij dit weet te combineren met haar van oorsprong dorpse karakter. Venray is dorp én stad. Meer dan voorheen wordt benadrukt dat de stedelijke kern Venray een functie heeft voor de dorpen en dat de dorpen veel gebruik maken van wat Venray te bieden heeft. De dorpen bieden rust en ruimte als tegenhanger van de stad. Ieder dorp heeft zijn eigen identiteit en kwaliteiten. In het algemeen stelt de gemeente dat het leven in de dorpen in positieve zin wordt bepaald door rust en ruimte, een rijk verenigingsleven en sterke sociale cohesie. Veranderingen in bevolkingssamenstelling en economische functies op het platteland hebben het open karakter van de dorpen versterkt. Venray investeert in mensen en stimuleert mensen om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van hun eigen leefomgeving. Dorpsraden hebben daarin een belangrijke rol.

Onderscheidend wonen in Venray

Venray is een gemeente waar het goed wonen is. Hiervoor is de hoge kwaliteit van de woningen én de woonomgeving maatgevend. Maar ook de aanwezigheid van volop werkgelegenheid, kwalitatief goede voorzieningen, onder andere op het gebied van zorg en welzijn, en uitgebreide mogelijkheden om te recreëren, maken van Venray een prettige woongemeente. Er is een duidelijke omslag gemaakt van kwantiteit naar kwaliteit. In Venray wordt gebouwd naar behoefte en staat het tegemoetkomen aan woonwensen en het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige woningen en woonmilieus centraal. De keus voor kwaliteit wordt ook ingegeven door de demografische ontwikkelingen met langzaam aan afnemende inwoneraantallen, waarbij het aantal huishoudens nog iets toeneemt. De samenstelling van de huishoudens verandert, het aandeel 1-en 2-persoonshuishoudens wordt groter. De eisen die gesteld worden aan de woning en de woonomgeving veranderen mee. Dit vraagt om andere type woningen, een andere vorm van kwaliteit. Bij nieuwbouw staat de vraag van de consument centraal en wordt ingezet op flexibele, levensloopbestendige woonconcepten die toegankelijk zijn voor diverse doelgroepen. Alle onderling sterk van elkaar verschillende woonmilieus kennen een duidelijke link met het buitengebied. Alle kernen liggen in een groot landschappelijk buitengebied met veel kwaliteit, denk hierbij aan het Loobeekdal, het landgoed Geijsteren maar ook de oude Maasarm die weer geactiveerd wordt. In en rond de stedelijke kern is het groen eveneens prominent aanwezig, in de stadslandgoederen Anna en Servaas, het Odapark en het Vlakwatergebied. Het groene karakter van Venray moet ook terugkomen in de manier waarop er gebouwd wordt, namelijk met veel aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing. Naast de verwevenheid met het groen, is verwevenheid met zorg een belangrijk kenmerk van wonen in Venray. Van oudsher is de geestelijk gezondheidszorg verbonden met Venray, maar ook 'reguliere' zorg is goed vertegenwoordigd.





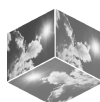
De bouw van een tweekapper op deze open plek voldoet aan deze thema's. Leunen kenmerkt zich, als één van de kerkdorpen van Venray, met rust en ruimte, een rijk verenigingsleven en een sterke sociale cohesie. Het is belangrijk deze thema's voor de toekomst te behouden. Kwaliteit bij ontwikkelingen is daarbij leidend in plaats van kwantiteit. Woningbouwontwikkelingen in de kernen dienen daarom te zijn gestoeld op de vraag naar specifieke woningbouwtypes (er wordt gebouwd naar gelang de vraag van de lokale bevolking). Naast de vraag naar woningen is bij ontwikkeling oog voor het omliggende buitengebied.

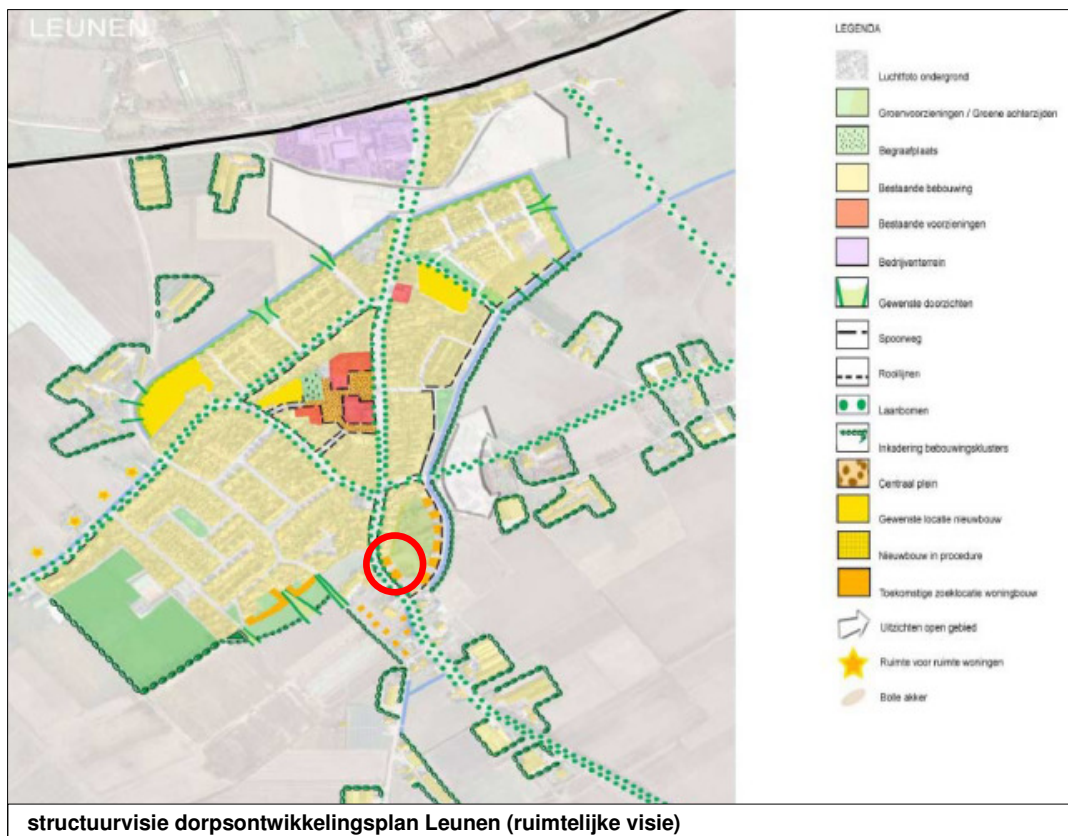
2.4.3 Structuurvisie Dorpsontwikkelingsplan Leunen

Algemeen

Op 14 december 2010 heeft de gemeenteraad van Venray de structuurvisie 'Dorpsontwikkelingsplan Leunen' vastgesteld. Op basis van een gedegen analyse van de kern Leunen is een gebiedsvisie opgesteld met een bijbehorend uitvoeringsprogramma. De ontwerp Structuurvisie DOP Leunen is tot stand gekomen en vastgesteld in het gebiedspanel Leunen.

Uit de analyse komen verschillende kansen voor de kern Leunen naar voren. Een daarvan is het stimuleren van de ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen bestaande ruimtelijke structuren en kwaliteiten van de omgeving waardoor de identiteit van het dorp kan worden versterkt.





Achterom te Leunen

De onderhavige locatie is in de Ruimtelijke Visie Leunen (vastgesteld door de Raad op 14 december 2010), onderdeel uitmakend van de locatie Achterom te Leunen, expliciet aangewezen als een gewenste locatie voor nieuwbouw voor de bouw van uiteindelijk twee woningen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft echter betrekking op de bouw van twee woningen in de vorm van een tweekapper op deze open plek. In totaal worden hiermee drie woningen op deze locatie gerealiseerd.

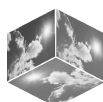
Op diverse pagina's wordt specifiek ingegaan op de beoogde bouwlocatie

Pag. 13: Het gebied Achterom te Leunen, waar het perceel aan de Albionstraat onderdeel van uitmaakt, wordt hier genoemd als vierde ontwikkellocatie in Leunen.

Pag. 31: Achter de Albionstraat en de Achterom is ruimte voor een open invulling van vrijstaande woningen.

Pag. 32: Aan de zuidzijde tussen de Albionstraat en de Achterom is het landelijke karakter van de omgeving bepalend. Dit betekent een lage, open bebouwingstypologie.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing verantwoordt de invulling van deze gewenste locatie nieuwbouw en vormt de invulling van een open plek in de lintbebouwing aan de Albionstraat. Hiermee wordt invulling gegeven aan de Structuurvisie DOP Leunen (2010).



Kern	Behoefte tot 2025	Programma (pm)	Planoverschot - ruimte	Gemeente grondpositie
Merselo	48	1 (1)	+47	
Smakt	9	0	+9	
Oostrum	95	6 (2)	+89	
Castenray	28	20	+8	20: Hendriks
Geysteren	15	14	+1	-
Leunen	106	48 (2)	+58	pm: centrumplan
Ysselsteyn	90	53 (2)	+37	
Blitterswijck	57	45 (3)	+12	pm: BIEB
Venray	1106	1630 (6)	-524	489: Brabander 123: Gouden Leeuw
Heide	2	36 (-)	-34	23: Groeneweg
Vredepeel	13	12 (1)	+1	3: kavels, pm: uitbreiding
Oirlo	30	57 (1)	-27	43: Kerkhoek, pm: Hesen
Veulen	7	13 (1)	-6	13: Inbreiding
Wanssum	46	76 (1)	-30	Pm: De Cuyper
overzicht programma en behoefte kernniveau				

2.4.4 Volkshuisvesting

Kadernotitie Wonen

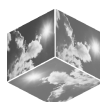
De doelstelling van de Kadernotitie Wonen (vastgesteld door het college op 08-02-2011) is tweeledig:

- Door het formuleren van sturende beleidskaders wil de gemeente haar regisserende rol met betrekking tot het beleidsveld 'Wonen' vergroten en vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Met andere woorden: het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad van Venray.
- Het op onderdelen verfijnen van de Woonvisie 2007, inclusief een herziening van het woningbouwprogramma.

De kadernotitie Wonen geeft richtinggevende kaders voor de woningbouwontwikkelingen en biedt zodoende een afwegingskader voor woningbouwinitiatieven in de gemeente Venray.

Wanneer ingezoomd wordt op de behoefte en aanbod per dorp, ontstaat er een beeld van de dorpen waar sprake is van planruimte en dorpen met een planoverschot. De 'oranje dorpen' zijn dorpen waar nog planruimte is, maar waar de planruimte opgevuld gaat worden door pm-plannen. Voor het dorp Leunen betekend dit concreet dat er een behoefte is aan 106 woningen. In het woningbouwprogramma 2011-2024 zijn 48 woningen opgenomen. Er is een planoverschot – ruimte van 58 woningen. Deze worden mogelijk ingevuld door het centrum plan.

In het woningbouwprogramma dorpen 2011-2024 (per 01-01-2011) is de locatie Achterom-Albionstraat opgenomen. Het betreffen 8 grondgebonden koopwoningen (particulier), die opgenomen zijn als zacht plan in de vorm van toezeggingen of contract.





In het bestemmingsplan 'Achterom Leunen' is de bouw van 6 nieuwe grondgebonden koopwoningen reeds juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Voor de locatie aan de Albionstraat blijven nog 2 woningen over. Voor het linker gedeelte is inmiddels een aanvraag gedaan voor de bouw van één vrijstaande woning. Het planvoornemen voor het rechtergedeelte voorziet uiteindelijk in twee woningen in de vorm van een tweekapper. Hierdoor worden ter plaatse van de open plek echter drie woningen gerealiseerd. Aangezien er in de kern Leunen sprake is van planruimte (58 woningen) past het planvoornemen binnen het woningbouwprogramma.

2.4.5 Ruimtelijke kwaliteit

Om de bestaande kwaliteit, de uitstraling en het karakter van Leunen te versterken is een zorgvuldige inpassing van toekomstige ontwikkelingen noodzakelijk. In de Structuurvisie DOP Leunen (2010) komt ook de ruimtelijke kwaliteit aan bod. De toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden ingepast om de bestaande kwaliteit, uitstraling en karakter van Leunen te versterken. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet vooral aandacht zijn voor de schaalgrootte en de uitstraling van de woningen. Aan de zuidzijde tussen de Albionstraat en de Achterom is het landelijke karakter van de omgeving bepalend. Dit betekent een lage, open bebouwingstypologie.

Groen:

De belangrijkste dragers van de groenstructuur in Leunen vormen de Albionstraat (hoofd-route) en de St. Catharinastraat/Steegsepeelweg (ontsluitingsweg). Een tweede drager van de groenstructuur vormen de beken, die aan weerszijden de grens van de bebouwde kom van Leunen bepalen. Alhoewel deels aan het zicht onttrokken, zijn er diverse plaatsen waar deze beekloop in combinatie met het openbaar groen voor aantrekkelijke verblijfsgebieden (kan) zorgen.



De gemeentelijke brief van 18 december 2008, als antwoord op het principeverzoek om te mogen bouwen aan de Achterom en Albionstraat noemt de navolgende uitgangspunten, die letterlijk worden overgenomen als leidraad voor onderhavige ruimtelijke onderbouwing:

- Aan de Achterom en de Albionstraat liggen de woningen momenteel met hun voorkanten naar de weg en het buitengebied gericht. Dit dient bij de nieuw te bouwen woning aan de Albionstraat te worden doorgezet. De gemeente is van mening dat er op deze open plek aan de Albionstraat nog ruimte is voor de invulling van twee woningen. Gelet hierop dient uitgegaan te worden van een lage open bebouwingstypologie met een groene en dorpse overgang van het dorp naar het buitengebied.

Uiteindelijk heeft de gemeente ingestemd met de realisatie van een vrijstaande woning (linker gedeelte) in combinatie met een twee kapper (rechter gedeelte). Met de bouw van de tweekapper wordt hier voor het rechter gedeelte invulling aangegeven. Het betreffen twee woningen in de vorm van een tweekapper georiënteerd op de Albionstraat en het aangrenzende buitengebied. Tevens worden de woningen niet in de zijdelingse perceelsgrens opgericht. De afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter. De bijbehorende bijgebouwen (garage/berging) zijn terug gelegen ten opzichte van de woningen. Hierdoor is tevens sprake van een lage open bebouwingstypologie.

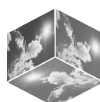
Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

Uitgangspunt bij de uitwerking van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is een groene, dorpse overgang van het dorp Leunen naar het buitengebied. Op de afbeelding op voorgaande pagina staat het maximaal aantal woningen aangegeven voor de open plek aan de Albionstraat, zijnde twee woningen. Echter er worden na overleg met de gemeente nu drie woningen mogelijk gemaakt. Bij de verkaveling is uitgegaan van de bestaande kavelsstructuur. De kavels worden hierdoor respectievelijk 20 meter, 10 meter en 10 meter breed.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is invulling van deze open plek met deze woningen zonder meer passend. Aan de Albionstraat moet de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning(en) op de bestaande voorgevelrooilijn en op minimaal 4 tot 5 meter van de perceelsgrens aan de voorzijde liggen. De woning heeft een maximale bouwhoogte van 9,00 meter. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande woningen in de omgeving. De woning heeft hiermee een maximale hoogte van 1,5 bouwlaag met kap.

2.4.6 Beeldkwaliteit

Aangezien de bouw van de twee kapper in combinatie met de aangevraagde vrijstaande woning onderdeel gaan uitmaken van de lintbebouwing aan de Albionstraat door invulling van de aanwezige open plek, waar de gemiddelde bouwhoogte van de bestaande woningen laag te noemen is (op enkele woningen die gebouwd zijn in de zestiger en zeventiger jaren na), zou een maximale goothoogte van 5 meter hier wenselijk zijn.



De nieuwe woning dient een eenvoudige en eenduidige hoofdvorm te hebben, die afgedekt is met een (symmetrisch) zadeldak. Dus geen schildkappen en lessenaarsdaken. Een afwisseling tussen topgevels en langsgevels is aan te bevelen. Bijgebouwen dienen een ondergeschikt karakter te hebben.

Qua architectuur van de woning kan aansloten worden bij de landelijke, de dorpse en de eventueel de dertiger jaren architectuur. Eventueel is een goede eigentijdse architectuur mogelijk, welke dan wel zeer professioneel uitgewerkt dient te worden en rekening houdt met al het overige! Een afwisseling in architectuur is in ieder geval noodzakelijk, omdat herhaling van woningen aan dit bebouwingslint niet past.





woningen in de directe omgeving

3 Planvoornemen

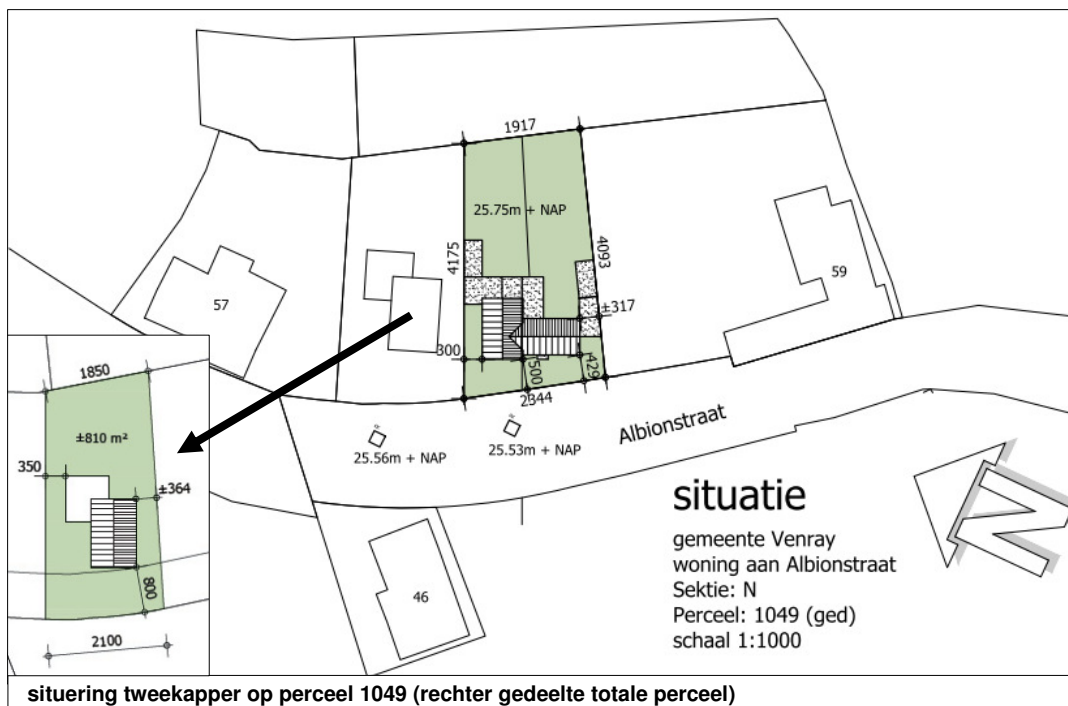
3.1 Gebiedsomschrijving en omschrijving plangebied

De omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit grondgebonden woningen. Deze woningen maken onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Albionstraat. De bebouwing heeft hier een gedifferentieerde goothoogte en bestaat afwisselend uit 1 bouwlaag dan wel 2 bouwlagen met kap. Aan de overzijde van het plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen. Verder is aan de Albionstraat 45a een kapper gevestigd. Andere functie komen niet voor in de directe omgeving van het plangebied.

Aan de achterzijde van het plangebied, aan de Achterom, is in 2011 de bouw van 6 woningen mogelijk gemaakt door middel van herziening van het bestemmingsplan. Deze woningen zijn inmiddels gerealiseerd of in aanbouw. Ook hier betreft het grondgebonden vrijstaande woning in 1 tot 1,5 bouwlaag met kap.

Het plangebied zelf is onbebouwd en heeft de uitstraling van een weiland. De rechter perceelsgrens bestaat uit een monumentaal beschreven beukenhaag/bomenrij. De linker perceelsgrens en de perceelsgrens aan de achterzijde bestaat alleen uit een beukenhaag. Verder komt op het perceel ook geen beplanting voor.





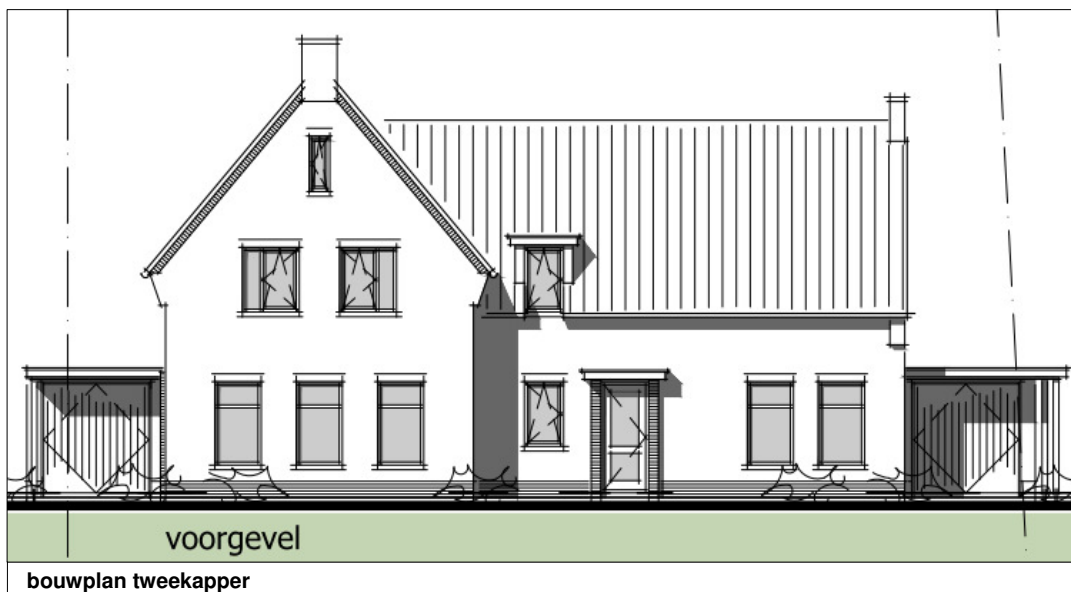
3.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de bouw van een tweekapper. Deze woningen zullen, samen met de reeds aangevraagde vrijstaande woning, onderdeel uitmaken van de lintbebouwing aan de Albionstraat. Deze woningen worden dan ook in de bestaande voorgevelrooilijn van de Albionstraat gesitueerd. Het perceel voor de te bouwen vrijstaande woning op het linker gedeelte van het totale perceel is dermate ruim dat in voldoende mate afstand kan worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens, zodat het 'open' karakter ter plaatse wordt behouden. Ook bij de situering van de tweekapper wordt in voldoende mate afstand aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens (3 meter). De bijbehorende bijgebouwen (garage/berging) zijn terug gelegen en zijn worden in de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd. Deze bijgebouwen staan door middel van een carport in verbinding met de woning.

3.3 Ontsluiting en parkeren

De woningen worden rechtstreeks ontsloten via de Albionstraat door middel van een inrit per woning. Het betreft een reguliere aansluiting op de bestaande infrastructuur. Gezien de ligging van de woningen in een bocht wordt het vrije uitzicht vanaf de inrit gewaarborgd door voor de woning en in de voortuin geen obstakels op te richten in de vorm van bouwwerken, geen gebouw zijnde of beplanting. De verkeersveiligheid wordt hiermee in voldoende mate gewaarborgd. Verder betreft het een weg in de bebouwde kom waar de maximum snelheid 50 km bedraagt. De bestaande woningen aan de Albionstraat zijn daarnaast op dezelfde wijze aangesloten. In noordelijke richting sluit deze weg aan op het regionale (N270) en (inter)nationale (A73) wegennet.





Het parkeren is voorzien op eigen terrein, waar 2 parkeerplaatsen per woning worden aangelegd. Gezien de omvang van de afzonderlijke percelen ($> 400 \text{ m}^2$) is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm die de gemeente Venray stelt voor halfvrijstaande woningen.

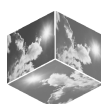
3.4 Privacy

De privacybescherming voor de aangrenzende woningen (Albionstraat 57 en 59) blijft door de nieuwbouw van de tweekapper op hetzelfde niveau als in de huidige situatie. Ondanks dat het planvoornemen uitgaat van de toevoeging van deze nieuwe woningen, is de afstand tussen deze woning en de bestaande naastgelegen woning (Albionstraat 57 en 59) 10 meter of meer. Gezien het feit dat het hier om een regulier woongebied op ruime bouwpercelen gaat en de onderlinge afstand vergelijkbaar is met andere situaties in de omgeving blijft de privacy voor omwonenden gewaarborgd.

Bezwaarlijke hinder of verslechtering van de huidige situatie met betrekking tot de waarborging van de privacy voor omwonenden is gezien het bovenstaande dus niet aan de orde.

3.5 Bezinning

Het planvoornemen brengt geen grote negatieve bezinning met zich mee gezien de onderlinge afstanden voor de aangrenzende woningen aan de Albionstraat. Het betreft de bouw van een reguliere vrijstaande woning met een maximale goothoogte van 3,40 meter met kap (maximale bouwhoogte 9,00 meter). Een vermindering van zon op de aangrenzende percelen is gezien de omvang van de percelen ($> 800 \text{ m}^2$) en de onderlinge afstand niet aan de orde. De nieuwe en bestaande percelen hebben een zodanige grootte dat eventuele schaduwwerking als gevolg van de nieuwe woningen uit te sluiten is.



3.6 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Venray heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

De gemeente Venray hanteert daarbij de volgende hoofduitgangspunten inzake duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw:

- zuinig en efficiënt ruimtegebruik;
- beperking van de automobilititeit door compact bouwen;
- behoud en versterking van groenstructuren;
- bewuster omgaan met het beschikbare water;
- planmatige en integrale aanpak van het beheer in de kerkdorpen;
- grenzen aan de groei van Venray: rekening houden met de overgang stad-landschap;
- versterken van de ecologische structuren in het buitengebied;
- in het buitengebied de emissies in de lucht, de bodem en het water terugdringen.

In het Bouwbesluit is de Energie Prestatie Norm voor woningen thans vastgesteld: EPN=0,8. Het bouwplan van de tweekapper zal, in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, aan de uitgangspunten van duurzaam bouwen en EPN worden getoetst.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer ingebed in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Geluid

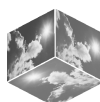
4.2.1 Inleiding

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder (Wg) een akoestisch onderzoek noodzakelijk is indien de geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen binnen de zone van een weg, industrieterrein of het spoor. Aangehouden dient dan te worden dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidsgrenswaarde. De woningen worden gerealiseerd aan de Albionstraat en is gelegen nabij de Brienshoekweg en Hosterweg. Deze wegen hebben een onderzoekzone en het plangebied en de woningen zijn gelegen binnen de zone van deze wegen. De aspecten railverkeerslawaaï, industrielawaaï en luchtverkeerslawaaï zijn niet van toepassing op het plangebied.

4.2.2 Wegverkeerslawaaï

In het kader van wegverkeerslawaaï is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (toetsing Wet geluidhinder) 'Albionstraat, perceel N, nummer 1049, Leunen' (Tritium, documentnummer 1310/035/RV-01, 10 oktober 2013) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat voor de wegen Horsterweg, Brienshoekweg en Veulenseweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Voor de Albionstraat geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op enkele gevels van de nieuwe woningen overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel niet doelmatig is en bovendien overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarden te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.



4.3 Bodem

4.3.1 Inleiding

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van twee nieuwe woningen op een open plek in de lintbebouwing aan de Albionstraat te Leunen. Deze gronden zijn onbebouwd en zijn tot heden als weiland in gebruik geweest. Gelet op het voormalige en het voorgenomen gebruik wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het onderhavige geval als noodzakelijke voorwaarde gezien.

4.3.2 Verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van de bouw van de woningen is voor de gehele te ontwikkelen locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (HMB BV, kenmerk 10201 102A, 13 april 2010). Uit het onderzoek is gebleken dat op basis van de resultaten van het vooronderzoek geconcludeerd is dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Echter de hypothese 'onverdachte' locatie houdt geen stand. Er is namelijk barium in het grondwater aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Het bodemonderzoek is niet uitgevoerd conform de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit. Dit houdt in dat bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie, ongeacht de resultaten van dit verkennende bodemonderzoek, een aanvullende keuring van de af te voeren partij worden gevraagd en zijn mogelijke verwerkingskosten van toepassing.

In de tussenliggende periode (2010-2013) hebben op het perceel geen (bedrijfsmatige) activiteiten plaats gevonden, die tot een eventuele bodemverontreiniging hebben kunnen leiden.



4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van de Wet Luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien ter plaatse van de open plek aan de Albionstraat in totaal maximaal 3 woningen worden opgericht. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied daarmee geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen verder geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.5 Externe Veiligheid

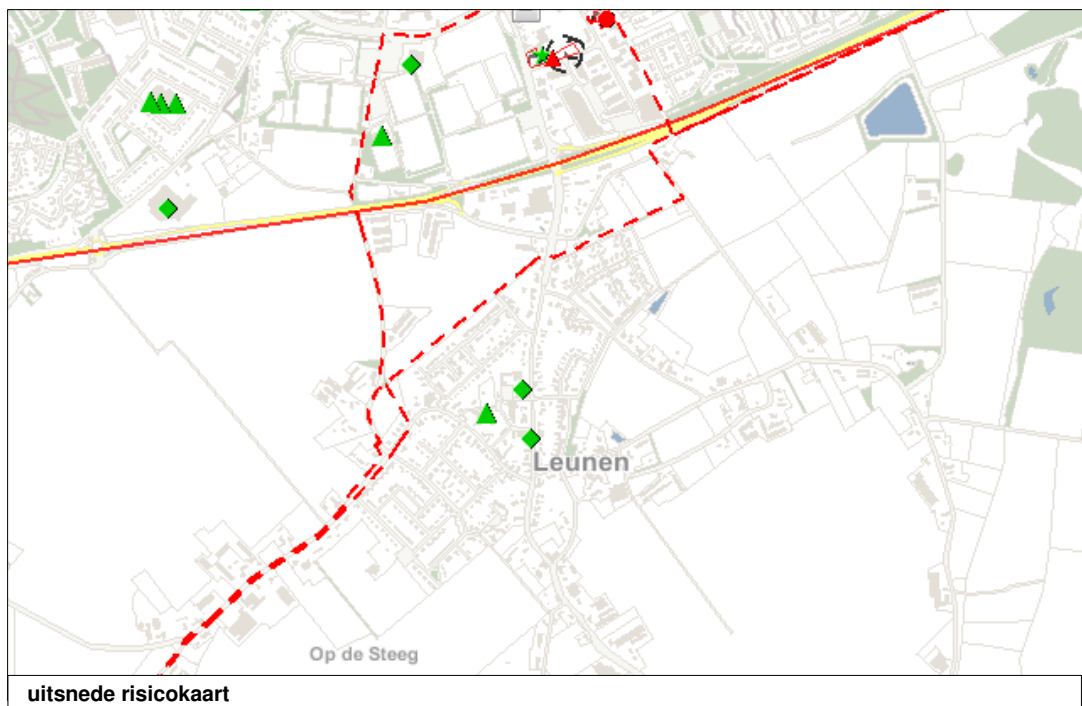
4.5.1 Inleiding

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

4.5.2 Inrichtingen

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er geen risicovolle inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied gelegen zijn.





4.5.3 Transport gevaarlijke stoffen

Ten noorden en oosten van het plangebied liggen respectievelijk de provinciale weg N270 en rijksweg A73. Over beide wegen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Echter de afstand tussen het plangebied en beide wegen (900 m en 2 km) bedraagt meer dan 200 meter. Het plangebied is daarmee niet gelegen in het invloedsgebied van deze wegen.

4.5.4 Leidingen

Ten noordwesten van de kern Leunen liggen twee hogedruk gastransportleidingen van de Gasunie. Deze leidingen liggen op meer dan 400 meter afstand van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee niet in het invloedsgebied van deze leidingen.

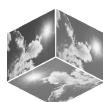
Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid niet van toepassing is op het plangebied en nader onderzoek niet noodzakelijk is.

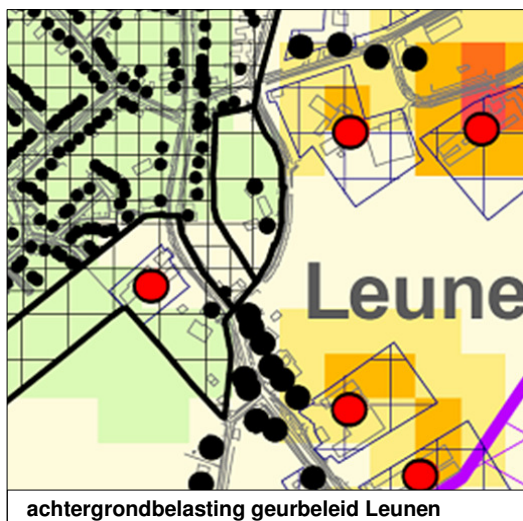
4.6 Geur

4.6.1 Inleiding

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv - 5 oktober 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij. In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.





In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele intensieve veehouderijen. De aanwezigheid van deze bedrijven brengt met zich mee dat er mogelijk sprake is van geurhinder. In de verordening 'Geurhinder en veehouderij Venray' (2007) wordt conform artikel 3, eerste lid van de Wet geurhinder en veehouderij een afwijkende geurwaarde vastgesteld, voor in het besluit aangewezen gebieden. Hierin is de afwijkende geurwaarde voor zoekgebieden woningbouw vastgesteld op 8 Ou/m^3 . Het plangebied Achterom, waarvan onderhavig perceel 1049 onderdeel uit maakt, is in de gebiedsvisie Leunen aangewezen als zoekgebied voor woningbouw met een norm van 8 Ou/m^3 .

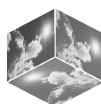
4.6.2 Individuele geurbelasting

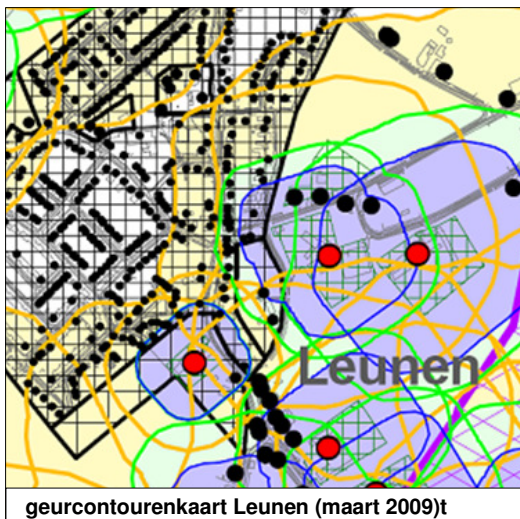
Voor onderhavige planvoornemen is de geurbelasting voor de woningen aan Achterom en de Albionstraat bepaald (Foppen advies, rapport 269-1001-003, 13 oktober 2010). Hiervoor is de individuele geurbelasting met V-tracks Vergunning 2010 berekend.

Bij dit onderzoek zijn de veehouderij bedrijven met de volgende adressen als geurbron meegenomen:

- Blankenberg 2, Leunen;
- Albionstraat 46, Leunen;
- Horsterweg 7, Leunen;
- Veulenweg 1a, Leunen.

Van de bovenstaande adressen zijn de benodigde gegevens voor het berekenen van de geurbelasting achterhaald en ingevoerd. De normen zijn getoetst aan de geldende waarden zoals gegeven in de verordening Geurhinder en veehouderij Venray. Uit de berekening blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde norm van 8 Ou/m^3 lucht.





4.6.3 Cumulatieve geurbelasting

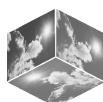
Voor de onderbouwing van de cumulatie van de geurbelasting kunnen onder meer de actuele geurkaarten van de gemeente Venray met (cumulatieve) achtergrondwaarden worden gebruikt. Uit deze kaarten wordt het woon- en leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder binnen het plangebied beoordeeld als matig tot redelijk goed. Dit betekent dat ook wanneer de achtergrondwaarden (cumulatie) worden meegenomen bij de beoordeling er geen belemmering is voor de bouw van maximaal drie woningen op de open plek aan de Albionstraat.

4.6.4 Conclusie

Binnen het plangebied heerst voor de nieuwe woningen een redelijk goed woon- en leefklimaat, gelet op de cumulatieve geurbelasting en gebaseerd op de geurkaarten van de gemeente Venray uit 2009. Dit betekent dat de cumulatieve geurbelasting geen belemmering vormt voor de woningbouw. Ook uit de berekening met het programma V-tracks gebied 2010 blijkt dat de geurbelasting binnen het plangebied ruimschoots beneden de 8 Om/m³ lucht blijft. Daarnaast kan gelet op de individuele geurbelasting van de omliggende veehouderijen worden gesteld dat deze de realisatie van de woningbouw niet in de weg staan. De geurbelasting binnen het plangebied vormt hierdoor geen belemmering voor realisatie van de woning.

4.6.5 Aanvullende memo met betrekking tot geur

De geurrapportage voor de woningen aan de Achterom en de Albionstraat is opgesteld in 2010 en daardoor gedateerd. Tevens zijn de woningen aan de Albionstraat niet of onvoldoende meegenomen in deze rapportage. Derhalve is recent een aanvullende memo (Omgeving Manager, projectnr. 1269-1301-001) opgesteld. Uit deze memo blijkt dat ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de normen die zijn gesteld in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Venray 2011'.



De milieukwaliteit van de leefomgeving is redelijk goed. Als het agrarische bedrijf aan de Albionstraat 46 zou uitgroeien waarbij de norm maximaal wordt opgevuld, is sprake van de milieukwaliteit matig. Groei van de inrichting aan Albionstraat 46 is vanwege andere woningen in de omgeving niet of slechts in beperkte mate mogelijk. Het planvoornemen heeft daarop verder geen invloed. Derhalve is het woon- en leefklimaat van de woningen gewaarborgd en vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor het agrarische bedrijf.

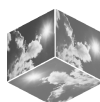
4.7 Bedrijven en milieuzoneringen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die een belemmering vormen voor de bouw van de nieuwe woningen. De kapsalon op de Albionstraat 45a ligt op ongeveer 120 meter van het plangebied. Gezien deze afstand en dat er reeds meerdere woningen op kortere afstand zijn gelegen vormt deze kapsalon ook geen belemmering voor het planvoornemen.

Wel ligt aan de overzijde van het plangebied een agrarisch bedrijf. Het betreft een akkerbouwbedrijf in combinatie met het houden van dieren (varkens, nevenactiviteit). Op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' heeft een dergelijk bedrijf een indicatieve afstand van 100 meter voor geur en 30 meter voor geluid. Het aspect geur is in paragraaf 4.6 in voldoende mate aan de orde geweest.

Ten aanzien van het aspect geluid kan gesteld worden dat de afstand tussen het vigerende bouwvlak (exclusief het gedeelte van de bedrijfswoning (nr. 46) en de voorgevel van de woningen ongeveer 30 meter bedraagt aangezien de rechter woning van de tweekapper ruim 4 meter vanaf de perceelsgrens aan de voorzijde wordt gesitueerd. Hiermee wordt voldaan aan de indicatieve afstand van 30 meter met betrekking tot geluid en wordt een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

Omgekeerd vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor de kapsalon en het agrarische bedrijf.



4.8 Flora en fauna

4.8.1 Inleiding

Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de Flora en faunawet is ook de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

4.8.2 Gebiedsbescherming

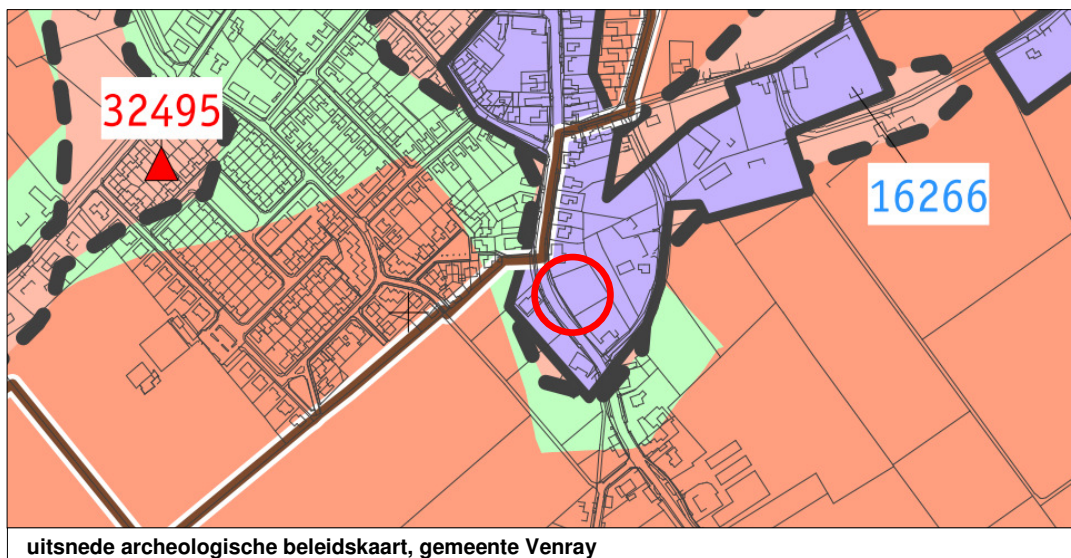
Aangezien het plangebied niet is gelegen in of aangrenzend aan een onderdeel dat behoort tot de EHS en gezien de aard van de ingreep, is externe werking niet aan de orde. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebieden Boschhuizerbergen en Deurnsch Peel en Mariapeel is, gelet op afstand tot Leunen en het plangebied in combinatie met de aard van de ingreep, niet aan de orde.

4.8.3 Soortenbescherming

Gezien de ligging van het plangebied in de bebouwde kom van Leunen, het gebruik als weiland en het ontbreken van beplanting op het perceel, met uitzondering van de aanwezige hagen op de perceelsgrens wordt de aanwezigheid van beschermende soorten nihil geacht. Uit een quickscan van de natuurwaarden op basis van de flora en fauna gegevens van de provincie blijkt dat in kilometer 52-24-42 naar verwachting geen sprake is van verontrusting of verstoring van dier- of plantensoorten. Hieruit komt tevens naar voren dat de wegberm aan de Albionstraat is gekwalificeerd als zijnde van een lage kwaliteit met indicerende soorten, type B4.

Tevens is bij het natuurloket de rapportage van de landelijke vegetatiebank opgevraagd. Hieruit blijkt dat in kilometerhok 196-391 en 196-390 enkele vaatplanten, een aantal beschermende zoogdieren en een vissoort zijn aangetroffen. Het plangebied bestrijkt echter minder dan 0,5% van deze 2 kilometervlakken.





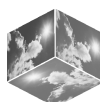
4.9 Archeologie en cultuurhistorie

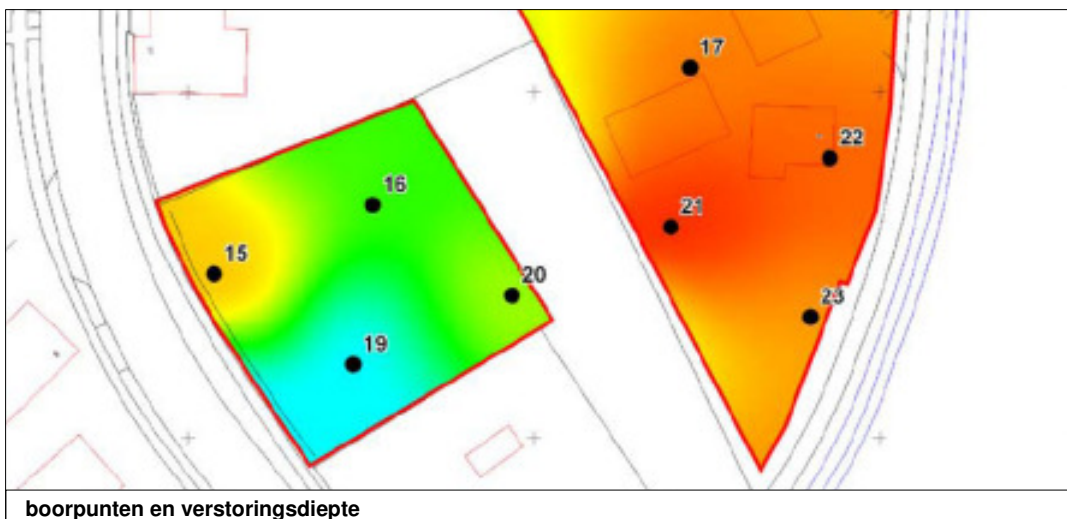
4.9.1 Archeologie

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Venray wordt het plangebied aangemerkt als een oude bewoningskern met een hoge verwachting. Dit houdt in dat bij bodemingrepen zoals de bouw van woningen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In dat kader is archeologisch onderzoek (Archeo Pro, rapportnr. 9129, 22 april 2010) uitgevoerd, bestaande uit inventariserend veldonderzoek, bureauonderzoek en verkennend/karterend booronderzoek.

Uit dit archeologische onderzoek is gebleken dat volgens het gespecificeerde archeologisch model voor het plangebied een hoge verwachting geldt voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische nederzittingsresten en verkavelingsstructuren daterend vanaf de middeleeuwen. Voor vroegere perioden is de verwachting laag. Wel kunnen eventueel afval dumps voorkomen.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn verspreid over het plangebied 4 verkennende/karterende grondboringen gezet. Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied tot ongeveer 75 cm-mv sterk verstoord is. Tijdens het booronderzoek zijn alleen in de boringen 16 en 23 (buiten plangebied) eenduidige archeologische indicatoren aangetroffen. Het betreft twee fragmenten geglazuurd, roodbakkerd aardewerk. In combinatie met stukjes steenkool en baksteen duiden deze vondsten op een postmiddeleeuwse ouderdom van het humeuze (es)dek. Er wordt niet gebouwd in het gebied met boringen 1 en 11, 12-14, 17-18 en 21-23. Derhalve is ook archeologische begeleiding bij het ontgraven van de bouwput op basis van een goedgekeurd Programma van Eisen niet aan de orde.



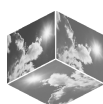


Ten aanzien van het plangebied dient vanwege de afwezigheid van een aaneengesloten esdek, het ontbreken van voldoende relevante archeologische indicatoren en met name de sterke mate van verstering van de bodem, de archeologische verwachting voor wat betreft het aantreffen van (behoudenswaardige) resten uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd worden bijgesteld naar laag. Archeologisch vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Verder geldt dat in alle gevallen dat indien archeologisch materiaal en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld moeten worden bij de minister van OCW (in de praktijk bij de RCE en de gemeente Venray), conform de Monumentenwet 1988.

4.9.2 Cultuurhistorie

Het perceel betreft een open plek in de lintbebouwing aan de Albionstraat van Leunen. Het plangebied is onbebouwd en alleen in gebruik als wei. Er is geen sprake van enige cultuurhistorische waarden. Wel is op de rechterperceelsgrens van het totale perceel sprake van een monumentaal beschreven beukenhaag/bomenrij. Deze heeft wel cultuurhistori-



sche waarden en zal dan ook gehandhaafd blijven. Hierover worden nader afspraken gemaakt met de toekomstige bewoners van de woning grenzend aan deze perceelsgrens. Deze afspraken zullen met name betrekking hebben op het onderhoud en in stand houden van de haag/bomenrij.

4.10 Wateraspecten

4.10.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het Waterschap Peel en Maasvallei hanteert een integrale benadering, waarbij de waterkwantiteit en waterkwaliteit gezien worden in onderlinge samenhang evenals het grondwatersysteem, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets gebruikt om de beoogde gebruiksfuncties en waterbelangen op elkaar af te stemmen. Voor kleinere ruimtelijke plannen is de consequentie van de watertoets veelal gering. Op 10 mei 2006 is door het bestuur van het Waterschap Peel en Maasvallei besloten dat ruimtelijke plannen met niet meer dan 2.000 m² nieuw verhard oppervlak en die niet binnen een aandachtsgebied vallen niet meer voor een wateradvies naar het Watertoetsloket hoeven te worden gestuurd.

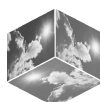
Het plangebied in onderhavige situatie heeft een oppervlakte van ongeveer 810 m². Dit oppervlak is nu nog volledig onverhard. In de nieuwe situatie zal dit gedeeltelijk verhard worden door de bouw van de nieuwe woningen en de aanleg van verhardingen (oprit, terras). Echter het perceel wordt niet volledig verhard, waardoor het nieuw verhard oppervlak onder de 2.000 m² blijft. Tevens is het plangebied niet gelegen in een aandachtsgebied. Het planvoornemen hoeft dan ook niet voorgelegd te worden aan het waterschap. De gemeente Venray ziet toe op de naleving van de uitgangspunten duurzaam waterbeheer.

4.10.2 Waterhuishoudkundige situatie

In het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. Wel is aan de staatzijde een greppel/sloot gelegen, die in het beheer is bij de gemeente. Deze is niet watervoerend maar dient voor de opvang van overtollig regenwater. Aan de achterzijde van het plangebied, naast de Achterom, ligt wel het beekdal van de Leunsebeek met zijn beschermingszone. Het plangebied ligt echter op voldoende afstand van deze beek en daarmee buiten de wettelijke beschermingszone.

4.10.3 Afvoer schoon- en vuilwater

Als gevolg van de bouw van de woningen in de vorm van een tweekapper zal het verhard oppervlak binnen het plangebied toenemen. Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals in onderhavig geval, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde



rioleringstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering. Voor de nieuwe woningen zal daarom sprake zijn van de aanleg van een duurzaam gescheiden stelsel.

Dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater (DWA) en het hemelwater (HWA) apart verzameld en in verschillende buizen afgevoerd en/of verwerkt worden. Hierbij gaat het DWA naar een gemaal, welke het water richting de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) pompt, terwijl het HWA volledig wordt afgekoppeld en met gebruik van een retentie/infiltratieberging (44 mm over het aangesloten verhard oppervlak) geïnfiltreerd zal worden binnen het plangebied. Hiervoor zal binnen het plangebied voor de woningen, afzonderlijk dan wel gezamenlijk, een infiltratiebuffer van voldoende capaciteit aangelegd worden.

De nieuwe woningen worden net als de aangrenzende woningen aangesloten op de bestaande riolering van de Albionstraat. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI. De capaciteit van de bestaande riolering is afdoende om de woningen aan te sluiten.

4.10.4 Invloed planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van een afwijking van het bestemmingsplan, waarbij de bouw van een tweekapper wordt toegestaan door middel van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan in combinatie met de activiteit bouwen.. Hierdoor wordt het mogelijk om twee woningen met bijgebouwen te bouwen. Het verhard oppervlak zal met dit planvoornemen binnen het plangebied toenemen, waardoor minder hemelwater kan infiltreren in de bodem.

De realisering van de woningen geschiedt op een perceel van ongeveer 810 m². Voorzieningen met betrekking tot de waterhuishouding kunnen op eigen terrein plaats vinden. Hierbij kan gedacht worden aan (infiltratie)vijvers en ondergrondse retentie- en opvangbekkens, al dan niet gezamenlijk of apart. Hiermee kan het hemelwater worden opgevangen en kan het door middel van het gekozen systeem duurzaam infiltreren in de bodem. De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is voor de nieuwe woning met bijgebouw en verhardingen is afhankelijk van het aantal m² aan verharding. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is hoeveel verharding er gerealiseerd wordt, wordt uitgegaan van de maximale bouwmogelijkheden en bijbehorende verhardingen. Per woning betreft dit 296 m² (woning inclusief berging 110 m², berging/garage 36 m², verhardingen 150 m²). Hiervan uitgaande is voor een woning een bergingscapaciteit vereist van circa 10,5 m³ bij een T=10 (55 mm) neerslagsituatie. Voor een T=100 (74 mm) situatie bedraagt dit circa 22 m³. Vooralsnog wordt er voor gekozen om het hemelwater op de locatie te bergen en te infiltreren. Om eventuele extreme omstandigheden op te kunnen vangen zal een overstort worden gemaakt op de aangrenzende greppel/sloot of riolering.



4.11 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plangebied zelf is niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of de ecologische hoofdstructuur gelegen.

Wel ligt over Venray en het plangebied het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Objecten hoger dan 65 meter boven NAP binnen een straal van 28 km van het radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en zijn daarom niet toegestaan. Gelet op de hoogte van het plangebied en de beoogde toegestane bouwhoogte (9 meter) van de woning is het niet aannemelijk dat hier objecten boven 65 meter NAP+ uitkomen en zodoende een belemmering vormen voor de radarverbinding.

4.12 Kabels en Leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels en leidingen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen. Wel liggen in het straatprofiel van de Albionstraat de gebruikelijke leidingen ten behoeve van de huisaansluiting (gas, water, electra, kabel). De nieuwe woningen zullen hier op aangesloten worden. Voor de start van de bouw verzorgen initiatiefnemers een Klic-melding, waarna rekening wordt gehouden met in de bodem aanwezige kabels en leidingen.



5 Haalbaarheid

5.1 Inleiding

Naast het toetsen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient deze ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer, tevens eigenaar van het perceel 1049. Er is vooraf geen onderzoek gedaan naar mogelijke planschadeclaims van naburige bewoners. Van buiten het gebied zijn geen claims te verwachten. De economische uitvoerbaarheid van het initiatief is zodoende in voldoende mate gewaarborgd. Voor de gemeente Venray zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

De omgevingsvergunning faciliteert de bouw van een tweekapper (twee woningen) aan de Albionstraat te Leunen, gemeente Venray. De exploitatiewet (Grexbet) verplicht tot gemeentelijk kostenverhaal op de in het plan betrokken gronden. Kostenverhaal kan achteraf (posterieur) plaatsvinden op basis van een exploitatieplan, of vooraf worden geregeld door middel van een anterieure overeenkomst. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro (Grexbet) verhaalt de gemeente alle plankosten inclusief infrastructuur en bovenwijkse fondsen door middel van een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemers. Hierdoor vervalt de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.

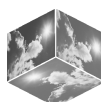
De gemeenteraad heeft op 14 december 2010 een Structuurvisie DOP Leunen vastgesteld inclusief de verplichte bijdragen aan de fondsen ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen ad € 2.500,- per woning en per fonds.

Met de initiatiefnemer is in het kader van de Grexbet een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee de voorwaarden voor de realisatie van de woningen in de vorm van een tweekapper en het kostenverhaal zijn verzekerd. Het kostenverhaal betreft voornoemde fondsen, eventuele planschade en een bijdrage in de ambtelijke kosten.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van een tweekapper binnen de bebouwde kom van Leunen. De woningen worden gerealiseerd op een open plek in de lintbebouwing aan de Albionstraat in combinatie met een reeds aangevraagde vrijstaande woning, tussen de bestaande woningen. Aangezien het planvoornemen ruimtelijk gezien aansluiting maakt op de bestaande woningen en percelen, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. De omgevingsvergunning in afwijking van



het bestemmingsplan in combinatie met de activiteit bouwen wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

5.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De afwijking van het bestemmingsplan betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied en de continuering van de bebouwing aan de Albionstraat.



6 De procedure

6.1 De te volgen procedure

6.1.1 Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo ten behoeve van de bouw van twee woningen in de vorm van een tweekapper aan de Albionstraat (perceel 1049). De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Op de volgende pagina is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap.

6.1.2 Ter inzage legging

De omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure (zie schema volgende pagina) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.2 Watertoets

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft medegedeeld dat ruimtelijke ontwikkelingen met een verhard oppervlak minder dan 2.000 m² en die niet in een aandachtsgebied liggen niet meer ten behoeve van het vooroverleg hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Dit is in onderhavige situatie het geval.

6.3 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn als gevolg van de bouw van de woningen in de vorm van een tweekapper aan de Albionstraat, wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. De omgevingsvergunning wordt dan ook direct met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing als ontwerp ter inzage gelegd.



