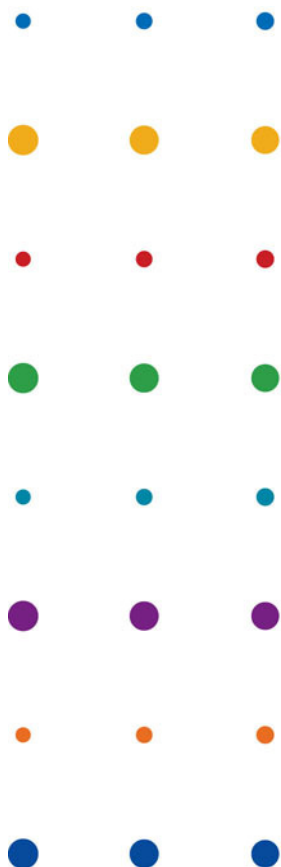


Bestemmingsplan Albionstraat 48 Leunen toelichting



Status: vastgesteld
NL.IMRO.0984.BP11018-va01

Ger Theelen Consult

December 2012
definitief

Bestemmingsplan Albionstraat 48 Leunen toelichting

Status: vastgesteld
NL.IMRO.0984.BP11018-va01

dossier : BA4943-101-100
registratienummer : ER-MA20120000
versie : 01
classificatie : Openbaar
Ger Theelen Consult

December 2012
definitief

INHOUD

BLAD

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Planbeschrijving/ ruimtelijke inpassing	4
1.4	Afwijking planologische situatie	5
1.5	Planopzet	5
2	BELEIDSKADER	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.1.1	Nota Ruimte	6
2.2	Provinciaal beleid	6
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006)	6
2.2.2	Provinciale woonvisie 2011-2015	8
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.3.1	Structuurvisie bijdrage ruimtelijke ontwikkeling 2011	9
2.3.2	Structuurvisie Dorpsontwikkelingsplan Leunen	10
2.3.3	Ontwikkelingsperspectief Venray 2015	12
2.3.4	Strategische Visie Venray 2020	13
2.3.5	Kadernotitie Wonen	14
2.3.6	Bestemmingsplan buitengebied Venray 2010	15
2.3.7	Ruimtelijk KwaliteitsKader Buitengebied Venray en Beeldkwaliteitsplan	15
3	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	17
3.3	Milieu	17
3.3.1	Geluid	17
3.3.2	Bodem	18
3.3.3	Luchtkwaliteit	19
3.3.4	Externe Veiligheid	19
3.3.5	Geurhinder	20
3.4	Waterparagraaf	20
3.5	Flora en Fauna	21
3.6	Archeologie	22
3.7	Verkeerskundige aspecten	22
3.8	Kabels en leidingen	23
3.9	Groen	23
4	PLANSYSTEMATIEK	24
4.1	Juridische regeling	24
5	UITVOERBAARHEID	25
5.1	Economische uitvoerbaarheid	25
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid: inspraak en overleg	25
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid: zienswijzen	26
	COLOFON	27

Bijlagen

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai fase 1(kenmerk: 1104/022/RV), 11 mei 2011, Tritium
- Verkennend bodemonderzoek (kenmerk: 11228802 A), 8 juni 2011, HMB B.V.
- Briefrapportage externe veiligheid (kenmerk: 1104/022/RV-2), 19 mei 2011, Tritium
- Memo geuronderzoek Albionstraat 48 (kenmerk: 1269-1101-003), 13 mei 2011, Foppen Advies
- Indicatief Infiltratieonderzoek (kenmerk: 11228801 W), 30 mei 2011, HMB B.V.
- Quicksan Flora en Fauna (kenmerk: 1104/022/RV-1), 18 mei 2011, Tritium
- Advies VROM inspectie (kenmerk: 52583), 27 oktober 2011
- Advies Provincie Limburg (kenmerk: 2011/57141), 13 oktober 2011
- Advies Waterschap Peel en Maasvallei, 25 oktober 2011

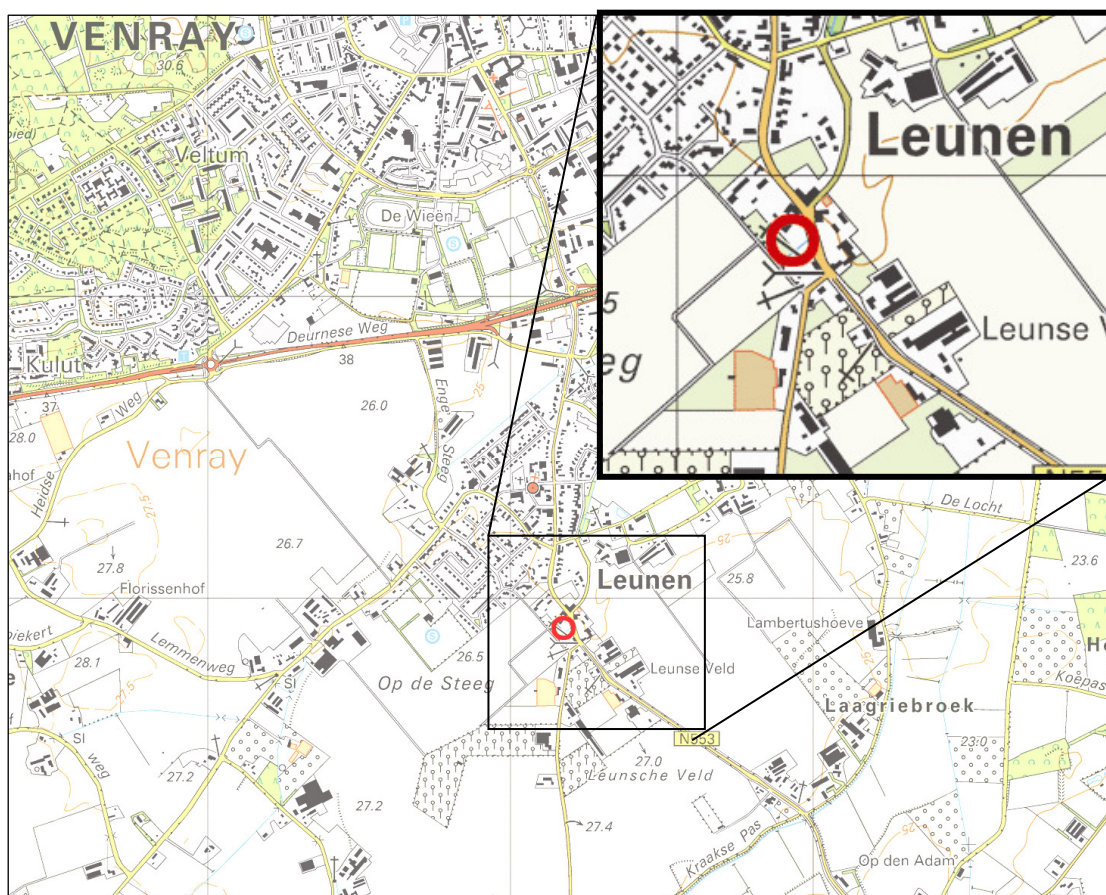
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In verband met de voorgenomen realisatie van een woning aan de Albionstraat 48 in Leunen, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het betreffende perceel ligt aan de rand van de kern Leunen in een historisch bebouwingslint.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Albionstraat 48 in Leunen. De ligging van het plangebied is met een rode cirkel weergegeven op onderstaande kaart. De locatie is kadastraal bekend als Gemeente Venray, sectie N, nummer 1157. Dit plangebied heeft betrekking op een deel van het kadastrale perceel. De nieuwe woning is gepland ten zuidoosten van de bestaande woning aan de Albionstraat 48.



Ligging plangebied.

1.3 Planbeschrijving/ ruimtelijke inpassing

Het plan bestaat uit de realisatie van één vrijstaande woning op het perceel naast de bestaande woning aan de Albionstraat 48 in Leunen.

1.4 Afwijking planologische situatie

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan buitengebied Venray 2010. Het plangebied heeft de bestemming woondoeleinden. De locatie voor de woning is echter gelegen buiten het aangegeven bouwvlak. De realisatie van de vrijstaande woning past daarom niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de voorgenomen woning aan de Albionstraat planologisch mogelijk te maken.

1.5 Planopzet

De planregels zijn opgebouwd uit drie delen. Deel 1 bestaat uit de inleidende planregels (artikelen 1 en 2). Deel 2 omvat de bestemmingsplanregels (artikelen 3 en 4). In deel 3 komen de algemene planregels aan de orde (artikelen 5 t/m 8). Tot slot zijn in deel 4 de “overgangs- en slotregels” opgenomen (artikelen 9 en 10). De opzet van dit bestemmingsplan is als volgt:

Verbeelding:

Op de verbeelding zijn de bestemming en aanduidingen van het plangebied aangegeven. De bestemming en aanduidingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.

Planregels:

Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, bouwwerken en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen aangegeven. In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven op welke wijze deze doelen worden nagestreefd. Verder staat bij de bouw- en gebruiksregels hoe de gronden bebouwd en/of gebruikt mogen worden.

Toelichting:

In de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, het beleidskader en potentiële belemmeringen beschreven. Daarnaast maakt een verslag van de inspraak en het wettelijk overleg deel uit van de toelichting. In deze toelichting wordt de achtergrond van het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 2 komt het beleidskader aan bod. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de uitgangspunten en randvoorwaarden geschetst. Daarbij worden ook potentiële belemmeringen in beeld gebracht, die van invloed kunnen zijn op de haalbaarheid van het initiatief. In hoofdstuk 4 komt de planbeschrijving aan bod, waarbij zowel wordt ingegaan op het initiatief, als op de planologisch-juridische regeling (planregels) en verbeelding). Hoofdstuk 5 biedt tenslotte inzicht in de economische en maatschappelijke haalbaarheid.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Het gaat om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven. In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. In de Nota Ruimte gaat het Rijk uit van de zogenaamde 'bundelingstrategie'. Dat betekent dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt: in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden, zodat de openheid van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden kan worden. De inpassing van een woning binnen een bestaand bebouwingslint past binnen dit beleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (kortweg: POL2006) is op 22 september 2006 door Provinciale Staten vastgesteld (actualisaties januari 2008, 2009, en 2010). Het POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. In het POL 2006 ligt de locatie aan de Albionstraat in het perspectief P5a 'Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme'. Het beleid in dit perspectief is gericht op het verweven van de landbouw met andere economische functies zoals toerisme en kleinschalige bedrijvigheid. Dit perspectief omvat vooral gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord en Midden Limburg waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Dit kunnen oude bouwlanden zijn, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en/of gebieden met een landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn o.a. stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, en voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische en niet-agrarische gebouwen. De landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw.

Via de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten.

Aan de Albionstraat 48 wordt een woning in een bestaand bebouwingslint ingepast. Via de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu past deze ontwikkeling binnen de beleidslijnen van het POL2006 voor dit specifieke gebied.



POL kaart perspectieven

2.2.2 Provinciale woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Limburgs de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren. Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Lange termijn visie

De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn.

Korte termijn visie

Op de kortere termijn wordt gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

Regio Noord- en Midden Limburg

In de regio Noord- en Midden Limburg heeft het inwonertal zijn piek bereikt en gaat regiobreed afnemen van circa 280.000 inwoners in 2010, naar circa 275.000 in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, mede door de vergrijzing, dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Bij plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding. De nog te realiseren nieuwe locaties in / bij dorpen buiten de stadsregio's komen ook in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering.

Afweging provinciale woonvisie

In de regio Noord- en Midden Limburg kan nog een beperkte toename plaatsvinden van het aantal woningen. Uitbreiding van plattelandskernen is mogelijk, waarbij wordt ingezet op inbreiding. Onderhavige realisatie van één woning is dan ook niet bezwaarlijk op basis van het beleid in de provinciale woonvisie 2011-2015.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie bijdrage ruimtelijke ontwikkeling 2011

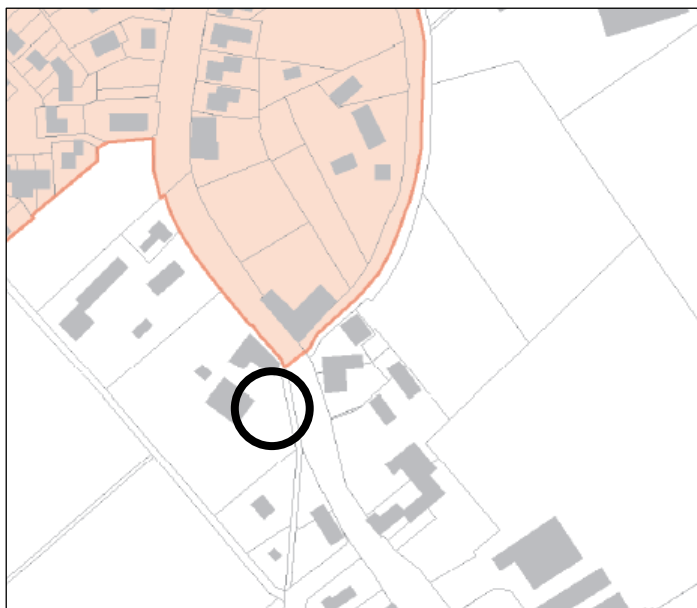
Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad van Venray de 'Structuurvisie bijdrage ruimtelijke ontwikkeling 2011' vastgesteld. In deze structuurvisie worden de bijdragen ruimtelijke ontwikkeling, welke genoemd zijn in de Nota Grondbeleid (vastgesteld 29 maart 2011) en het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu (vastgesteld 12 januari 2010), nader uitgewerkt. Doel van deze structuurvisie is om het vragen van een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Over het toepassingsbereik wordt in de structuurvisie gesteld dat indien het een ontwikkeling buiten de contouren van de kerkdorpen en buiten de grens stedelijke dynamiek van het Provinciaal omgevingsplan Limburg betreft, dat deze structuurvisie van toepassing is. Dit geldt voor onderhavig bouwplan.

Het in deze structuurvisie vastgelegde kwaliteitsbeleid omtrent een bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling is gebaseerd op de gedachte dat ruimtelijke ontwikkelingen (bouwactiviteiten) leiden tot verlies aan ruimtelijke kwaliteit en dat dit verlies moet worden gecompenseerd. Achterliggend doel is het behoud en waar mogelijk versterking van de (groene) kwaliteiten van zowel het buitengebied als het stedelijk gebied.

Gebiedsindeling

Om te bepalen welke bijdrage per plan gevraagd dient te worden, wordt in de structuurvisie een gebiedsindeling gemaakt. Aangezien onderhavig bouwplan gelegen is in perspectief P5a (Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme), valt deze in de categorie 'solitaire woningbouw – niet gebiedseigen ontwikkeling'.

Ten aanzien van solitaire woningbouw wordt in de structuurvisie gesteld dat woningbouw in principe dient plaats te vinden binnen de contouren van de dorpen en de grens stedelijke dynamiek. Daarnaast kan het in bepaalde gevallen toch wenselijk zijn om ook in het buitengebied op beperkte schaal incidentele woningbouw toe te staan. Deze dient dan wel in of aansluitend aan bestaande kernen/clusters/linten plaats te vinden. Voor alle woningbouwontwikkelingen geldt dat alleen kan worden gebouwd bij aantoonbare vraag. Het initiatief voldoet aan deze uitgangspunten.



Contourenkaart Leunen

Bijdrage

Uitgangspunt voor de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is dat de bouw van een solitaire woning plaatsvindt op onbebouwde grond op locaties waar de ontsluiting reeds aanwezig is en de kosten van bouw- en woonrijp maken hierdoor relatief laag zijn. Het initiatief voldoet aan deze uitgangspunten. Conform het provinciale beleidskader LKM wordt een bijdrage gevraagd van € 100,- per m2 kavel.

Kwaliteitscommissie

In het kader van de toepassing van het provinciale LKM-beleid dat is opgenomen is de structuurvisie dient het plan aan de gemeentelijk kwaliteitscommissie (ARK+) te worden voorgelegd.

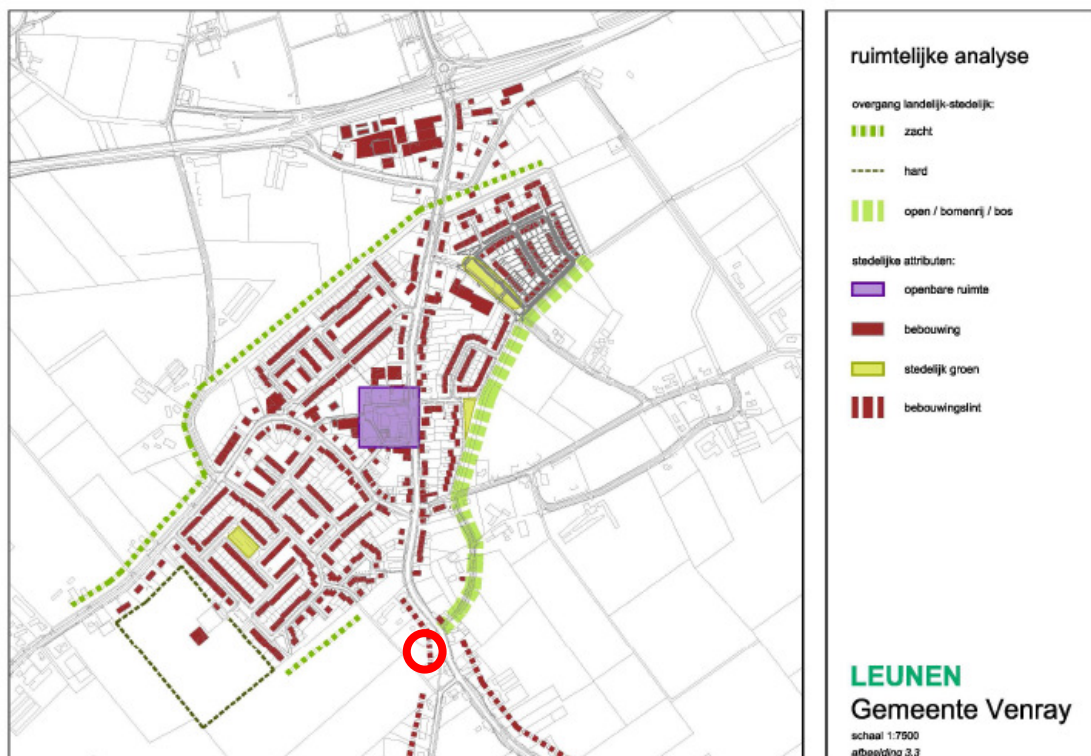
2.3.2 Structuurvisie Dorpsontwikkelingsplan Leunen

Op 14 december 2010 heeft de gemeenteraad van Venray de structuurvisie 'Dorpsontwikkelingsplan Leunen' vastgesteld. In dit dorpsontwikkelingsplan is een analyse gemaakt van de kern Leunen op basis waarvan een gebiedsvisie is opgesteld met een bijbehorend uitvoeringsprogramma.

De Albionstraat waar de nieuwe woning gepland is, wordt meerdere malen genoemd in de ruimtelijke analyse en ruimtelijke visie.

Ruimtelijke analyse

De Albionstraat vormt de centrale as van het dorp. De Albionstraat is een karakteristiek historisch lint met een afwisselend beeld van oude en nieuwe panden in een wisselende rooilijn. Het centrum van Leunen wordt als een driehoek door de Albionstraat, St. Catharinastraat en Gussenstraat begrensd. De doorgaande wegen door Leunen (Albionstraat, Leunseweg, Horsterweg) vormen de ontsluiting



Structuurvisie Dorpsontwikkelingsplan Leunen: ruimtelijke analyse

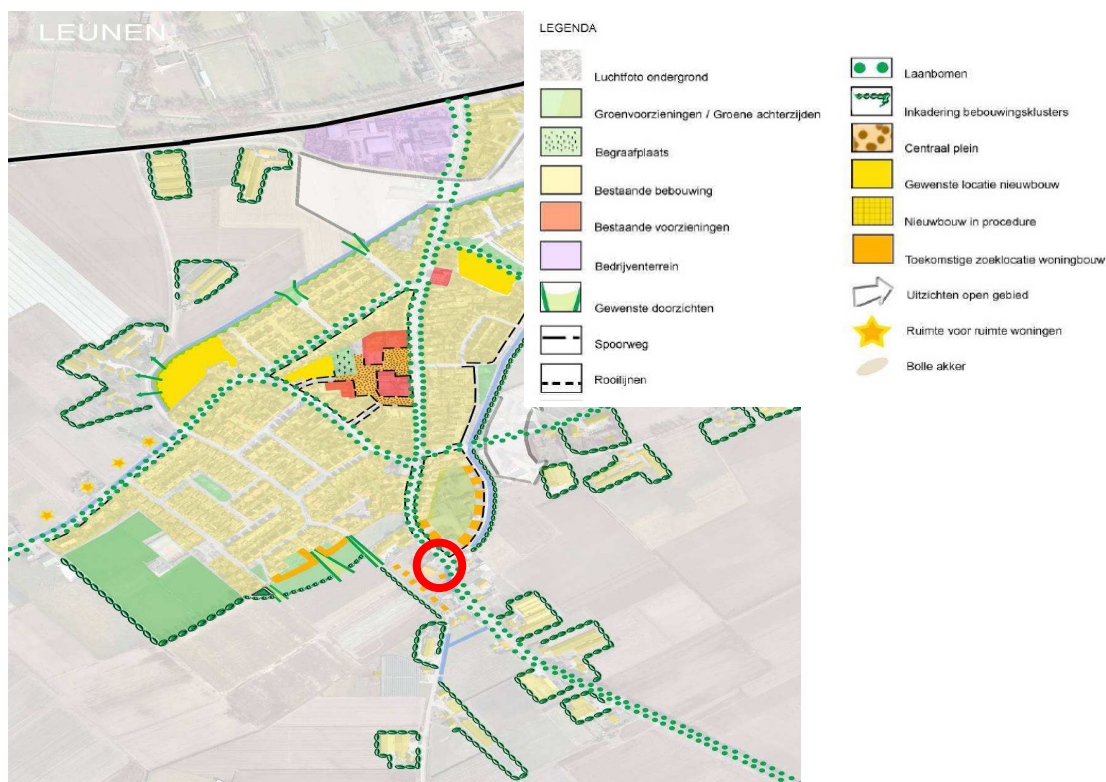
waaraan incidenteel historische bebouwing en voorzieningen gesitueerd zijn. Deze straten vormen vooral in het centrum een barrière: ruimtelijk qua profiel en functioneel qua verkeersfunctie. De straatruimte is licht meanderend met een breed profiel.

Ruimtelijke visie

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. In de opgestelde visie, wordt het plangebied beschreven als een zoeklocatie voor woningbouw.

Daarnaast wordt in hoofdstuk 3.2 Ruimtelijke Peiler gesteld dat toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig moeten 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. In het centrum moet aandacht zijn voor een zorgvuldige inpassing met aandacht voor de karakteristieke bebouwing van de kerk en de school. Ook de Albionstraat als historisch lint met enkele karakteristieke panden kan een inspiratiebron zijn. Aan de zuidzijde tussen de Albionstraat en de Achterom is het landelijke karakter van de omgeving bepalend. Dit betekent een lage, open bebouwingstypologie.

De inpassing van een woning aan de Albionstraat 48 kan een bijdrage leveren aan de invulling van de structuurvisie zoals deze in het dorpsontwikkelingsplan is vastgelegd. Daarmee past het initiatief binnen de Structuurvisie Dorpsontwikkelingsplan Leunen.



Structuurvisie Dorpsontwikkelingsplan Leunen: ruimtelijke visie

2.3.3 Ontwikkelingsperspectief Venray 2015

In het Ontwikkelingsperspectief is een visie gegeven voor welke koers de gemeente Venray in de toekomst gaat varen en dient als gemeentelijke structuurvisie (vastgesteld d.d. 23 september 2008). Het ontwikkelingsperspectief is een perspectief voor de middellange termijn. De tijdshorizon is 2015, met een doorkijk naar 2020 / 2030. Het Ontwikkelingsperspectief vormt voor het gemeentebestuur het vertrekpunt voor de afweging bij concrete beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het formuleren van beleid, het vaststellen van plannen, het opstellen van uitvoeringsprogramma's met daarbij behorende prioriteiten en inzet van menskracht en het beschikbaar stellen van financiële middelen.

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:

- selectiviteit;
- integraliteit;
- uitvoeringsgericht;
- ambities van de gemeente;
- veranderende rol van de gemeente;
- basis voor ontwikkelingsplanologie.

Het fundament voor het Ontwikkelingsperspectief is gelegd in de verkenningennota en de doelstellingennota. In de verkenningennota zijn de ontwikkelingen en trends in beeld gebracht, en is een opsomming gegeven van de belangrijkste opgaven en knelpunten. In de doelstellingennota is op basis van de discussie over verschillende mogelijke toekomstrichtingen voor Venray een koers voor de langere termijn bepaald. Deze koers is vastgelegd door middel van een achttal doelstellende uitspraken. Deze uitspraken geven vervolgens richting aan het structuurbeeld voor de gemeente Venray, en bepalen ook de keuzes die voor de stad, de kerkdorpen en het buitengebied zijn gemaakt. De doelstellingen die van belang zijn voor deze bouw van deze woning worden hieronder kort toegelicht:

- 1) De waterhuishoudkundige aspecten worden op evenwichtige wijze meegenomen bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen en projecten.
- 2) Duurzaamheids aspecten zullen in een vroegtijdig stadium worden meegenomen bij plannen en projecten.
- 3) 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 woningbouw aan de Albionstraat 48. Over de hoofdlijnen die toch betrekking hebben op het plan kan het volgende worden gesteld:

Ad.1. Het 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 3.3 wordt nader ingegaan op dit aspect.

Ad. 2. Bij de realisering van de woning wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan maatregelen om energiezuinigheid te bevorderen en het gebruik van milieuvriendelijke en duurzame (bouw)materialen.

Ad. 3. De locatie aan de Albionstraat 48 past binnen de stedenbouwkundige structuur van Leunen. Deze locatie is in het dorpsontwikkelingsplan Leunen opgenomen als zoeklocatie voor woningbouw. In paragraaf 2.3.1 is nader ingegaan op dit aspect.

2.3.4 Strategische Visie Venray 2020

De Strategische visie 2020 is op 3 november 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Venray en is het richtinggevend document voor het Venrayse beleid van de komende jaren. De doelstellingen en speerpunten voor het beleid in de komende jaren zijn gebundeld in een zestal strategische thema's, zoals de inhoudelijke ambitie van Venray en de verandering van de omgeving. Maar ook de versterking van de samenwerking in de regio en wonen en recreatie. De identiteit van Venray is gebaseerd op in het verleden opgebouwde pijlers. Venray zet niet meer in op groei, maar op versterking van de kwaliteit van leven. De volgende pijlers worden onderscheiden:

1. Venray is het tweede stedelijke centrum van de regio Noord-Limburg;
2. Venray heeft zorg in de genen;
3. Venray is een levendige gemeente;
4. Venray is een aantrekkelijke woongemeente;
5. Venray heeft een gezonde economie gebaseerd op de historisch gegroeide pijlers zorg, agribusiness, industrie en logistiek en toerisme en recreatie.

De strategische thema's die van toepassing zijn op onderhavige woningbouwontwikkeling 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. Hierbij staat het bouwen van zoveel mogelijk woningen niet meer voorop, maar juist het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige woningen en woonmilieus waarbij het tegemoetkomen aan woonwensen centraal staat. De keus voor kwaliteit wordt

ook ingegeven door de demografische ontwikkelingen in Venray en de rest van de regio. Groei in inwoneraantallen is niet meer vanzelfsprekend, integendeel, er moet langzaam gedacht worden aan een afname. Wat wel nog toeneemt, is het aantal huishoudens. De samenstelling van de huishoudens verandert, het aandeel 1-en 2-persoonshuishoudens wordt steeds groter. De eisen die gesteld worden aan de woning en de woonomgeving veranderen mee. Dit vraagt om ander 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.

Ook al kunnen de woonmilieus onderling sterk van elkaar verschillen, overal is een duidelijke link te vinden 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 geestelijke gezondheidszorg verbonden met Venray, maar ook 'reguliere' zorg is goed vertegenwoordigd.

Onderhavige woningbouwontwikkeling voldoet aan deze thema's. Leunen kenmerkt zich, als één van de kerkdorpen van Venray, als een dorp 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 dient bij ontwikkeling oog te zijn voor het omliggende buitengebied.

2.3.5 Kadernotitie Wonen

Deze nota is vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders op 8 februari 2011. De doelstelling van deze kadernotitie 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 aan laten sluiten. 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 biedt hiermee een aangepast afwegingskader voor woningbouwinitiatieven op het grondgebied van de gemeente Venray. In de kadernotitie worden richtinggevende kaders genoemd voor de woningbouwontwikkelingen. Het kader dat van toepassing is op onderhavig plan is het vraaggestuurd bouwen:

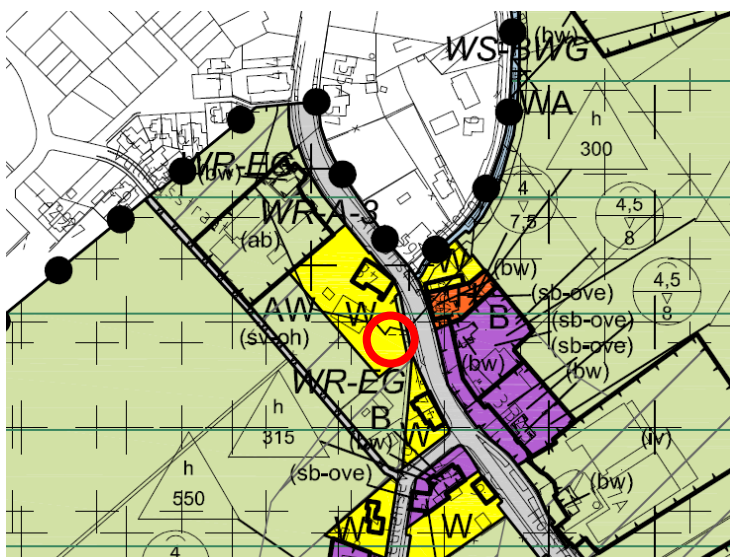
“Vraaggestuurd bouwen wordt het credo, indien er geen aantoonbare vraag is naar de geplande woningtypes, zal het initiatief negatief worden beoordeeld.”

De realisatie van een woning aan de Albionstraat 48 betreft een particulier initiatief en er is een concrete behoefte. Daarmee past dit voornemen binnen dit kader van de kadernotitie.

2.3.6 Bestemmingsplan buitengebied Venray 2010

In het vigerende 'bestemmingsplan buitengebied Venray' (vastgesteld 14 december 2010) is onderhavig perceel bestemd voor woondoeleinden. Het perceel N 1157 heeft deels de bestemming wonen met de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone'. Het overige deel heeft de bestemming 'agrarisch met waarden' met de dubbelbestemmingen 'waarde archeologie 2' en 'waarde – esgronden' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

Woningen dienen binnen het aangeduide bouwvlak te worden gebouwd (art. 18.2 lid d). De nieuw te realiseren woning is gelegen buiten het bouwvlak van het bestemmingsplan. Hierdoor past de realisatie van de vrijstaande woning niet binnen het vigerende bestemmingsplan buitengebied. Daarom is dit 'bestemmingsplan Albionstraat 48' opgesteld om de voorgenomen woning te kunnen realiseren.



Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010.

2.3.7 Ruimtelijk KwaliteitsKader Buitengebied Venray en Beeldkwaliteitsplan

Het Ruimtelijk KwaliteitsKader (RKK) en het Beeldkwaliteitsplan (BKP) behoren bij het bestemmingsplan Buitengebied en zijn eveneens op 14 december 2010 door de Raad vastgesteld. Het RKK geeft de randvoorwaarden aan waarbinnen een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. Bij een wijziging van de bestemming is een toets aan zowel het RKK als het BKP verplicht. Voor het perceel aan de Albionstraat 48 zijn in het RKK geen specifieke eisen opgenomen. Het perceel is wel gelegen aan de rand van een es. Hierover zegt het RKK dat "Aan de rand van de es aan de binnenzijde kleinschalig bebouwd kan worden waarbij de zichtlijnen op de kerk van Leunen behouden moeten blijven". De voorgenomen bouw van een woning past daarmee binnen het RKK.

In het Beeldkwaliteitsplan zijn de volgende eisen opgenomen ten aanzien van de situering van gebouwen bij inpassing in het essenlandschap:

- De woongebouwen liggen aan de weg, daarachter zijn de bedrijfsgebouwen gesitueerd.

- Aansluiting op de bestaande informele bebouwingsstructuur en de diverse richtingen op het perceel.
- Zo compact mogelijke situering waarbij de bebouwing niet te ver de es opgaat en er voldoende doorzichten vanaf de weg op de es zijn. Dit natuurlijk in samenhang met het functioneren van het bedrijf.

Met deze eisen uit het BKP is rekening gehouden met de inpassing van het nieuwe bouwvlak. Het bouwvlak is gesitueerd aan de weg en houdt voldoende afstand tot de es. Er is voldoende afstand tussen de nieuwe woning en de bestaande bebouwing.

3 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

3.1 Inleiding

De specifieke kenmerken en de ligging van de locatie, leggen een aantal randvoorwaarden op aan de toekomstige gebruiksmogelijkheden. Daarnaast zijn er programmatische uitgangspunten waarmee rekening gehouden dient te worden. Deze zaken komen in dit hoofdstuk aan bod.

3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De gevraagde woning tussen Albionstraat 48 en Horsterweg 2 past zoals gezegd binnen de Ruimtelijke visie Leunen. Het kavel op deze locatie kent een afmeting van ca. 30 x 60 meter en biedt ruimtelijk gezien voldoende ruimte voor het inpassen van een vrijstaande woning.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk een aantal randvoorwaarden mee te geven voor de in te passen woning. Zo moet de woning aansluiten bij het karakter en de uitstraling van de Albionstraat. De Albionstraat vormt de centrale as van het kerkdorp Leunen. Het is een karakteristiek historisch lint met een afwisselend beeld van oude en nieuwe panden in een verspringende rooilijn. Dit deel van de Albionstraat vormt een groene, dorpse overgang van het dorp richting het buitengebied.

Omdat de Albionstraat een verspringende voorgevelrooilijn vertoont en beide naastgelegen panden direct aan de weg zijn gelegen, is het wenselijk om de in te passen woning terug te laten springen ten opzichte van de weg. Hiervoor dient een maat van minimaal 5 meter vanuit de voorste perceelsgrens te worden aangehouden.

De maximale goothoogte van de in te passen woning bedraagt 4,5 meter, aansluitend op de regels van het bestemmingsplan buitengebied. De gehele woning met aanbouwen ligt minimaal 3 meter van beide zijdelingse perceelsgrenzen. De breedte van het kavel biedt hier voldoende ruimte voor. Eventuele bijgebouwen mogen diep achter in de tuin wel aan de zijdelings perceelsgrenzen liggen.

Met bovengenoemde uitgangspunten is met de inpassing van de woning rekening gehouden.

3.3 Milieu

3.3.1 Geluid

Voor de realisatie van de vrijstaande woning op de locatie Albionstraat 48 te Leunen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Tritium Advies (mei 2011).

Conclusie

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning blijft de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Veulenseweg en Horsterweg onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. Voor de Albionstraat geldt dat de geluidbelasting op de voor- en zijgevels de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidsoverdracht belemmerd kan worden. Dit kan o.a. door een geluidsscherm. Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Dit kan o.a. door stillere voertuigen, verlaging van de maximum snelheid of een stiller wegdek.

In dit geval is het niet mogelijk overdrachtsmaatregelen te nemen. De plaatsing van geluidschermen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Maatregelen moeten in dit geval dan ook gezocht worden bij de geluidbron. Bij de maximale snelheden van 50 km/uur zijn er twee oorzaken van geluidproductie, namelijk de mechanische geluiden van de auto's en het geluid dat de banden op het wegdek maken. Een vermindering van mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch. Een vermindering van het geluid dat de banden op het wegdek veroorzaken is te realiseren door het toepassen van een geluidreducerend wegdek.

Uit de rekenresultaten na toepassing van een stiller wegdek (dunne deklagen A) op de Albionstraat blijkt dat na toepassing van deze bronmaatregel de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer met circa 3 dB afneemt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde nog altijd overschreden.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidsscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen. Bovendien wordt bij het toepassen van dunne deklagen A op de Albionstraat de voorkeursgrenswaarde nog altijd overschreden en voldoet deze maatregel dus niet aan het doelmatigheidscriterium.

Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Ter bepaling van de geluidwering van de gevel dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe vrijstaande woning bedraagt maximaal 66 dB. Volgens het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel GA_{k} voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB te bedragen. Verder wordt er vanuit gegaan dat een gevel bij een normale bouwkundige opzet aan de minimaal vereiste GA_{k} van 20 dB voldoet, waardoor er bij een cumulatieve geluidbelasting die groter is dan 53 dB derhalve een aanvullend onderzoek nodig is ter bepaling van de geluidwering van de gevel.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform het aanvullend onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woning een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte heeft.

3.3.2 Bodem

In mei 2011 is door HMB een bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Enkele parameters zijn 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.

Opgemerkt wordt dat het onderzoek niet is uitgevoerd conform de regeling en het besluit bodemkwaliteit. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan, ongeacht de resultaten van dit verkennend bodemonderzoek, een aanvullende keuring van de af te voeren partij worden gevraagd en zijn mogelijke verwerkingskosten van toepassing.

3.3.3 Luchtkwaliteit

In de zogenaamde "Wet Luchtkwaliteit", Hfdst. 5 Wet milieubeheer (Wm) wordt toetsing van besluiten aan de luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten, die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate beïnvloeden'. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die "in betekenende mate" (NIBM) van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Art. 5.16, 1e lid, aanhef en onder c, Wm bepaalt dat bestuursorganen de in het 2e lid van dat artikel bedoelde bevoegdheden kunnen uitoefenen dan wel toepassen, indien aannemelijk is dat daardoor niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 van de Wm een grenswaarde is aangenomen. Het Besluit houdende regels omtrent het niet in betekenende mate bijdragen, bedoeld in art 5.16, 1e lid onder c Wm (verder NIBM) voorziet voor wat betreft stikstofdioxide en fijn stof hierin. Uit art 4, 1e lid van het Besluit NIBM volgt dat, geen verdere toetsing van de luchtkwaliteit van toepassing is indien een project valt binnen de Regeling NIBM.

Conclusie

Het projectplan valt onder een van de reeds ingevulde categorieën van deze Regeling NIBM, namelijk de categorie Woningbouwlocaties, art 4 Regeling NIBM juncto 3B, voorschrift 3B.2. Op basis van de Regeling NIBM kan het projectplan worden aangemerkt als zijnde NIBM en behoeft er geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

3.3.4 Externe Veiligheid

In verband met de voorgenomen realisatie van een woning, wordt dit bestemmingsplan opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het kader van deze procedure dient onder andere het aspect externe veiligheid te worden belicht.

Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen moet namelijk beoordeeld te worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico verantwoord te worden. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kort gezegd komt het er op neer dat het bevoegd gezag verantwoording aflegt over het groepsrisico en de maatregelen die getroffen zijn om dat risico zoveel mogelijk te beperken. Dit onderzoek beschrijft derhalve vanuit de risicobronnen de consequenties voor het bestemmingsplan.

Uit de uitgevoerde inventarisatie is gebleken dat het projectgebied niet gelegen is binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen";

- een gebied dat begrensd wordt door de afstanden tussen een inrichting en woningen of andere objecten die krachtens artikel 8.40 van de "Wet milieubeheer" in acht genomen moeten worden;
- het invloedsgebied van een in het kader van het vervoer gevaarlijke stoffen gerouteerde weg.

Tevens zijn de aanwezige hoogspannings- en aardgasleidingen op voldoende afstand gelegen.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het beoogde bouwplan.

3.3.5 Geurhinder

Voor de realisatie van de woning is in mei 2011 door Foppen Advies onderzoek naar de geurhinder op de locatie verricht. Uit de berekening met het programma V-stacks gebied blijkt dat de geurbelasting op het perceel aan de Albionstraat 48 ruimschoots beneden de 8 odour units per kubieke meter lucht blijft. Ook wordt voldaan aan de wettelijk gestelde afstanden, waaraan een woning ten opzicht van een veehouderij en/of akkerbouwbedrijf moet voldoen. 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.

Conclusie

De geurbelasting op het perceel aan de Albionstraat 48 vormt gelet op bovenstaande geen belemmering voor realisatie van de woning.

Met betrekking tot de omgekeerde werking kan er, gebaseerd op de berekeningen van de individuele geurbelasting die wordt veroorzaakt door de omliggende veehouderijen, worden gesteld dat het realiseren van een tweede woning aan de Albionstraat 48 geen belemmering vormt voor de rechten en de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen.

3.4 Waterparagraaf

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van Waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venray als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit onder meer dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Tevens moet het project hydrologisch neutraal te realiseren zijn. Dit houdt in dat 100% van het verhard oppervlak wordt afgekoppeld.

Onderzoek

In mei 2011 is door HMB een infiltratieonderzoek uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Uit het veldonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie tot 3,8m –mv textureel gezien hoofdzakelijk bestaat uit zwak siltig, matig fijn zand met in de bovengrond een zwak humeuze bijmenging. Plaatselijk is in de ondergrond een sterk zandige leemlaag aangetroffen.

De gemiddelde doorlatendheid van de bodem ter plaatse bedraagt 1,9m/d. Hierbij dient opgemerkt te worden dat op het oostelijke deel van de onderzoekslocatie gemeten doorlatendheid (3,1 m/d). Dit relatief grote verschil wordt waarschijnlijk veroorzaakt doordat in de directe omgeving van boring 7 c.q. ter plaatse van boring 1 een sterk zandige leemlaag in de ondergrond is aangetroffen.

De actuele grondwaterstand in de peilbuis bedraagt 2,8m –mv (26 mei 2011). De gemiddeld hoogste en laagste grondwaterstanden bevinden zich naar verwachting op ongeveer 1,6 en 3,2m-mv.

Op basis van het indicatief infiltratieonderzoek is de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie als (zeer) goed doorlatend aan te merken. De (gemiddeld hoogste) grondwaterstand bevindt zich op voldoende diepte. Infiltratie van (hemel)water is in principe mogelijk.

Opgemerkt dient te worden dat de plaatselijk in de ondergrond aangetroffen sterk zandige leemlaag een stagnerende werking heeft op infiltratie van (hemel)water. Derhalve is het aan te bevelen om te zijner tijd na te gaan of ter plaatse van de toekomstige infiltratievoorziening een leemlaag in de ondergrond aanwezig is. Indien deze aanwezig is, is het aan te bevelen deze te verwijderen.

Conclusie

Gelet op de zeer goede doorlatendheid van de bodem ter plaatse kan al het water afkomstig van verhard oppervlak eenvoudig binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. Hiertoe worden bij de uitvoering van het plan passende infiltratievoorzieningen voor aangelegd. Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten.

Het afvalwater van de woning wordt afgevoerd op het aanwezige rioleringsstelsel. Gelet op de geringe toename van de hoeveelheid afvalwater worden geen problemen verwacht ten aanzien van de capaciteit van het aanwezige rioleringsstelsel.

3.5 Flora en Fauna

Door Tritium Advies is in mei 2011 een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

Soorten van FFlijst 1

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels aanwezig zijn kunnen verstorende werkzaamheden als een eventuele verwijdering van de beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door beplanting voor

het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien er op deze manier wordt gehandeld treden er geen effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaats vinden buiten het broedseizoen worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er derhalve geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen. Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt echter dat er in de onderhavige situatie geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing zijn derhalve niet aan de orde.

Zorgplicht

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex art. 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

Conclusie

- De aanbevelingen ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen.
- De werkzaamheden voor de overige soortgroepen zullen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

3.6 Archeologie

In het 'bestemmingsplan buitengebied Venray 2010' ligt op het plangebied de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 2' ter bescherming van mogelijke aanwezig archeologische waarden. Op deze gronden mag op basis van de onderliggende bestemming worden gebouwd, mits de versterking van de bodem maximaal 500 m² bedraagt en niet dieper dan 50 cm, danwel nadat de aanvrager een rapport (voortoets, bijvoorbeeld bureauonderzoek, inventariserend veldonderzoek, proefsleuvenonderzoek, opgraving, sleufgraaf, archeologische begeleiding) van een door gemeentewege erkende archeologisch deskundige heeft overgelegd waaruit blijkt dat de in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemmingsplan omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling zal een kleiner oppervlak dan 500 m² en minder diep dan 50 cm worden verstoord. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

3.7 Verkeerskundige aspecten

Ontsluiting plangebied

De ontsluiting van het gebied vindt plaats op de Albionstraat. De Albionstraat heeft een snelheidsregime van 50 km/uur en de Achterom is een onverharde weg met niet relevante intensiteiten, zodat met de oprichting van de woningen geen merkbare invloed op het verkeersklimaat zal plaatsvinden.

Parkeren

Voor grondgebonden woningen wordt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen aangehouden (conform Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, ASVV, april 2004). Deze dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Garages vallen hier buiten omdat deze vaak als berging gebruikt worden.

3.8 Kabels en leidingen

In een bestemmingsplan worden de planologisch relevante leidingen in het gebied opgenomen. Het gaat daarbij om de leidingen die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving. Deze beperkingen komen, naast het te beschermen belang van de leiding (te weten het ongestoord kunnen functioneren van de betreffende leiding), vooral uit veiligheidseisen. In het plangebied komen geen belangrijke leidingen voor.

3.9 Groen

Het plangebied is in gebruik als weiland. Door het intensieve gebruik ontbreken er gunstige biotopen voor beschermde soorten. Tijdens het veldbezoek zijn er geen beschermde soorten planten aangetroffen. In het plangebied komen verder geen benoemenswaardige natuur- of groenelementen voor.

4 PLANSYSTEMATIEK

4.1 Juridische regeling

Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, een set planregels en uit deze toelichting. Op de verbeelding is het plangebied afgebakend en zijn de bestemmingen “Wonen”, de dubbelbestemming “Waarde- Archeologie” en de gebiedsaanduiding “Reconstructiewetzone – verwevingsgebied” opgenomen. In de (plan)regels is per bestemming het doel van de bestemming aangegeven. Ook zijn per bestemming bouw- en gebruiksregels vastgelegd. Verder zijn diverse algemene planregels opgenomen.

De planregels van dit bestemmingsplan bestaan uit de volgende artikelen:

Artikel 1: Begrippen: hierin zijn de belangrijkste definities vermeld.

Artikel 2: Wijze van meten: hierin zijn de meetbepalingen vastgelegd.

Artikel 3: Wonen: binnen deze bestemming is het wonen geregeld. De bouw- en gebruiksregels zijn vastgelegd, evenals de afwijkingsregels.

Artikel 4: Waarde – Archeologie: hierin is de bescherming van de archeologische waarden in het gebied vastgelegd, evenals bouw-, gebruiks-, en afwijkingsregels.

Artikel 5: Anti-dubbeltelbepaling: dit is een algemene bepaling, dat gebouwen slechts één keer geteld mogen worden, waardoor de hoeveelheid gebouwen niet ongemerkt toe kan nemen.

Artikel 6: Algemene aanduidingsregels: in dit artikel is de betreffende gebiedsaanduiding ‘Reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ opgenomen.

Artikel 7: Algemene afwijkingsregels: dit artikel biedt aan het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid ontheffing te verlenen om van enkele maten met maximaal 10% af te wijken.

Artikel 8: Overige regels: hierin zijn regels opgenomen over de aanvullende werking bouwverordening, prioriteit van dubbelbestemmingen en strijdig gebruik.

Artikel 9: Overgangsrecht: hierin staat een regeling hoe om te gaan met reeds lang bestaand afwijkend gebruik of afwijkend gerealiseerde bebouwing.

Artikel 10: Slotregel: dit artikel geeft de citeertitel van de (plan)regels.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert de ontwikkeling en de bouw van 1 woning. De Grondexploitatiewet (Grexwet) 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 (Grexwet) verhaalt de gemeente alle plankosten inclusief infrastructuur en bovenwijkse fondsen middels een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer. 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 ontwikkeling en bovenwijkse voorzieningen ad € 2.500 per woning en per fonds (totaal € 5000). Met de exploitant is een overeenkomst privaatrechtelijke exploitatie gesloten, waarmee de voorwaarden voor de realisatie en het kostenverhaal zijn verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: inspraak en overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is dit bestemmingsplan aan de vereiste instanties voorgelegd. Een verslag hiervan is in deze paragraaf opgenomen.

De **VROM-inspectie** heeft op 27 oktober 2011 op grond van artikel 3.1.1 van het Bro advies uitgebracht over het voorontwerpbestemmingsplan "Albionstraat 48 te Leunen".

Advies

De minister van VROM heeft bij brief van 26 mei 2009 aan alle gemeenten aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008,31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies. Dit geldt ook voor voorontwerp omgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingsplan of beheersverordening.

Het onderhavige plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

De **Provincie Limburg** heeft op 13 oktober 2011 (kenmerk 2011/57141) op grond van artikel 3.1.1 van het Bro advies uitgebracht over het voorontwerpbestemmingsplan "Albionstraat 48 te Leunen".

Advies

In paragraaf 2.2.2. van de toelichting van het plan wordt terecht geconstateerd dat het LKM van toepassing is. De paragraaf eindigt met de zin dat tussen de initiatiefnemer en de gemeente Venray afspraken zijn gemaakt over de kwaliteitsbijdrage.

Reactie

Het LKM is inmiddels opgenomen in de 'Structuurvisie bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen 2011'. Op grond hiervan kan een bijdrage worden gevraagd. Met de initiatiefnemer wordt hiertoe een exploitatieovereenkomst afgesloten alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

De gemeente Venray zal de borging van het afsprakenkader in het bestemmingsplan Albionstraat 48 Leunen, alsnog met de rayonplanoloog bespreken en vervolgens schriftelijk vastleggen.

Het **Waterschap Peel en Maasvallei** heeft op 25 oktober 2011 advies uitgebracht:

Advies

Geconstateerd wordt dat er geen watergangen, transportriolen, of waterkeringen in/ langs het plan liggen. Ook ligt het plangebied op geruime afstand van het grondwaterwingebied. Voor plannen die niet liggen in aandachtsgebieden van het waterschap, WBL en Provincie (waterwingebieden) is een grens gesteld aan de omvang. Plannen kleiner dan 2.000 m² mogen door de gemeentelijke waterambtenaar worden afgehandeld.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: zienswijzen

In het kader van het indienen van zienswijzen heeft het plan met alle bijbehorende stukken van 14 september 2012 tot en met 25 oktober 2012 ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is geen gebruik gemaakt.

COLOFON

Opdrachtgever	: Ger Theelen Consult
Project	: Bestemmingsplan
Albionstraat 48 Leunen	
Dossier	: BA4943-101-100
Omvang rapport	: 24 pagina's
Auteur	: ir. R.P.L. Teeuwen
Bijdrage	: ing. K. Schaap
Interne controle	: ing. W. Delsing
Projectleider	: ir. R.P.L. Teeuwen
Projectmanager	: drs. J.H.M. Moolenaar
Datum	: December 2012
Naam/Paraaf	
