

ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
omgevingsvergunning 'Woning
Achterom (kleinste kavel), Leunen'
gemeente Venray

status: definitief
datum: 2 december 2013
projectnummer: 404711R.2002
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, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid	4
3	Planvoornemen	5
3.1	Gebiedsomschrijving en omschrijving plangebied	5
3.2	Het planvoornemen	6
3.3	Ontsluiting en parkeren	7
3.4	Privacy	7
3.5	Bezonning	8
3.6	Duurzaamheid	8
4	Sectorale aspecten	10
4.1	Inleiding	10
4.2	Geluid	10
4.3	Flora en fauna	11
5	Haalbaarheid	12
5.1	Inleiding	12
5.2	Economische en financiële haalbaarheid	12
5.3	Maatschappelijke haalbaarheid	12
5.4	Conclusie	13
6	De procedure	14
6.1	De te volgen procedure	14
6.2	Watertoets	14
6.3	Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie	14







luchtfoto plangebied met directe omgeving

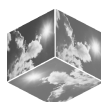
1 Inleiding

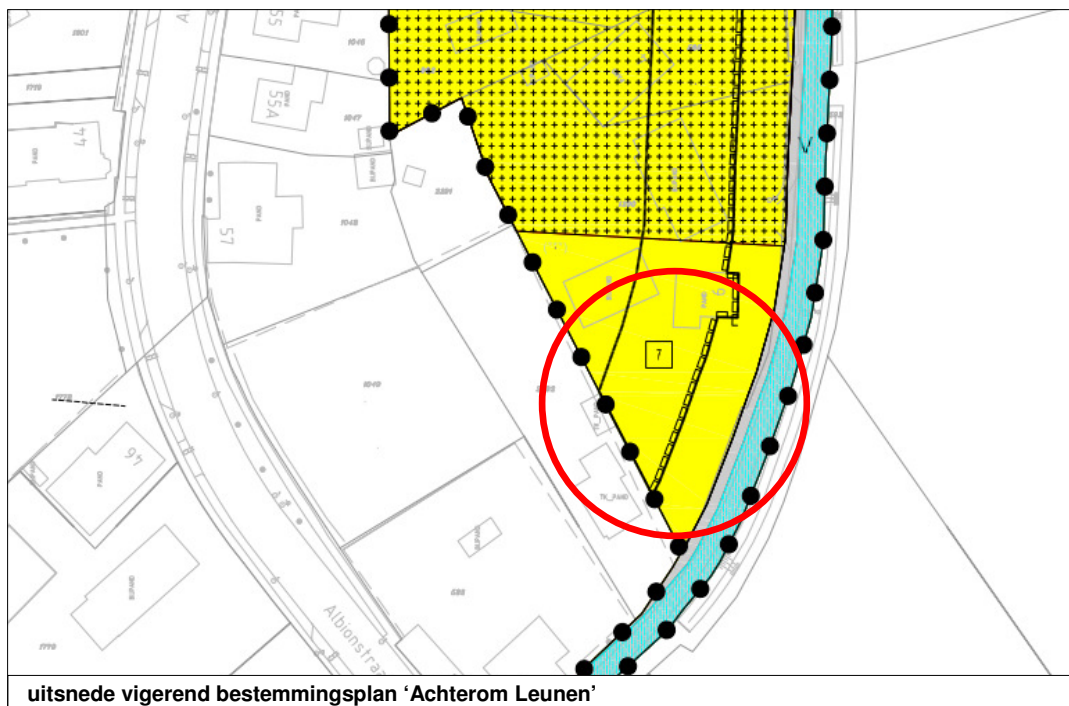
1.1 Waarom een omgevingsvergunning?

Bij de gemeente Venray is een verzoek binnen gekomen om op de open plek tussen de woningen aan Achterom 6 en 10 een nieuwe woning te bouwen. De bouw van de woning is op basis van het geldende bestemmingsplan toegestaan. Echter de beoogde woning past niet in zijn geheel binnen de regels van de bestemming 'Wonen' en de verbeelding van het bestemmingsplan. Het bouwplan van de woning wijkt af voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak en het niet bouwen in de aangeduide gevellijn op de verbeelding (artikel 4.2.3 sub a en f). Het bouwvlak en de aangeduide gevellijn wordt aan de voorzijde overschreden met 5 meter, waardoor de voorgevel van de woning op 5 meter uit de perceelsgrens wordt gesitueerd in plaats van de toegestane 10 meter.

Het bouwplan is inmiddels behandeld door het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) van de gemeente Venray in de vergadering van 18 juni 2013. Door het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit is het volgende advies geformuleerd: 'het plan voldoet onder voorwaarde'. Deze voorwaarden ten behoeve van uiteindelijke goedkeuring van het ontwerp hebben geen betrekking op de situering van de woning en de overschrijding van de gevellijn.

Aangezien het geldende bestemmingsplan recent is en het initiatief is voorzien van een concreet bouwplan, wordt het initiatief mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan in combinatie met de activiteit bouwen.





1.2 Noodzaak van de omgevingsvergunning

Aangezien het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan 'Achterom 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 overschrijding van het bouwvlak en de gevellijn aan de voorzijde acceptabel is in de ruimtelijke structuur en het straatbeeld ter plaatse. De voorgevels van de aangrenzende woningen Achterom 6 en 10 zijn daarbij leidend. Doordat de woning naar voren wordt gesitueerd ontstaat er acceptabele achtertuin gezien de driehoekige vorm van het bouwperceel.

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 Achterom tussen de huisnummers 6 en 10 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 (historische) lintbebouwing. De Albionstraat vormde vroeger dan ook de hoofdverbinding naar Horst en Venlo. Deze functie is nu hoofdzakelijk overgenomen door de A73. De Achterom is een



zijstraat van de Albionstraat. De Achterom is zoals de naam zegt een dorpsweg om de eertijds drukke Albionstraat te ontlopen. Deze wordt nu ingericht als ontsluitingsweg ten behoeve van de realisatie van een aantal nieuwe woningen ter plaatse, waaronder onderhavige woning.

Het plangebied betreft het adres Achterom ongenummerd en is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie N, nummer 2430. Het totale perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 749 m².

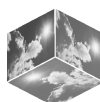
1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Achterom Leunen', dat door de raad ongewijzigd is vastgesteld op 8 mei 2012. Het plan is na de beroepstermijn d.d. 28 juni 2012 in werking getreden.

Het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Wonen'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor woondoeleinden en aan huis gebonden beroepen met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder: hoofdgebouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, doeleinden van openbaar nut, tuinen en erven, paden en verhardingen, parkeervoorzieningen, infiltratievoorzieningen. Voor het bouwen van hoofdgebouwen (woningen) geldt dat het hoofdgebouw uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag worden gebouwd en dat de voorgevel in de gevellijn dient te worden gebouwd (artikel 4.2.3 sub a en f).

In onderhavige situatie (perceel 2430) wordt de woning niet in zijn geheel binnen het bouwvlak gesitueerd en wordt de gevellijn overschreden met 5 meter, waardoor de bouw van de woning op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk is.

Om medewerking te kunnen verlenen aan de bouw van de beoogde woning aan de Achterom moet derhalve worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan 'Achterom 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, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid

Met het planvoornemen aan de Achterom te Leunen wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Deze woning is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Achterom Leunen' ter plaatse toegestaan. Echter de woning past niet geheel binnen de bouwregels van dit bestemmingsplan met betrekking tot de situering van de woning ten opzichte van het aangeduide 'bouwvlak' en 'gevellijn' op de verbeelding. Er is geen sprake van verandering van de beoogde opzet van het geldende bestemmingsplan, namelijk de realisatie meerdere woningen aan de Achterom waaronder onderhavige woning. Door voortschrijdend inzicht wordt de woning zodanig gesitueerd op het driehoekvormig perceel zodat een acceptabele achtertuin behorende bij een vrijstaande woning ontstaat.

Doordat de beoogde woning 5 meter naar voren wordt geschoven ten opzichte van het bouwvlak en de gevellijn zijn er geen rijks-, provinciale en gemeentelijke belangen in het geding gezien het schaalniveau van het planvoornemen. De toetsing van de bouw van de woning(en) aan de Achterom aan het betreffende beleid heeft reeds in het geldende bestemmingsplan plaatsgevonden.





woningen in de directe omgeving

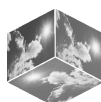
3 Planvoornemen

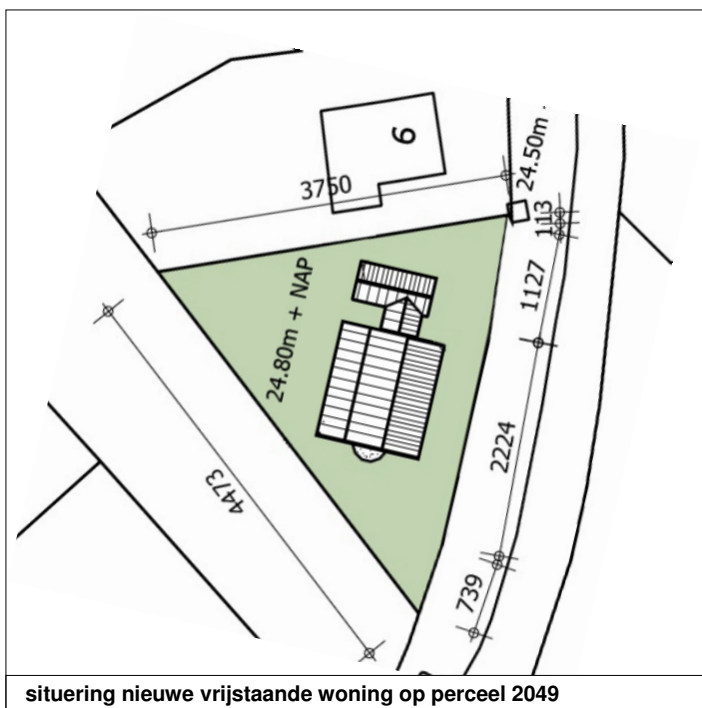
3.1 Gebiedsomschrijving en omschrijving plangebied

De omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit grondgebonden woningen. Deze woningen maken overwegend 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. Verder is aan de Albionstraat 45a een kapper gevestigd. Andere functies komen niet voor in de directe omgeving van het plangebied.

In 2011 is aan de Achterom 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 nog onbebouwd en heeft de uitstraling van een weiland. Ter plaatse van het plangebied is de bouw van 1 van bovengenoemde 6 woningen voorzien.





bouwvlak en gevellijn t.o.v. situering woning



Nieuwe voorgevelrooilijn

3.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de bouw van een vrijstaande woning. De woning is bij de uiteindelijke uitwerking van het bouwplan echter meer naar voren gesitueerd om zodoende de gewenste frontbreedte en omvang van de woning te kunnen realiseren en een acceptabele achtertuin te creëren behorend bij een vrijstaande woning. Indien deze woning met bijbehorende frontbreedte in het bouwvlak en gevellijn zou worden gesitueerd, kan onvoldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrens worden aangehouden. Dit zou betekenen dat de woning smaller en dieper zou moeten zijn. Hierdoor blijft er ook geen achtertuin meer over. Als de woning met een bouwdiepte van 10 meter binnen het bouwvlak wordt gesitueerd bedraagt de diepte van de achterpunt van de achtergevel van de woning tot het diepste punt van het perceel 15 meter, waarbij de tuin op zijn breedst 20 meter breed is en



eindigt in een punt. Door de woning 5 meter naar voren te situeren ontstaat een tuin met een diepte van 20 meter en een breedte van 25 meter op zijn breedst.

Tevens sluit de voorgevel van de nieuwe woning beter aan bij de voorgevels van de woningen Achterom 6 en 10 waardoor een betere en logische voorgevelrooilijn ter plaatse ontstaat, welke de aanwezige boog in de ontsluitingsweg volgt. Hierdoor ontstaat er een betere begeleiding van de weg die de ruimtelijke structuur ter plaatse versterkt. Bijkomend aspect hierbij is dat gezien de frontbreedte (meer dan 40 meter) van het bouwperceel voldoende voortuin overblijft bij een diepte van 5 meter in plaats van 10 meter. Immers de bijgebouwen aan de rechterzijde van de woning liggen terug ten opzichte van de woning.

3.3 Ontsluiting en parkeren

De nieuwe woning wordt net als in de eerder beoogde situatie ontsloten via Achterom door middel van een inrit. De Achterom wordt hiervoor als ontsluitingsweg ingericht, zodat sprake is van een reguliere aansluiting op de (bestaande) infrastructuur. De verkeersveiligheid wordt hier in voldoende mate gewaarborgd aangezien het plangebied onderdeel uitmaakt van de bebouwde kom (max 30 km/uur) en bestaande woningen op dezelfde wijze zijn aangesloten. In noordelijke richting sluit deze weg via de Albionstraat aan op het regionale (N270) en (inter)nationale (A73) wegennet

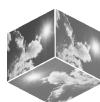
Het parkeren is voorzien op eigen terrein, waar 2 parkeerplaatsen per woning worden aangelegd. Gezien de omvang van omvang van het perceel ($> 700 \text{ m}^2$) en de fysieke ruimte die overblijft aan de voorzijde is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm die de gemeente Venray stelt voor vrijstaande woningen.

3.4 Privacy

De privacybescherming voor de aangrenzende woningen (Achterom 6 en 10) blijft door het naar voren situeren van de woning op hetzelfde niveau of wordt zelfs verbeterd. Doordat de woning meer naar voren wordt gesitueerd dan op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan komt de achtergevel van de woning op gelijke hoogte te liggen als de achtergevels van de woningen Achterom 6 en 10. Zo ontstaat er aan de achterzijde ook een logische gevellijn. De woning penetreert hierdoor minder ver vergeleken bij de vigerende situatie bij dezelfde bouwdiepte (10 meter) in het achterste deel (punt driehoek) van het perceel waardoor de mogelijkheid van inkijk wordt verminderd.

Gezien ook het feit dat het hier om een regulier woongebied op ruime bouwpercelen gaat en de onderlinge afstand vergelijkbaar is met ander situaties in de omgeving blijft de privacy voor omwonenden gewaarborgd.

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





3.5 Bezinning

Het naar voren situeren van de woning brengt geen grote negatieve bezinning met zich mee gezien de onderlinge afstanden voor de aangrenzende woningen Achterom 6 en 10. Net als bij privacy gelden dezelfde argumenten met betrekking tot de achtergevellijn waardoor er geen negatieve aspecten zijn met betrekking tot de bezinning.

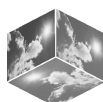
Daarnaast betreft het de bouw van een reguliere vrijstaande woning met een maximale goothoogte van 3,40 meter met kap (maximale bouwhoogte 9,00 meter). Een vermindering van zon op de aangrenzende percelen is gezien de omvang van de percelen ($> 700 \text{ m}^2$) en de onderlinge afstand niet aan de orde. De percelen hebben een zodanige grootte dat eventuele schaduwwerking als gevolg van de nieuwe woning 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 automobiliteit 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 woning zal, in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, aan de uitgangspunten van duurzaam bouwen en EPN worden getoetst. Het aspect duurzaamheid heeft voor de situering van de woning verder geen consequenties.



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.

In het kader van het geldende bestemmingsplan 'Achterom Leunen' zijn de diverse sectorale aspecten (geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geur, bedrijven en milieuzonering, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, wateraspecten, milieubescherming/veiligheid en overige zones alsmede kabels en leidingen) nader onderzocht of onderbouwd. Hieruit is gebleken dat de bouw van een woning op onderhavig perceel ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

Het situeren van de woning buiten het toegestane bouwvlak en in afwijking van de toegestane gevellijn heeft hier verder geen consequenties voor met betrekking tot de conclusies. Deze aspecten zullen dan ook verder niet in deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde komen. Wel heeft het mogelijk consequenties voor het aspect geluid aangezien de woning 5 meter dichter bij de weg Achterom wordt gesitueerd maar daardoor ook verder vanaf de Albionstraat komt te liggen.

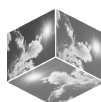
4.2 Geluid

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 woning wordt gerealiseerd aan de Achterom en is gelegen nabij de Albionstraat, Brienshoekweg en Horsterweg. Deze wegen hebben een onderzoekzone en het plangebied en de woning is 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 geactualiseerd akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (toetsing Wet geluidhinder) 'Albionstraat, perceel N, nummer 1049, Leunen' (Tritium, documentnummer 1310/035/RV-01, 10 oktober 2013) uitgevoerd ten behoeve van de bouw van 3 woningen aan de Albionstraat. Dit betreft een actualisatie van een eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek (2010). 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 aan de Albionstraat 57 a t/m c overschrijdt. Voor de



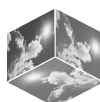
Albionstraat geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op enkele gevels van de nieuw woningen aan de Albionstraat 57 a t/m c overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt niet overschreden. De actualisatie van het akoestisch onderzoek (2010 versus 2013) laat een verwaarloosbare stijging zien tot 2023 en door het situeren van onderhavige woning richting Achterom neemt de afstand ten opzichte van de Albionstraat, Horsterweg, Brienshoekweg en Veulenseweg toe. Gezien de beperkte afstand van 5 meter heeft dit geen consequenties voor de geluidbelasting. Er zou zelfs enigszins sprake kunnen zijn van een betere akoestische situatie aan gezien de afstand tussen de woning en deze wegen (met name de Albionstraat) toeneemt.

Wel komt de woning dicht bij de ontsluitingsweg Achterom gelegen. Het betreft hier een 30 km weg die niet zoneplichtig is. Nader akoestisch onderzoek als gevolg van de gewijzigde situatie is derhalve niet noodzakelijk. Een goed woon- en leefklimaat dient wel gewaarborgd te worden. Aan de Achterom worden in de toekomst in totaal 9 woningen gesitueerd. Dit houdt in dat er alleen bestemmingsverkeer komt. Uitgaande van 6 ritten per dag betekent dit dat er ter plaatse nog geen 100 motorvoertuigen per etmaal komen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden gezien de beperkte verkeersintensiteit op de Achterom dat het woon- en leefklimaat in voldoende mate gewaarborgd kan worden aangezien ruimschoots voldaan zal worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4.3 Flora en fauna

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. Een quickscan van de natuurwaarden op basis van de flora en fauna gegevens van de provincie en de rapportage van de landelijke vegetatiebank (Natuurloket), aangevuld met veldonderzoek toont aan dat hier slechts algemeen voorkomende dier- en plantensoorten worden aangetroffen. Op basis van deze uitgebreide onderzoeken is het niet aannemelijk dat de overschrijding van het bouwvlak en de voorgevelrooilijn leidt tot een (onaanvaardbare) aantasting van beschermende plant- en diersoorten.

De weg Achterom krijgt zelf een profiel van een smalle woonstraat met groene bermen. Aan de westzijde op prive terrein wordt een bomenrij gerealiseerd die de straat een laanachtig karakter geeft.



5 Haalbaarheid

5.1 Inleiding

Naast het toetsen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan 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. De uitvoerbaarheid is immers reeds aangetoond in het kader van het geldende bestemmingsplan 'Achterom Leunen'. Het situeren van de woning in afwijking van het bouwvlak en geveleijn heeft hier geen consequenties op. 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 woning aan de Achterom te Leunen, gemeente Venray. De exploitatiewet (Grexxwet) 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 (Grexxwet) 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 van de ontwikkeling aan de Achterom, waarvoor het bestemmingsplan 'Achterom Leunen' opgesteld is, is een privaatrechtelijke exploitatieovereenkomst gesloten, waarmee de voorwaarden voor de realisatie van de woning 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

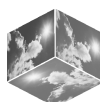
Het planvoornemen betreft een kleine afwijking van het geldende bestemmingsplan 'Achterom Leunen', waarbij de woning op onderhavig perceel buiten het bouwvlak en niet in de aangeduide geveleijn wordt gesitueerd. De realisatie van de woning zelf is op basis van dit geldende bestemmingsplan reeds toegestaan. Door deze kleine afwijking ontstaat er een ruimtelijke betere situatie.



Aangezien het planvoornemen ruimtelijk gezien aansluit 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 voor wat betreft de situering van de woning.



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 situering van de woning buiten het bouwvlak en niet in de aangeduide gevellijn. 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. Daarnaast heeft deze reeds plaatsgevonden in het kader van de procedure van het geldende bestemmingsplan 'Achterom Leunen'.

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 beperkte afwijking met betrekking tot de situering van de woning, wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. De omgevingsvergunning wordt dan ook direct met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing als ontwerp ter inzage gelegd.

