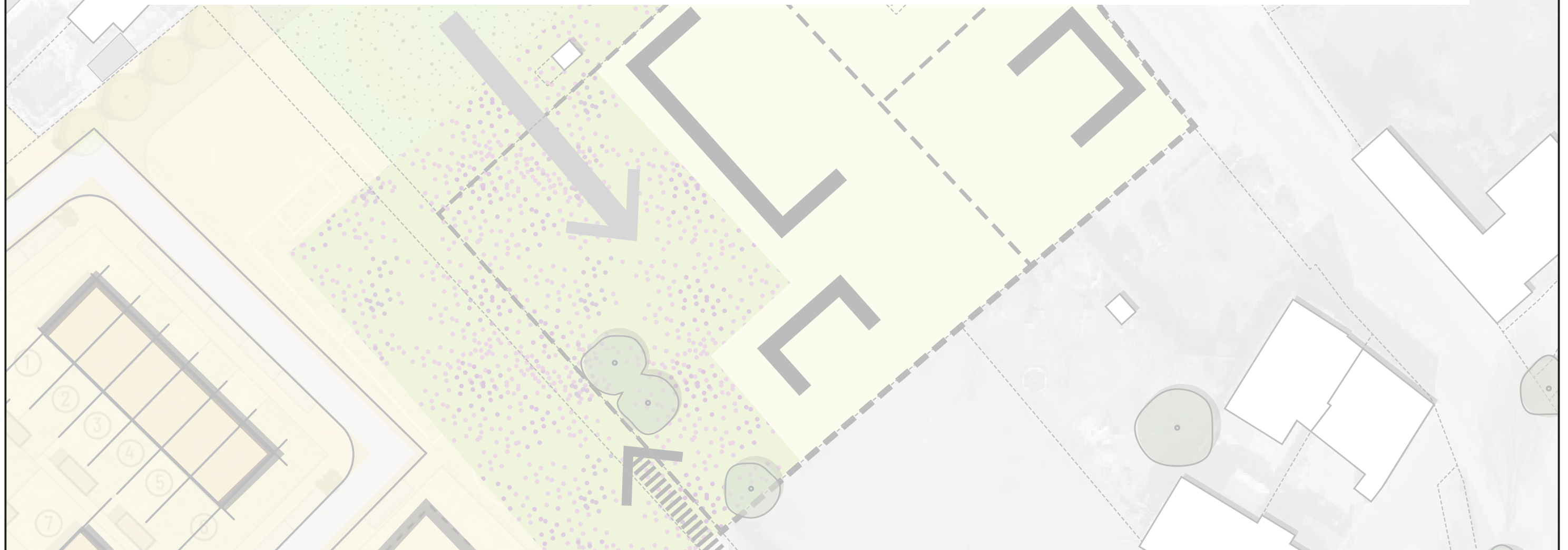


LEUNEN - ALBIONSTRAAT 46

stedenbouwkundige verkenning



Albionstraat 46

Leunen
Gemeente Venray

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

Datum: 31.10.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp Voorkeursmodel
Formaat: A3





ANALYSE: LUCHTFOTO PLANGEBIED

Albionstraat 46

Leunen
Gemeente Venray



STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

Datum: 31.10.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp Voorkeursmodel
Formaat: A3
Schaal: 1 : 2000



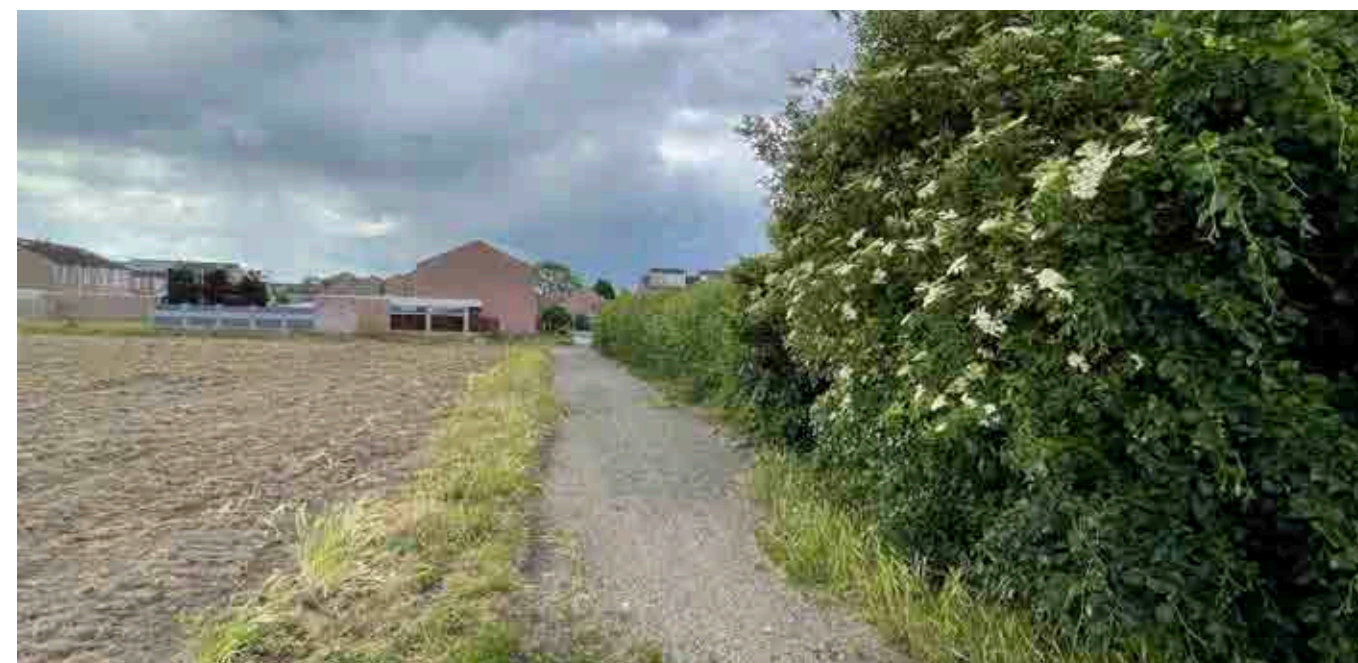
woonhuis aan de Albionstraat 46



zicht op Albionstraat in zuidoostelijke richting



zicht op buitengebied in zuidwestelijke richting



de langzaamverkeersroute van de Vullingstraat naar de Veulenseweg, aan de zuidkant van het plangebied

ANALYSE: IMPRESSIE HUIDIGE SITUATIE

- bron: terreinbezoek Buro Hofsteden, 25-05-2022

Albionstraat 46

Leunen
Gemeente Venray

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

Datum: 31.10.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp Voorkeursmodel
Formaat: A3



1910



1950



1980



2020

ANALYSE: HISTORISCHE CONTEXT

- de Albionstraat is van oudsher het doorgaande lint
- het zandpad aan de zuidkant van het plangebied lag er oorspronkelijk ook al

Albionstraat 46

Leunen
Gemeente Venray

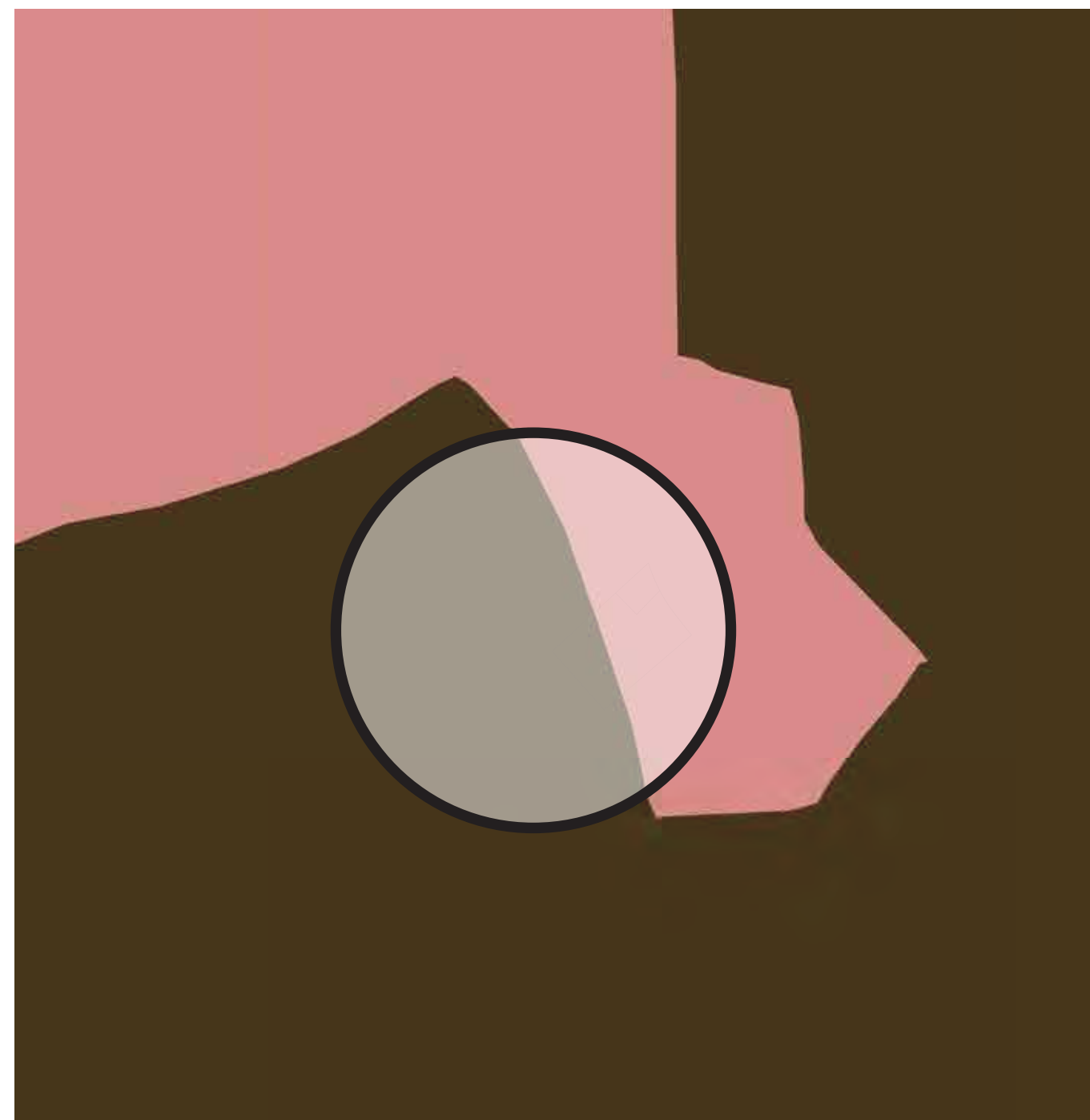
BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

Datum: 31.10.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp Voorkeursmodel
Formaat: A3



Geomorfologie



Bodem

ANALYSE: GEOMORFOLOGIE & BODEM

- het plangebied ligt op een dekzandwelling tussen restanten van twee beekdalen, Schreide & Oostrumsche Beek (Groote Beek)
- de ondergrond bestaat uit veldpodzolgrond uit lemig fijn zand, dit duidt op periodieke verzadiging met water in het verleden

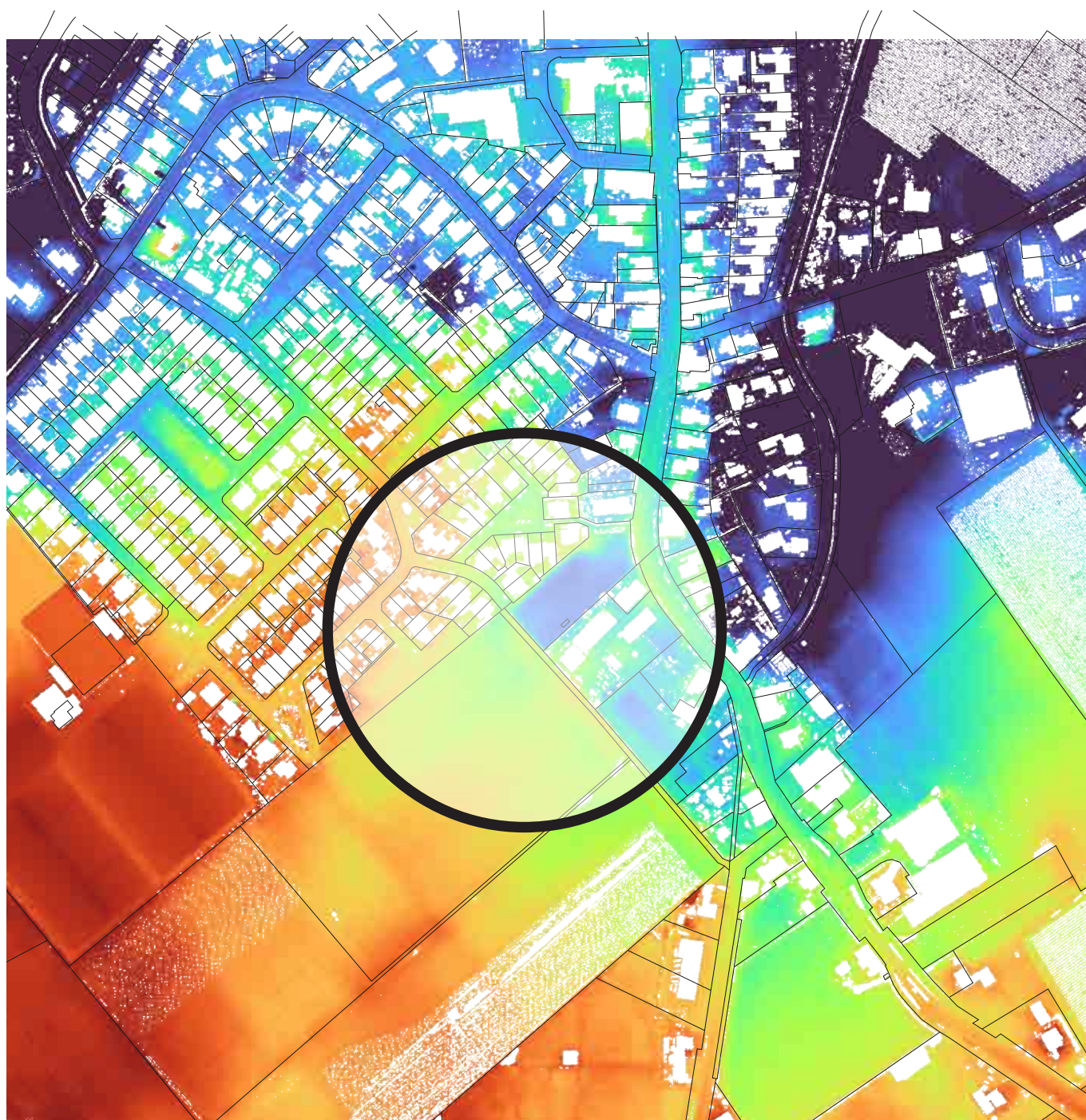
Albionstraat 46

Leunen
Gemeente Venray

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

Datum: 31.10.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp Voorkeursmodel
Formaat: A3



Hoogte

ANALYSE: AHN, ACTUEEL HOOGTEBESTAND NEDERLAND

- het plangebied is vlak, nauwelijks hoogteverschil

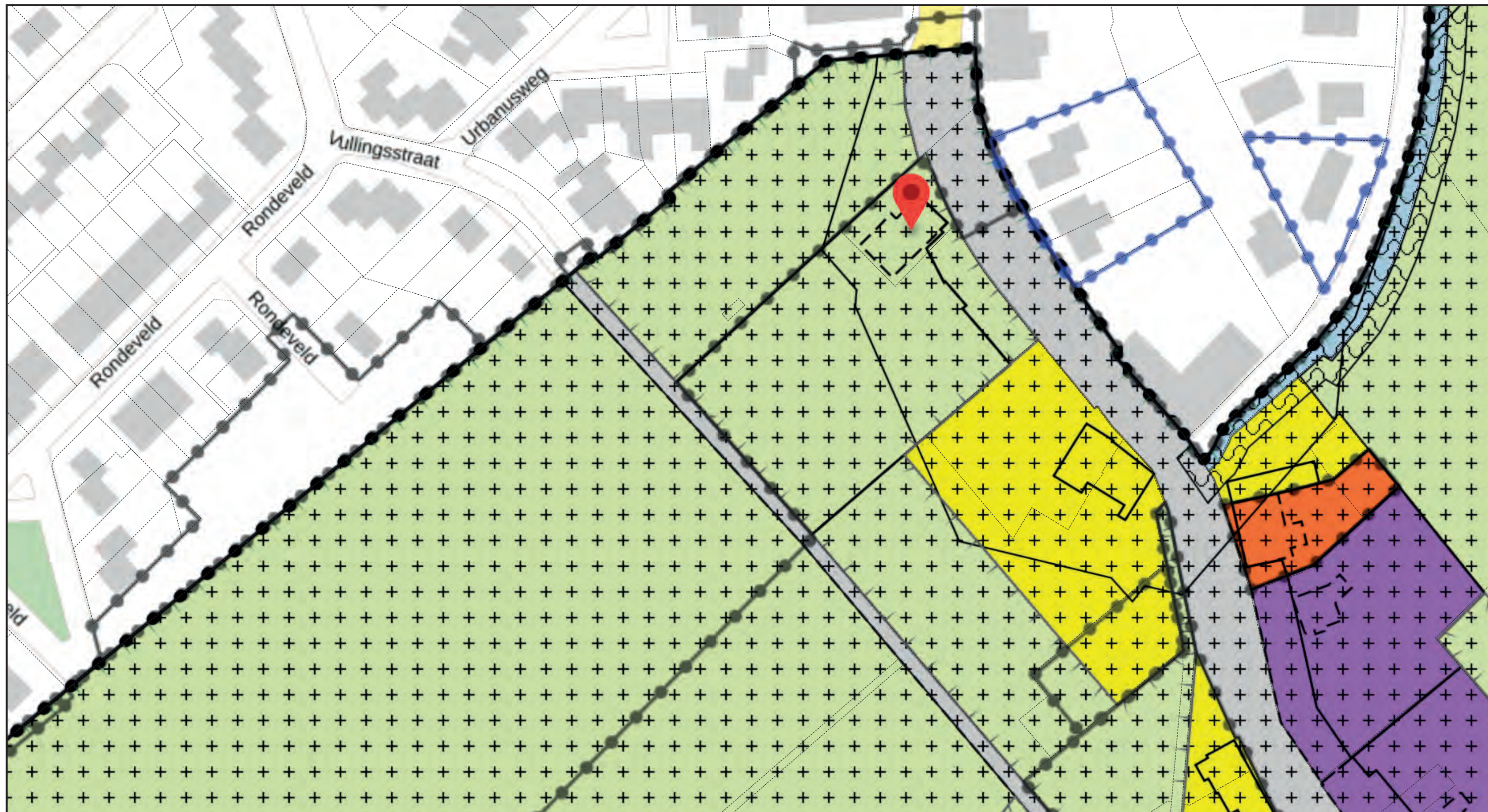
Albionstraat 46

Leunen
Gemeente Venray

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

Datum: 31.10.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp Voorkeursmodel
Formaat: A3



ANALYSE: BESTEMMINGSPLAN

- het plangebied heeft momenteel nog een agrarische bestemming, "agrarisch met waarden" (bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010)
- aan een groot deel van de bestemming is een bouwvlak toegekend

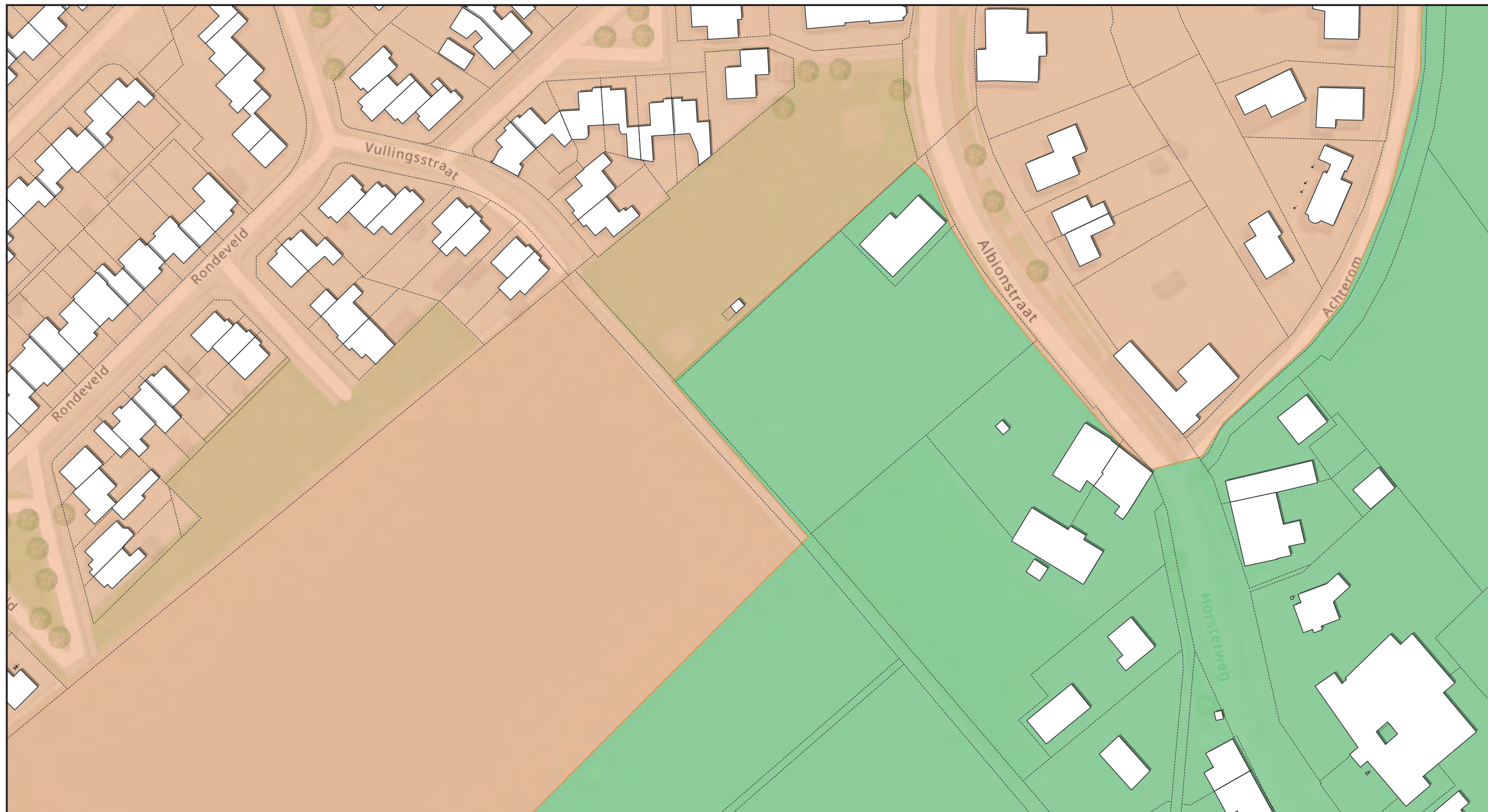
Albionstraat 46

Leunen
Gemeente Venray

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

Datum: 31.10.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp Voorkeursmodel
Formaat: A3
Schaal: 1 : 1000



ANALYSE: PLANOLOGISCH KADER

- in de omgevingsvisie Venray (2021) is het plangebied aangewezen als "agrarisch gebied"
- woningbouw is volgens uitsluitend toegestaan in kernrandzones en binnen bestaande woonclusters
- omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning is mogelijk waar het (milieuhygiënisch) kan
- ruimte aan woonvormen die minder gangbaar zijn in het agrarisch gebied, zoals generatie-wonen of kleinere woonvormen
- het plangebied heeft een VAB status (vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing)
- woningdifferentiatie afhankelijk van totale hoeveelheid woningen, meer of minder dan 12 (Ladder duurzame verstedelijking, definitie van het begrip "nieuwe stedelijke ontwikkeling")

Albionstraat 46

Leunen
Gemeente Venray

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

Datum: 31.10.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp Voorkeursmodel
Formaat: A3



ANALYSE: MASSA / BEBOUWING

- grotere korrels aan het lint, de Albionstraat
- laatste agrarische perceel aan het lint
- doorzichten vanaf Albionstraat naar het zuidwesten, naar het buitengebied

Albionstraat 46

Leunen
Gemeente Venray



STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

Datum: 31.10.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp Voorkeursmodel
Formaat: A3
Schaal: 1 : 1000



ANALYSE: INFRASTRUCTUUR

- De Albionstraat (Horsterweg) is van oudsher de doorgaande verbinding tussen de kernen Venray (Leunen) en Horst
- langzaam verkeersverbinding / landbouwweg aan de zuidzijde van het plangebied, verbinding tussen Vullingstraat en Veulenseweg
- het plangebied ligt aan, wordt ontsloten vanaf, de Albionstraat

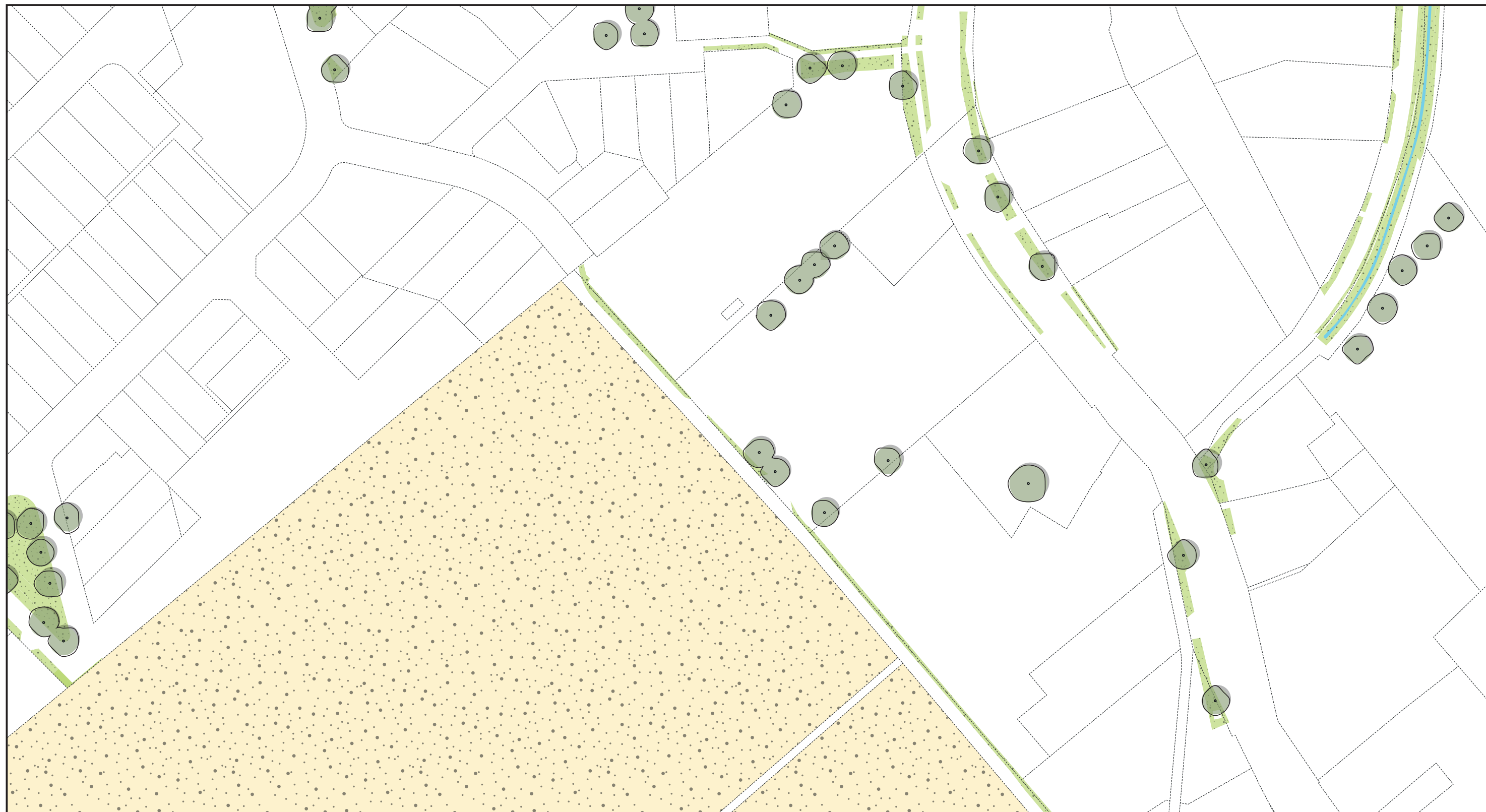
Albionstraat 46

Leunen
Gemeente Venray



STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

Datum: 31.10.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp Voorkeursmodel
Formaat: A3
Schaal: 1 : 1000



ANALYSE: GROEN en WATER

- geen duidelijke groenstructuur langs het lint, geen structurele begeleiding van de Albionlaan
- plangebied grenst, aan de zuidwestkant, aan het buitengebied, agrarische gronden

Albionstraat 46

Leunen
Gemeente Venray

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

Datum: 31.10.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp Voorkeursmodel
Formaat: A3
Schaal: 1 : 1000



ANALYSE: INDICATIE NIEUWBOUW LEUNEN-ZUID

- ten zuiden van het plangebied wordt nieuwbouwlocatie Leunen-Zuid ontwikkeld
- door de nieuwbouw komt het plangebied meer in het stedelijk weefsel te liggen
- mogelijkheden voor integraal plan

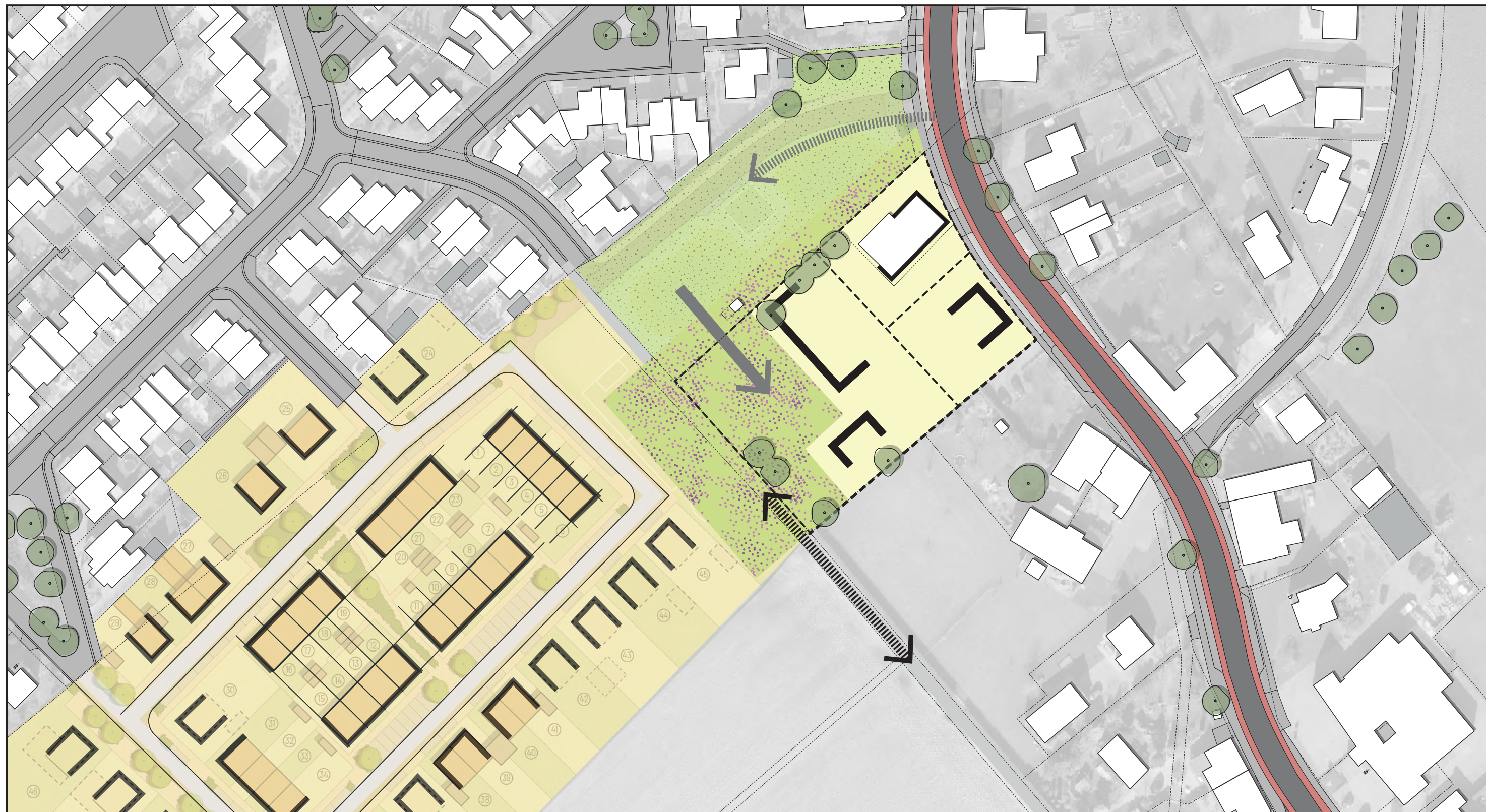
Albionstraat 46

Leunen
Gemeente Venray

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

Datum: 31.10.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp Voorkeursmodel
Formaat: A3
Schaal: 1 :1000



PLAN: RANDVOORWAARDEN / CONCEPT

- bestaande woning Albionstraat 46 handhaven, herbestemmen
- deel van plangebied gericht op het lint, ligt aan de Albionstraat
- erf-achtige opzet met mix aan woningtypen op achterste deel van het perceel
- erf heeft relatie met nieuwbouw Leunen-Zuid
- parkeren op eigen terrein
- maximaal 11 woningen, geen stedelijke ontwikkeling (Ladder duurzame verstedelijking)
- entree Leunen-Zuid is tevens entree van het nieuwe erf

Albionstraat 46

Leunen
Gemeente Venray

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

Datum: 31.10.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp Voorkeursmodel
Formaat: A3
Schaal: 1 :1000