



TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22d Albionstraat ongenummerd Leunen

Toelichting

Gemeente Venray

Toelichting

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22d Albionstraat
ongenummerd Leunen

Gemeente Venray

Plangebied: Albionstraat 46, Leunen

Datum: 22 september 2026

Status: vastgesteld

IMRO-code: NL. IMRO. 0984. TAM24001-va01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Geldende regeling	7
1.3. Leeswijzer	9
2. Herontwikkeling Albionstraat 46	10
2.1. Gebiedsbeschrijving	10
2.2. Planvoornemen	16
3. Beleidskader	19
3.1. Rijksbeleid	19
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie	19
3.1.2. Instructieregels Rijk	21
3.2. Provinciaal beleid	24
3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)	24
3.2.2. Omgevingsverordening Limburg	26
3.3. Regionaal beleid – Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 - 2024	30
3.4. Gemeentelijk beleid	31
3.4.1. Toekomstvisie 2030 ‘Venray loopt voorop’	31
3.4.2. Omgevingsvisie Venray 2023	32
3.4.3. Omgevingsprogramma Wonen – Verder bouwen aan de toekomst van Venray	34
3.4.4. Ruimtelijk Kwaliteits Kader gemeente Venray	35
3.4.5. Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2025	41
3.4.6. Afwijkingsbevoegdheid grotere inhoud woningen - Omgevingsplan gemeente Venray	41
4. Onderzoeksaspecten	44
4.1. Inleiding	44
4.2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	44
4.3. Duurzaamheid en klimaat	45
4.4. Bedrijven en milieuzonering	46
4.5. Bodem	49
4.6. Geluid	52
4.7. Luchtkwaliteit	54
4.8. Trillingen	56
4.9. Veehouderij en geur	57
4.10. Gezondheid	59
4.11. Externe veiligheid/ omgevingsveiligheid	63
4.12. Niet gesprongen explosieven	64
4.13. Waterparagraaf	65
4.14. Natuur	67
4.15. Archeologie en cultuurhistorie	69
4.16. Verkeer en parkeren	72

5. Juridische planopzet.....	74
5.1. Gedeeltelijke herziening omgevingsplan.....	74
5.1.1. TAM-omgevingsplan/ TAM-IMRO.....	74
5.2. Werkingsgebied	74
5.3. Regels.....	75
 6. Economische uitvoerbaarheid en financiële aspecten	78
6.1. Economische uitvoerbaarheid	78
6.2. Kostenverhaal.....	78
6.3. Nadeelcompensatie.....	78
 7. Participatie en procedure	79
7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	79
7.2. Procedure	80

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundige verkenning Albionstraat 46 te Leunen. Buro Hofsteden, 31 oktober 2024
2. Verkennend bodemonderzoek Albionstraat 46 te Leunen. BodemInzicht, 24 oktober 2023
3. Memo achtergrondbelasting geur met rekenbijlagen. VanBuiten, 9 januari 2024
4. Toelichtende memo behorende bij Aeries-berekening Albionstraat 46 te Leunen (met berekeningen). NOx advies, 8 oktober 2025
5. Quicksan Soortenbescherming Albionstraat 46 te Leunen. Exlan advies, 12 november 2024
6. Programma van Eisen Leunen – Albionstraat 46 (gemeente Venray). KSP Archeologie, 28 november 2024
7. Geanonimiseerde samenvatting omgevingsdialoog
8. Akoestisch onderzoek – geluidgevoelig gebouw in geluids aandachtsgebied Albionstraat 46, Leunen. Target advies, 26 september 2025
9. Verklaring ‘hertenweitje’
10. Groenplan. Maurice Janssen Tuinen, 30 juli 2025
11. Berekening kwaliteitsbijdrage, 4 november 2025
12. Tekening bij slopen blad 03 v2026-03-05
13. Tekening bij slopen blad 04 v2026-06-03

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Op de locatie Albionstraat 46 te Leunen is van oorsprong een gemengd agrarisch bedrijf aanwezig. Anno 2023 worden nog beperkt agrarische activiteiten, in de vorm van akkerbouw, uitgeoefend. De hoofdfunctie is 'wonen'. In de bijgebouwen vindt opslag en stalling plaats. De agrarische gronden ten zuidwesten van de locatie, die in het verleden bij het bedrijf hoorden, zijn onderdeel van de woningbouwontwikkeling Leunen-Zuid.



Afbeelding 1: Luchtfoto Albionstraat 46 en directe omgeving (bron: pdok.nl)

Albionstraat 46 ligt direct ten zuiden van de bebouwde kom van Leunen, aan het bebouwingslint Albionstraat. Het bouwvlak van het bedrijf omvat een groot deel van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie N, nummers 1778 en 1779. Op de percelen zijn een bedrijfswoning, diverse voormalige bedrijfsgebouwen en verhardingen en groen aanwezig.

De locatie is op dit moment geregeld in het, van rechtswege ontstane Omgevingsplan Venray. Middels dit plan is aan de gronden de functie/ enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' toegekend.

Initiatiefnemers zijn eigenaar van de locatie en streven naar herontwikkeling van het (voormalig) agrarisch bedrijf. Hierbij wordt uitgegaan van de sloop van de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen en het toevoegen van twee woningen. Bij de herontwikkeling zal de bedrijfswoning omgevormd worden tot burgerwoning.



Afbeelding 2: Ligging van het plangebied Albionstraat 46 in groter geheel (bron: pdok.nl)

De gewenste wijzigingen en het toevoegen van de woningen past niet binnen de bestemming, zoals die op dit moment voor de locatie geldt. Middels een TAM-Omgevingsplan kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden worden afgestemd op de wensen van initiatiefnemers.

Door de gemeente Venray is een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. In de brief van 21 maart 2023 (kenmerk BRO-2023-0023) is het collegebesluit toegelicht en zijn de randvoorwaarden vastgelegd.

Om de realisatie van het initiatief planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt een TAM-Omgevingsplan vastgesteld. In voorliggende toelichting wordt het plan nader onderbouwd.

Bij aanvang van de planvorming werd voor de herontwikkeling niet alleen uitgegaan van realisatie van twee nieuwe woningen aan de Albionstraat, maar daarnaast realisatie van 5 nieuwe woningen op het achtererf, aansluitend bij Leunen-Zuid. In het principebesluit is deze opzet terug te vinden en ook de milieuonderzoeken zijn uitgevoerd met dit uitgangspunt. Tijdens de doorontwikkeling van de plannen is gebleken dat de realisatie van de 5 nieuwe woningen op het achterterrein

financieel niet haalbaar is. Het plan is hierop aangepast en gaat nu uit van drie woningen aan de Albionstraat, waarvan één bestaand, en omvorming van het achterterrein naar tuin bij de bestaande woning en agrarisch – onbebouwd, achter de nieuwbouw.



Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied Albionstraat 46 en omgeving met stedenbouwkundig plan Leunen-Zuid (bron luchtfoto: pdok.nl, bron stedenbouwkundig plan: RA Infra via CroonenBuro5 (Toelichting bestemmingsplan Leunen-Zuid))

1.2. Geldende regeling

Voor het plangebied geldt het Omgevingsplan Venray dat van rechtswege is ontstaan op 1 januari 2024. Het van rechtswege ontstane omgevingsplan bestaat uit verschillende delen. De bestemmingen, aanduidingen en regels uit de op 31 december 2023 geldende bestemmingsplannen zijn overgegaan in het omgevingsplan. Voor het plangebied betreft het het bestemmingsplan ‘Buitengebied Venray 2010’ (vastgesteld 14 december 2010) en de daarop volgende herzieningen. In de plannen ‘Buitengebied Venray 2010, herziening regels’ (vastgesteld 20 september 2017) en ‘Buitengebied Venray, Herziening regels Ruimtelijk Kwaliteitskader’ (vastgesteld 31 oktober 2023) is de verbeelding voor de locatie Albionstraat 46 niet gewijzigd. Wel zijn wijzigingen aangebracht in de regels.

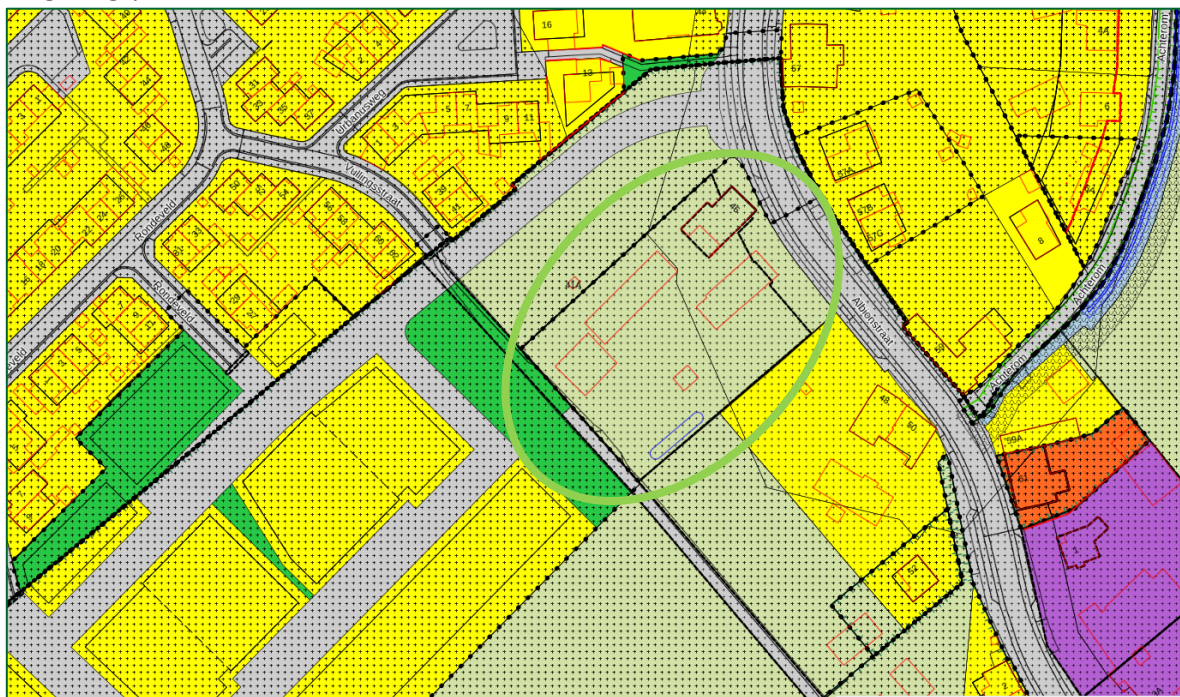
Ingegaan wordt op de bestemmingen en regels voor het plangebied die in het kader van de herontwikkeling van belang zijn: de huidige situatie en de omvorming tot in totaal drie burgerwoningen.

Aan de gronden was in het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' de functie 'Agrarisch met waarden' toegekend. Voor een deel van deze functie, ca. 4.000 m², geldt tevens een bouwvlak.

Tevens zijn voor de locatie een aantal dubbelbestemmingen en aanduidingen van toepassing:

- Waarde – Archeologie – 3 (gedeeltelijk)
- Waarde – Archeologie – 2 (gedeeltelijk)
- Functieaanduiding agrarisch bedrijf
- Functieaanduiding bedrijfswoning (gedeeltelijk)
- Gebiedsaanduiding agrarisch gemengd
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' dienen in samenhang met de daarop volgende (partiële) herzieningen te worden gelezen als zijnde de regels van het geldend omgevingsplan.



 Enkelbestemming Groen	 Bouwvlak	 Enkelbestemming Agrarisch met waarden	 Functieaanduiding agrarisch bedrijf
 Enkelbestemming Verkeer	 Bouwaanduiding aaneengebouwd	 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2	 Gebiedsaanduiding agrarisch gemengd
 Enkelbestemming Wonen	 Maatvoering maximum goothoogte: 4 m	 Bouwvlak	 Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Afbeelding 4: Weergave bestemmingen voormalige bestemmingsplannen 'Buitengebied Venray 2010', 'Leunen' en 'Woningbouw Leunen Zuid' (bron: pdok.nl, bron legenda's ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de functie (voorheen: bestemming) 'Agrarisch met waarden' is agrarisch grondgebruik de belangrijkste gebruiksfunctie. Daarnaast wordt gestreefd naar behoud, ontwikkeling en versterking van landschappelijke en natuurwaarden.

Ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' mag een agrarisch bedrijf worden geëxploiteerd, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf of intensieve veehouderij. Binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen toegestaan, evenals een bedrijfswoning.

In het bestemmingsplan waren een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee het agrarische bouwvlak ten tijde van de Wro onder voorwaarden kon worden vergroot of kon worden gewijzigd in een andere bestemming. Daarbij was één mogelijkheid opgenomen om om te schakelen naar 'Wonen' (artikel 4.7.17). Buiten het feit dat wijzigingsbevoegdheden (voor gebruik) zijn vervallen bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet, kon hiermee uitsluitend voorzien worden in herbestemming van de bedrijfswoning tot burgerwoning.

Het bouwen en in gebruik nemen en houden van meerdere woningen als burgerwoning, plus de bijbehorende voorzieningen, is op grond van de geldende regeling niet toegestaan binnen het plangebied.

Om binnen het plangebied exact de mogelijkheden te bieden die gewenst zijn, is dit TAM-omgevingsplan opgesteld.

1.3. Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk van deze toelichting beschrijft de huidige en gewenste situatie in het plangebied. Vervolgens wordt deze gewenste ontwikkeling in hoofdstuk 3 afgezet tegen de relevante beleidskaders. Hoofdstuk 4 toetst de milieugevolgen, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet is opgenomen. Hoofdstuk 6 behandelt de economische aspecten van het plan. Ten slotte komen in hoofdstuk 7 de onderwerpen participatie en procedure aan de orde.

2. Herontwikkeling Albionstraat 46

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde situatie na de voorgenomen ontwikkeling.

Voor een uitgebreidere analyse en beschrijving van de visie wordt tevens verwezen naar de rapportage 'Stedenbouwkundige verkenning Albionstraat 46 te Leunen' (Buro Hofsteden, 31 oktober 2023 - bijlage 1 – visie incl. ontwikkeling 5 woningen op het achterterrein, zoals aangegeven maakt dit geen onderdeel meer uit van het plan).

2.1. Gebiedsbeschrijving

Omgeving

De locatie ligt in de gemeente Venray, ten zuiden van Leunen, en is in de huidige situatie deels bebouwd. De plek wordt ontsloten door de Albionstraat, een doorgaande weg, die vanuit de kern één van de belangrijke routes naar het buitengebied in zuidelijke richting vormt. De weg wordt gevormd door twee rijbanen met aan iedere zijde een fietssuggestiestrook. Aangrenzend ligt een openbare groenstrook met lage struiken en hier en daar opgaande bomen. Dit groen wordt onderbroken voor inritten en openbare parkeervakken. Aan de 'buitenzijde' van de groenstrook ligt aan beide zijden een trottoir.



Afbeelding 5 - 6: Zicht op de Albionstraat ter hoogte van het plangebied in respectievelijk noordelijk en zuidelijke richting

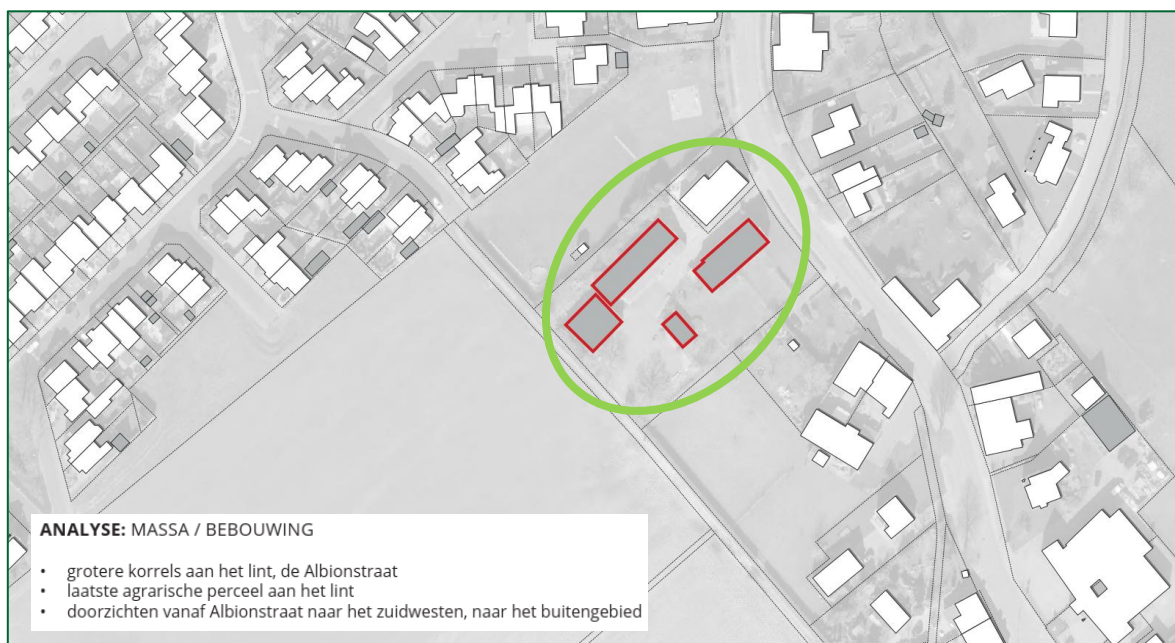


Afbeelding 7: Zicht op het onverharde pad aan de achterzijde (zuidwestzijde) van Albionstraat 46

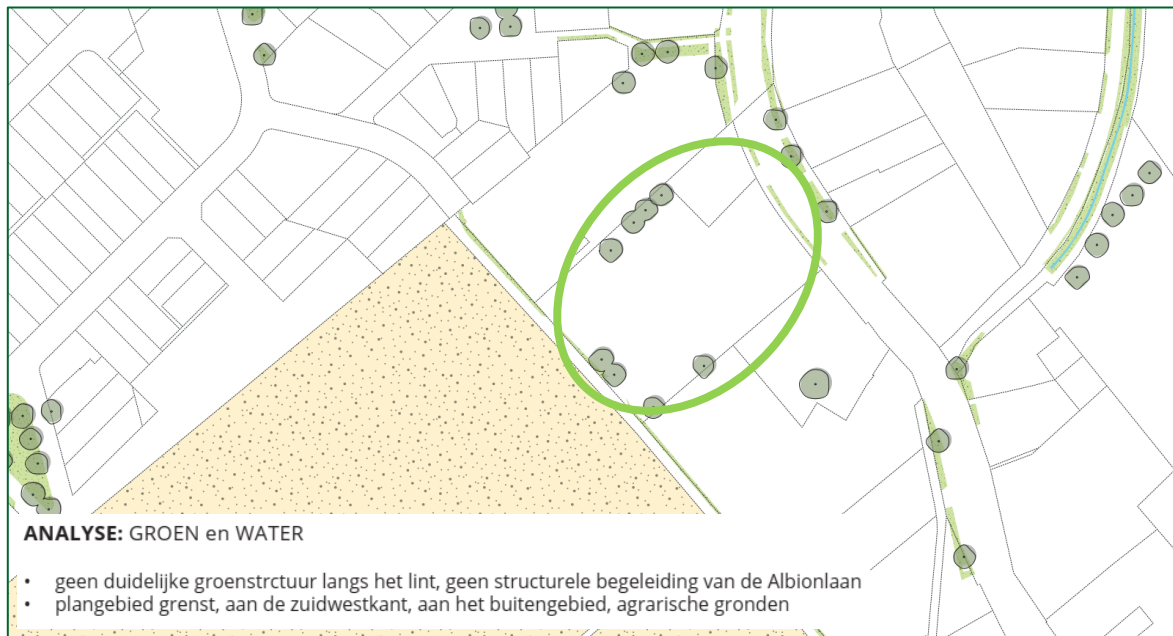
In de omgeving van het plangebied zijn drie verschillende gebiedskarakteristieken te onderscheiden:

- Het gebied ten noorden van het plangebied bestaat uit de bebouwde kom van Leunen. Deze gronden zijn dan ook intensief bebouwd en met name in gebruik voor burgerwoningen. Ook komen in de kern bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, horeca en detailhandel voor. De belangrijkste 'centrum'functies bevinden zich op een kleine 300 meter ten noorden van het plangebied.
- Ten zuiden en oosten van het plangebied is sprake van een afwisselend bebouwd en onbebouwd agrarisch gebied. De onbebouwde gronden zijn met name in gebruik als akker, hooiland en weiland, ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering. Verspreid in het gebied liggen van oudsher agrarische bedrijven en burgerwoningen. Een deel van de agrarische bedrijven is afgelopen jaren omgevormd naar een ander type bedrijf of burgerwoning. Dit heeft er voor gezorgd dat het aantal agrarische bouwblokken sterk is terug gelopen.
- Het agrarisch gebied direct ten zuidwesten van Albionstraat 46 zal binnen afzienbare tijd transformeren tot woongebied. De juridisch-planologische regeling om woningbouw mogelijk te maken is van kracht en uit openbaar beschikbare informatie blijkt dat de nieuwe woningen en bouw kavels in verkoop zijn. Het bouwplan gaat uit van 11 nieuwbouw koopwoningen, 14 bouw kavels en 23 huurwoningen (waarvan 10 woningen middenhuur en 13 woningen sociale huur).

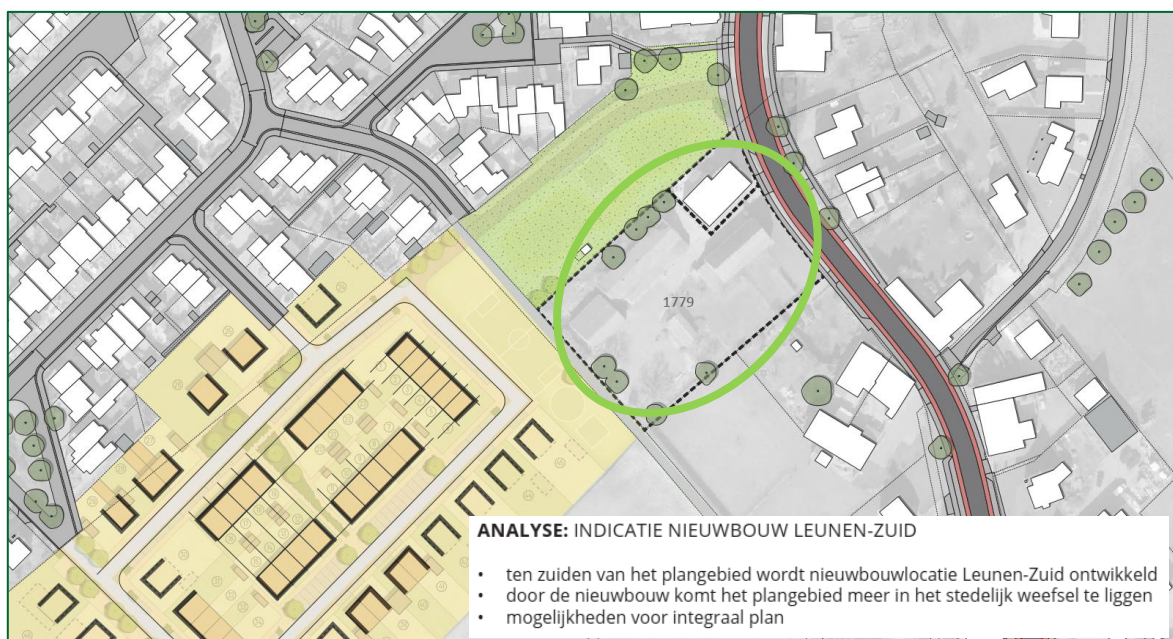
In de omgeving van het plangebied is geen sprake van grootschalige groenelementen. Het belangrijkste groen wordt gevormd door solitaire bomen, enkele struweelranden langs perceelsgrenzen en kleinschalig groen in het openbaar gebied en in tuinen.



Afbeelding 8: Kaartbeeld analyse 'Massa/ Bebouwing' (bron: Buro Hofsteden)



Afbeelding 9: Kaartbeeld analyse 'Groen en water' (bron: Buro Hofsteden)



Afbeelding 10: Kaartbeeld analyse 'Indicatie nieuwbouw Leunen-Zuid' (bron: Buro Hofsteden)

Historische en huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit een bedrijfslocatie met een inmiddels nagenoeg geheel beëindigde agrarische bedrijfsvoering. Op het terrein zijn een agrarische bedrijfswoning met bijgebouwen en een aantal (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. De onverharde delen zijn in gebruik als erf, tuin en ontsluiting.

Albionstraat 46 is één van de laatst overgebleven agrarische bedrijven in de straat. De (bedrijfs-)woning vormt qua aanzicht het hoofdgebouw en is gebouwd in 1930. De agrarische bedrijfsgebouwen hebben een totale oppervlakte van ca. 700 m².



Afbeelding 11: Zicht op de bestaande bedrijfswoning en een gedeelte van één van de bedrijfsgebouwen



Afbeelding 12: Zicht op de bestaande bebouwing vanuit het zuidoosten

De agrarische productiegronden die ten zuidwesten van het bouwvlak liggen behoorden in het verleden tevens tot het agrarisch bedrijf. Ze zijn een aantal jaar geleden afgestaan ten behoeve van

de woningbouwontwikkeling Leunen-Zuid. Gedurende het voorbereidend traject, voorafgaand aan de daadwerkelijke bouw, worden de gronden nog agrarisch gebruikt.



Afbeelding 13: Zicht op de agrarische gronden ten zuidwesten, die op korte termijn worden omgevormd naar woongebied

De Albionstraat is van oudsher een bebouwingslint, waar een veelheid van functies aanwezig was. De bebouwing langs de weg is in de loop der tijd verdicht en het gebruik is veelal omgevormd naar 'wonen'.

Binnen het plangebied zijn de volgende bouwwerken aanwezig (zie ook navolgende afbeelding):

	Functie	Bouwjaar (o.b.v. gegevens BAG)	Oppervlakte (ca., m²)
1.	(Voormalige bedrijfs-)woning	1930	
2.	(Voormalige) Varkensstal	1966	380
3.	(Voormalige) Akkerbouwloods	1984	170
4.	(Voormalige) Akkebouwloods	1950	250
5.	(Voormalig) Kippenhok	2011	60

Van het onbebouwde deel van het plangebied is ruim 1.450 m² verhard. Dit betreft deels klinkers en deels beton.



Afbeelding 14: Weergave bebouwing binnen het plangebied



Afbeelding 15 – 16: Zicht op de bestaande bedrijfsgebouwen op het perceel

2.2. Planvoornemen

Mede door de ontwikkeling van woongebied Leunen-Zuid hebben initiatiefnemers besloten niet meer te investeren in het agrarisch bedrijf en deze functie af te bouwen. Er is een traject gestart om te komen tot een passende herontwikkeling van de locatie.

Gezien de kwaliteitswinst die behaald kan worden met de beëindiging van het agrarisch bedrijf en sloop van de bedrijfsgebouwen, gezien de ligging in de directe nabijheid van de kern en gezien de behoefte aan nieuwe woningen is ingezet op een woningbouwontwikkeling.

Bij deze herontwikkeling zijn enkele uitgangspunten gehanteerd:

- Behoud van de voormalige agrarische bedrijfswoning, te gebruiken als burgerwoning;
- Realisatie van een tweekapper aan de Albionstraat voor initiatiefnemers.

Bij de herontwikkeling worden alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt het merendeel van de verharding verwijderd.

De nieuwe tweekapper aan de Albionstraat wordt levensloopbestendig uitgevoerd en voorzien van een beperkte tuin. De gronden die hierachter liggen, de zuidoosthoek van het huidig bouwvlak, worden in gebruik genomen als (hobbymatige) agrarische grond. Gebruik als bijvoorbeeld hobbydierenwei of moestuin is hier mogelijk. Oprichten van bebouwing is niet toegestaan.

De bestaande vrijstaande woning kan als burgerwoning door 'eenieder' worden bewoond en krijgt de beschikking over een royale tuin.



PLAN: RANDVOORWAARDEN / CONCEPT

- bestaande woning Albionstraat 46 handhaven, herbestemmen
- deel van plangebied gericht op het lint, ligt aan de Albionstraat

Afbeelding 17: Kaartbeeld randvoorwaarden/ stedenbouwkundig concept (bron: Buro Hofsteden, bewerkt Bu-RO Ester)

Naast de bestaande bedrijfswoning worden twee woningen (twee-onder-één kap) met hun front naar de Albionstraat gesitueerd. In basis zijn initiatiefnemers voornemens deze tweekapper zelf te betrekken.

De bestaande vrijstaande woning en nieuw te realiseren tweekappers krijgen beschikking over parkeergelegenheid op eigen terrein. Tussen en rondom de woonkavels worden beukenhagen aangebracht en het achterterrein wordt beplant met een aantal bomen. Er wordt gekozen voor fruit- en notenbomen, die niet alleen visueel aantrekkelijk zijn, maar door hun bloesem en vruchten ook een meerwaarde vormen voor insecten, vogels en andere kleine diersoorten. Het groenplan (Maurice Janssen Tuinen, 30 juli 2025, zie bijlage 10) gaat uit van 3 notenbomen, 3 hoogstam kersenbomen en 3 hoogstam appelbomen.



Afbeelding 18: Stedenbouwkundig plan herontwikkeling Albionstraat 46 (bron: Buro Hofsteden en Maurice Janssen Tuinen)

De nieuwe woonpercelen hebben een oppervlakte van respectievelijk 620 en 608 m².

Voor de beoogde twee-onder-een-kapwoning geldt in beginsel dat de gezamenlijke inhoud niet meer mag bedragen dan 875m³. Met dit plan wordt daar van afgeweken. Initiatiefnemer wil een gezamenlijke inhoud van 1.235m³ realiseren. In het bestemmingsplan 'Buitgebied Venray 2010, herziening regels' is in artikel 4.3 onder k aangegeven dat kan worden afgeweken van de bouwregels en een grotere inhoudsmaat kan worden toegestaan. Ten behoeve van de afwijkende inhoudsmaat van de woningen zijn elders sloopmeters aangekocht ter compensatie. In paragraaf 3.4.6 wordt getoetst aan de afwijkingsregels en de bijbehorende voorwaarden.

Een beperkt deel van de agrarische gronden buiten het huidig bouwvlak is eveneens opgenomen in het plangebied vanwege het toekennen van een zogenaamde spuitvrije zone. De betreffende agrarische gronden liggen binnen 50 meter van de (nieuwe) woonfuncties binnen het plangebied. Om potentiële gezondheidsrisico's door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de

agrarische gronden uit te sluiten, wordt een spuitvrije zone opgelegd. Voor het overige wijzigen de gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden niet.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het beleid gericht op de fysieke leefomgeving voor het plangebied beschreven.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050. De NOVI geldt als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk wil daarbij sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en water robuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, zoals voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Afkoppeling van hemelwater en duurzaam bouwen zijn uitgangspunten voor voorliggende woningbouwontwikkeling op het perceel Albionstraat 46. Tevens wordt een aanzienlijk deel van het huidige agrarisch bouwvlak omgevormd naar groen, hetgeen eveneens ten goede komt aan klimaatadaptatie (waterinfiltratie, voorkomen hittestress).

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de

economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Binnen het plangebied wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en worden twee nieuwe woningen toegevoegd. Hiermee wordt op beperkte schaal een positieve bijdrage geleverd aan de woningvoorraad binnen de kern. Binnen het plangebied ontstaan woonplekken voor drie huishoudens (inclusief voormalige bedrijfswoning), die ter plaatse gaan beschikken over een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving. Het verdwijnen van de agrarische bedrijfsvoering heeft een positief effect op de bestaande woningen in de omgeving. Voor het overige heeft het initiatief op de economische componenten van deze prioriteit geen invloed.

Prioriteit 3 zet in op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter.

De ontwikkeling vindt plaats aan de rand van de kern Leunen in een gebied dat op grond van de locatiekenmerken beschouwd kan worden als onderdeel van het bestaand bebouwd gebied. De wensen voor de verstedelijkheidsgraad van de leefomgeving verschillen van persoon tot persoon. Met voorliggend plan wordt aan drie huishoudens de mogelijkheid geboden zich binnen de kern Leunen te vestigen/ te verhuizen. Ingezet wordt op levensloopbestendige woningen, waarmee voor nu en de toekomst een belangrijke doelgroep wordt bediend.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Het omhoog brengen van het waterpeil, kan (ongewenste) gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd is de inzet de kwaliteiten van het landschap te behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

Het voorgenomen initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor natuurlijke en cultuurhistorische waarden, zoals nader gemotiveerd in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang laat het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten over.

Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling van Albionstraat 46 is ten opzichte van het rijksbeleid kleinschalig van aard. Het rijksbeleid legt geen specifieke kaders of voorwaarden op aan de omvorming van het agrarisch bedrijf tot drie burgerwoningen. De vier hoofdprioriteiten van het Rijk worden met de ontwikkeling gevolgd.

3.1.2. Instructieregels Rijk

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

De instructieregels voor een omgevingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het belangrijkste uitgangspunt is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waar ook het grootste deel van de instructieregels betrekking op heeft (afdeling 5.1 Bkl). De instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet.

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), met onder meer instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) gericht op het beschikbaar houden van ruimte voor o.a. autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), met onder meer landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Over onderwerpen waarvoor in het Bkl geen instructieregels zijn opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) zijn gemeenten vrij om regels te stellen, mits passend binnen overige wet- en regelgeving.

In de AMvB's is een gradatie aangebracht in het type instructieregels, met meer of minder afwegingsruimte:

- a. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan thema's/ onderwerpen of de verwachtingen hierover, maar heeft daarbij veel keuzevrijheid;
- b. Rekening houden met: als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan. Er is dus sprake van een inhoudelijke belangenafweging;
- c. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de betreffende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden (provincies en gemeenten) meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de

instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering.

Bij de herontwikkeling van Albionstraat 46 worden de hoofdonderwerpen van het Bkl gevolgd en wordt uitgegaan van de standaardwaarden. De gemeente Venray heeft (nog) geen beleid vastgesteld om hiervan af te wijken.

Bij de ontwikkeling is sprake van een kleinschalige woonomgeving. De toets aan het merendeel van de hoofdonderwerpen is opgenomen in hoofdstuk 4.

Vanwege het afwijkend karakter, is de toets aan de Ladder duurzame verstedelijking hier opgenomen:

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5.4 Bkl). In het verleden was deze verplichting vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen, waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient op grond van de Ladder gemotiveerd te worden wat de behoefte is aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Voordat de inhoudelijke toetsing aan de Ladder plaatsvindt, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit beëindiging van een agrarisch bedrijf, sloop van bedrijfsgebouwen en realisatie van twee nieuwe woningen. In de afgelopen jaren zijn onder de oude wetgeving (Wro en Bro) diverse uitspraken gedaan door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Aangezien de ladder beleidsneutraal is overgenomen in de Omgevingswet, kan de beschikbare jurisprudentie op dit thema ook in de huidige situatie worden toegepast. Uit de uitspraken van de ABRvS is te herleiden dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn, om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouw is uit de uitspraken op te maken dat indien een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan 11 nieuwe woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. De kenmerken van de omgeving zijn tevens relevant om te bepalen of een ontwikkeling in relatie tot het beoogde gebied als stedelijk moet worden gezien.

De nieuwe woningen in het plangebied worden gebouwd op een bestaand agrarisch bouwvlak en liggen in een bebouwingslint (Albionstraat), in de directe omgeving van een nieuw woongebied (Leunen-Zuid). Gezien het feit dat het voorliggend plan de realisatie van slechts twee nieuwe woningen mogelijk maakt is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe beleidsvrijheid om daar in het omgevingsplan zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld is in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe - denk aan het hiervoor genoemde onderwerp geluid.

In situaties dat het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, kunnen in het omgevingsplan maatwerkregels worden opgenomen.

Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels of waarmee een nadere invulling of concretisering wordt gegeven van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan, zoals bij de eisen aan Bijna Energie Neutraal Bouwen (BENG).

Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven het Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld.

Tevens heeft de gemeente op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Deze voorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gekoppeld zijn aan één initiatief. Eventueel verleende maatwerkvoorschriften zijn ook van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. Indien maatwerkvoorschriften verleend zijn, kunnen deze mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels. De maatwerkvoorschriften kunnen dan na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan worden ingetrokken.

Voorliggende TAM-omgevingsplan is opgesteld om de herontwikkeling van het agrarisch bouwvlak naar wonen mogelijk te maken. Er is sprake van een kleinschalig plan, waarbij voor de uitgangspunten wordt aangesloten bij de geldende wet- en regelgeving en recent vastgestelde plannen uit de omgeving.

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Limburg is vervat in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg en de Omgevingsverordening Limburg.

3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

POVI 2021

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. Vanuit de Omgevingsvisie heeft de provincie regels verankerd in de Omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2.2.).

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg staan drie hoofddopgaven centraal:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
 - b. in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw transitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Hoewel de opgaven Limburg-breed aan de orde zijn, verschillen de accenten per gebied en per sector. Per sector is in de Omgevingsvisie aangegeven wat de opgave is, welke ambitie de provincie heeft met deze sector en welke keuzes worden gemaakt.

Voor landelijke kernen, waartoe Leunen kan worden gerekend, wordt ingezet op behoud van leefbaarheid en vitaliteit. Ook zijn zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en goede bereikbaarheid belangrijke uitgangspunten.

In de visie zijn 4 inhoudelijke principes vastgelegd:

1. Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving
2. Kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal
3. Meer stad, meer land
4. Zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden; boven- en ondergronds.

Met het voorliggende plan wordt een agrarisch bedrijf in de kernrandzone beëindigd en worden twee extra woningen gecreëerd aan de rand van Leunen. Tevens wordt de huidige agrarische bedrijfswoning herbestemd, waardoor deze voor eenieder beschikbaar komt. Met de bouw ontstaat ruimte voor de vestiging van nieuwe huishoudens, waarbij de voorgenomen woningtypen onder andere ruimte bieden aan senioren (levensloopbestendig). Voor deze doelgroep is er binnen de woningmarkt sprake van een grote behoefte. De woonfuncties sluit goed aan bij de omgeving, die wordt gevormd door de bestaande kern Leunen, de nieuwbouw Leunen-Zuid en de bestaande lintbebouwing aan de Albionstraat.

Het verdwijnen van het agrarisch bedrijf en toevoegen van woningen komt de leefbaarheid en vitaliteit ten goede. Daarbij zorgt de herontwikkeling voor het voorkomen van leegstand, waardoor ook verval en ondermijning geen ruimte krijgen. Dit draagt bij aan een gezonde en veilige samenleving. Voor de ontwikkeling wordt geen 'land' opgeofferd, aangezien reeds sprake is van een bestaand agrarisch bouwvlak. Dit bouwvlak wordt zorgvuldig herontwikkeld, waarbij bij de inrichting van de buitenruimte en het ontwerp van de woningen aandacht wordt besteed aan klimaatadaptatie en verduurzaming. Dit draagt bij aan het zorgvuldig omgaan met boven- en ondergrondse voorraden.

Wonen is één van de door de provincie onderscheiden sectoren. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat de grootste opgave, op korte en middellange termijn, is gelegen in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Economische ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast verandert de woonvraag waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Deze omstandigheden leiden op korte termijn tot een vraag naar woningen voor onder andere starters en senioren. Daarnaast zijn ook sociaal-economische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving van belang. Leegstand, criminele activiteiten, ondermijning of verloedering en eenzijdig samengestelde woongebieden hebben invloed op de leefbaarheid en kunnen de kloof in de samenleving vergroten. Gemengde wijken met ruimte voor verschillende leefstijlen dragen bij aan een sterker sociaal weefsel en kunnen bijdragen aan het voorkomen van sociale problemen.

De woningen in het plangebied worden ontwikkeld door de toekomstige bewoners. Het is dan ook duidelijk dat deze tweekapper aan de Albion aansluit op de vraag.

Op dit moment is op de locatie sprake van een agrarisch bedrijf. Gezien de ligging direct grenzend aan de kern en omsloten door burgerwoningen, heeft dit bedrijf geen duurzaam toekomstperspectief. Beëindiging draagt bij aan een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving. Het bieden van deze ontwikkelruimte aan de rand van Leunen komt de leefbaarheid en vitaliteit van de kern ten goede.

POVI 2026

Op 23 juni 2026 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2026 (POVI) in werking getreden. De POVI vormt het strategische provinciale kader voor de fysieke leefomgeving en is vastgesteld tegen de achtergrond van toenemende ruimtedruk door onder meer woningbouw, de transitie van het landelijk gebied, klimaatverandering, waterbeschikbaarheid, natuur, energie, mobiliteit en economische ontwikkeling. In de POVI benadrukt de provincie dat niet alles overal kan en dat ruimtelijke keuzes en slimme combinaties nodig zijn om te komen tot een goede balans tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

De POVI 2026 is gebiedsgericht opgebouwd en koppelt provinciale ambities aan thema's, regio's en gebieden. Voor ruimtelijke initiatieven zijn met name de Limburgse principes van belang: zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, het centraal stellen van kenmerken en identiteit van gebieden, het streven naar een gezonde en veilige leefomgeving en het combineren van opgaven waar dat mogelijk is. De provincie wil ruimte bieden aan ontwikkelingen die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving, mits deze passen bij de aard, schaal en draagkracht van de locatie.

Wonen en leefomgeving

Voor wonen zet de POVI in op voldoende woningen van de juiste kwaliteit, op de juiste plek en passend bij de actuele en toekomstige behoefte. Daarbij ligt de nadruk niet alleen op aantallen, maar juist ook op kwaliteit, doorstroming, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, gezondheid, leefbaarheid en de relatie met voorzieningen en bereikbaarheid. Nieuwe woningbouw moet bijdragen aan een evenwichtige woningvoorraad en aan een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving.

Voor landelijke kernen en het bijbehorend buitengebied is behoud van leefbaarheid en vitaliteit een belangrijk aandachtspunt. Kleinschalige woningbouw kan daaraan bijdragen wanneer sprake is van een aantoonbare behoefte, een passende ruimtelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. De POVI laat daarmee ruimte voor maatwerk, zeker waar bestaande bebouwde structuren, erven of woonpercelen worden benut en de ontwikkeling landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Overweging

Het initiatief voorziet in de toevoeging van twee grondgebonden, levensloopbestendige woningen op een bestaand bouwperceel aan de rand van Leunen. Het ter plaatse aanwezig agrarisch bedrijf wordt beëindigd en bedrijfsgebouwen gesloopt. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel in een bebouwingslint nabij de kern en leidt niet tot een nieuwe solitaire woonlocatie in het buitengebied. Er wordt dan ook zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte en aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuur.

De nieuwe woningen zijn bedoeld voor de huidige eigenaren van de locatie, waarvan één stel op dit moment de aanwezige bedrijfswoning bewoont. Door de ontwikkeling kunnen zij kleiner en levensloopbestendig gaan wonen in hun vertrouwde woonomgeving. De bestaande woningen van initiatiefnemers, één binnen het plangebied, één daarbuiten, komen beschikbaar voor de markt, hetgeen de doorstroming bevordert. Het plan sluit daarmee aan bij de provinciale inzet op woningen die kwalitatief passen bij de behoefte, bij een gezonde en veilige leefomgeving en bij het behoud van vitaliteit in landelijke kernen en hun directe omgeving.

Bij het plan is door de situering en inrichting van het perceel aandacht voor de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit. Daarnaast zal het totale plangebied in de nieuwe situatie voor een belangrijk deel onbebouwd en onverhard zijn, als gevolg van de sloop van de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende verharding.

Gelet op de beëindiging en daaraan gekoppelde sloop van het agrarisch bedrijf, het gebruik van een bestaand bouwperceel in een bebouwingslint nabij de bebouwde kom en het realiseren van twee levensloopbestendige woningen in één bouwvolume is het initiatief in overeenstemming met de hoofdlijnen en afwegingsprincipes van de POVI 2026.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2024 in werking getreden. In de Omgevingsverordening legt de provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven).

Met de regels in de verordening borgt de provincie de beleidskeuzen die in de Omgevingsvisie gemaakt zijn.

Uit de interactieve Omgevingswet planviewer blijkt dat voor het plangebied onder andere bepalingen gelden op het gebied van waterbeheer, klimaatadaptatie, faunabeheer, houtopstanden en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen, geitenhouderijen en glastuinbouw.

Hoofdstuk 12 van de verordening richt zich op de bepalingen over wonen, werken en recreëren. Voor nieuwe planvoorraad wonen is een instructieregel opgenomen, die hierna wordt beschreven en getoetst:

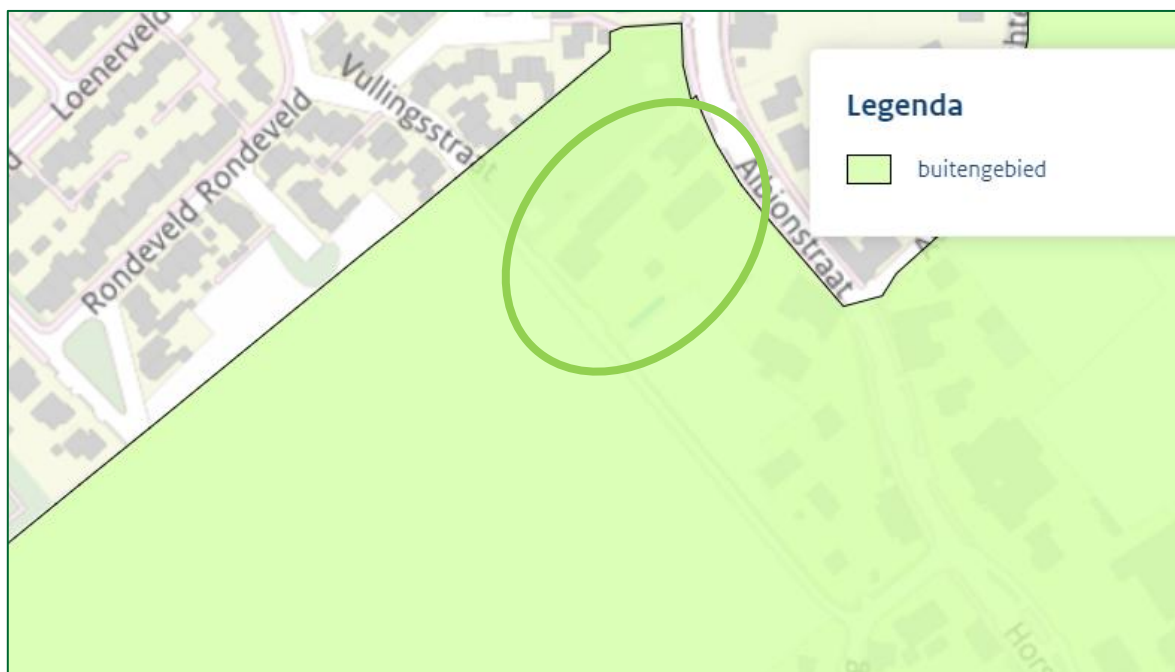
De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

Bij de herontwikkeling Albionstraat 46 is sprake van realisatie van twee nieuwe woningen.

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;*

De Limburgse principes zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de Omgevingsvisie en getoetst in voorgaande subparagraaf.

Voor de zonering wordt in de Omgevingsvisie Limburg verwezen naar de bestaande indicatieve kaartbeelden. Ook wordt aangegeven dat de precieze begrenzing van alle gebruiksfuncties thuishoort op het niveau van de gemeentelijke omgevingsplannen. Uit de bij de verordening behorende kaartbeelden, blijkt het plangebied onderdeel te zijn van het gebiedstype Buitengebied.



Afbeelding 19: Uitsnede kaartbeeld 'Buitengebied', behorende bij Omgevingsverordening Limburg (bron: overheid.nl)

Het buitengebied heeft in basis geen functie in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw. De agrarische sector en natuur en landschap zijn van oudsher de belangrijkste dragers van het landelijk

gebied.

Van deze hoofdlijn van beleid kan gemotiveerd worden afgeweken. In dit geval wordt de motivering gevonden in:

- 1). de ligging, direct aangrenzend aan de bebouwde kom,
- 2). het feit dat ter plaatse reeds een bouwvlak aanwezig is en de ontwikkeling gepaard gaat met sloop van oude agrarische bedrijfsgebouwen,
- 3). de behoefte aan nieuwe woningen voor specifieke doelgroepen.

De begrenzing van het gebiedstype Landelijke kern, waaronder Leunen valt, ligt direct ten noorden van het plangebied. Aangenomen kan worden dat een herbegrenzing zal volgen op basis van Leunen-Zuid en voorliggend plan.

b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;

De ontwikkeling voorziet in omvorming van één woning van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en realisatie van twee nieuwe woningen. De bestaande, vrijstaande woning zal na afronding van het plan worden verkocht op de vrije markt. Het betreft een royale gezinswoning, die na het 'uitvliegen' van de kinderen steeds minder past bij de huidige bewoners. Gezien deze gewijzigde huishoudenssituatie en het feit dat ze komende jaren langzaam wat ouder worden, willen de huidige bewoners wat kleiner en levensloopbestendig gaan wonen. Het verkleinen van het woonoppervlak geldt zowel voor de binnen- als de buitenruimte. Wel blijven zij graag in hun vertrouwde omgeving. Eén deel van de nieuwe tweekapper aan de Albionstraat is dan ook voorzien voor hen. Het andere deel van deze woning is voorzien voor de broer, voor wie de locatie tevens het ouderlijk huis is, en schoonzus. Zij wonen op dit moment elders in Leunen, maar komen graag terug naar de Albionstraat. Beide echtparen zijn gezamenlijk eigenaar en initiatiefnemer van dit plan.

Het plan past binnen het gemeentelijk Omgevingsprogramma Wonen (zie ook paragraaf 3.4.3). Hieraan ligt een onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek ten grondslag. Uit de in de bijlage bij dit omgevingsprogramma opgenomen beschrijving per wijk blijkt dat voor Leunen tot 2035 nog een kwantitatieve opgave van ca. 46 woningen open staat. Met de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied kan dit aantal voor een klein gedeelte worden ingevuld.

Bijlage Beschrijving per wijk en kern

<i>Leunen</i>		
Opgave kwantitatief tot 2035	Plannen	Accenten woningbouw
100	54	- Bouw Leunen Zuid start binnenkort (48 won waarvan 23 huur). - Enkele particuliere kavels beschikbaar. - Aanvullend is ruimte voor nieuwe initiatieven in samenspraak met de dorpsraad.

Uit de Jaarbrief Wonen (gemeente Venray, 7 mei 2024) en de rapportage Meerjarig Woningbouwprogramma 2023-2035 blijkt dat het beoogd aantal te realiseren woningen binnen de

gemeente niet gehaald worden. Een aantal projecten zijn vertraagd, sommigen zelfs geheel geschrapt.

Het oorspronkelijke plan, met 7 nieuw te realiseren woningen in het plangebied, is reeds opgenomen in het Meerjarig woningbouwprogramma 2024-2035:

Kern	Project / Initiatief/adres	Wijk	Oude woonvisie	onherroepelijk BP/omgevingsvergunning	Sloop		Bouw		Uitvoerings- fase	Totaal aantal
					Huur	Koop	Start	Klaar		
Leunen	Albionstraat 46			Principeverzoek					1	7

Totaal aantal huur			Totaal aantal koop				Totaal aantal eigen	Categorie nog onbekend	Type woningen
Sociaal	Midden	Duur	Sociaal	Betaalbaar	Midden	Duur	Bouw		
								7	Grondgebonden woningen

Gezien het beperkt woningaantal is geen vaste woningdifferentiatie aan de orde. Zie voor een nadere toelichting ook navolgende paragrafen waarin het regionaal en gemeentelijk woonbeleid beschreven wordt.

- c. *over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;*

Het initiatief past binnen de Woonvisie (zie paragraaf 3.3 en 3.4.3). Aangezien sprake is van een ontwikkeling met minder dan 10 woningen, is regionale afstemming niet aan de orde overeenkomstig de afspraken in de regio.

- d. *het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;*

De gemeente zorgt voor registratie van het plan in de Plancapaciteitsmonitor Limburg (PCM).

- e. *realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.*

Uitgangspunt is de realisatie van de woningen na inwerkingtreding van voorliggend TAM-omgevingsplan. Uitgaande van geen beroepsprocedure en geen bijzondere marktomstandigheden, wordt deze termijn haalbaar geacht.

3.3. Regionaal beleid – Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 - 2024

In de Regionale Woonvisie Noord-Limburg geven de samenwerkende gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray en de provincie Limburg sturing aan de regionale woningmarkt. Demografie vormt de belangrijkste onderlegger voor het woonbeleid. In de visie wordt nadrukkelijker de link gelegd tussen de (toekomstige) bevolkingssamenstelling en de bestaande woningvoorraad. De aandacht moet met name uitgaan naar de bestaande voorraad, zo blijkt uit de analyse. Daarbij zijn er diverse trends en ontwikkelingen die de context beïnvloeden en de druk op de leefbaarheid vergroten. Hierbij kan worden gedacht aan grote ontwikkelingen zoals de energietransitie en de vergaande extramuralisering van de zorg.

Vanuit de analyse is er dan ook een aantal opgaven, dat kan worden samengevat in:

- Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad | Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Geconstateerd wordt dat de samenstelling van de bevolking verandert. We worden ouder en er is een grote toename van het aantal 1-persoonshuishoudens. Dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar deels aan op wat we in de bestaande voorraad is opgenomen. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die wordt toegevoegd dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij kijken we nog meer dan voorheen naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt. Bij nieuwbouw is de kwalitatieve toets daarom leidend en in mindere mate de kwantitatieve toets;
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen de woningmarkt | In de regio komen verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen de woningmarkt en maatschappij. Denk hierbij aan zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt) en internationale werknemers die zich hier voor langere tijd willen vestigen. Maar ook woonwagengebouwen. Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector. De druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen. Niet alleen qua aantallen, maar juist door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt druk op de leefbaarheid met zich mee.

Vanuit de analyses, trends en ontwikkelingen zijn de opgaven benoemd:

1. Kwalitatief vraagstuk – mismatch woningvoorraad en toekomstige bevolkingssamenstelling;
2. Liefde voor de bestaande voorraad;
3. Kwalitatief vraagstuk op de lange termijn: wat doen we na de huishoudenspiek;
4. Huisvesting voor specifieke doelgroepen;
5. Thuis in je huis, straat, buurt en wijk;
6. Sociale huursector en toewijzingsbeleid corporaties;
7. Middenhuur;
8. Leefbaarheid kleine kernen.

Samen wil de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van deze regio. In de visie is het afwegingskader vastgelegd dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Integrale afweging en integraal voorraadbeleid zijn sleutelwoorden. In de structuurvisie wordt meer aandacht besteed aan kwaliteit dan aan kwantiteit. Ook wordt de reductieopgave losgelaten en wordt er meer nadruk gelegd op de kwaliteit van de nieuwbouw. Dit houdt echter niet in dat er ongebreideld woningen kunnen worden toegevoegd. In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen.

In de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 wordt geconcludeerd dat het aantal 1-persoonshuishoudens en ouderen flink zal toenemen en dat het bestaande aanbod niet goed aansluit bij deze trends. Op regionaal niveau blijkt dat het planvoornemen past in de woningbehoefte, omdat wordt ingezet op levensloopbestendige woningen in een groene setting. Daarnaast wordt het voor initiatiefnemers mogelijk gemaakt woonachtig te blijven in het gebied waar zij zich thuis voelen. Door een deel van het huidig bouwvlak om te vormen naar (hobbymatig) agrarisch gebied blijft de perceelsoppervlakte aanvaardbaar qua omvang. De beoogde ontwikkeling past dan ook binnen de regionale woonvisie.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'

De gemeenteraad van Venray heeft op 27 juni 2019 de Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop' vastgesteld. De toekomstvisie geeft richting om de koers te bepalen en geeft een eigentijdse vertaling van zelfsturing met een herijking van participatie en de rol van de overheid. Daarnaast is er veel aandacht voor de kwalitatieve ontwikkeling van onder meer de leefomgeving.

De toekomstvisie 2030 is door de gemeente omschreven als een belangrijke 'eerste stap' (identiteit, kwaliteiten, doelen) voor de totstandkoming van de Omgevingsvisie.

In de visie zijn vijf concrete ambities geformuleerd:

1. De kracht van verscheidenheid

Er is ruimte voor iedereen, er wordt niet geweken voor taboes of uitdagingen en inwoners, hun netwerken, culturen en voorzieningen zijn met elkaar verbonden.

2. Groen en sociaal wonen

Alle inwoners kunnen voor elke levensfase een passende woning vinden binnen de gemeente. Er is sprake van een gedifferentieerd aanbod aan woningtypes en woonmilieus. Zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is volop groen aanwezig.

3. Nieuwe economische kansen

Er is sprake van ondernemerschap met aandacht voor mens, dier en milieu. Agro, zorg, de maakindustrie en logistiek innoveren en genereren banen voor toekomstige generaties.

Venray streeft naar een landelijk gebied waar agrarische bedrijven vooroplopen in duurzaamheid.

4. Kennis, creativiteit en vernieuwing stroomt

In de digitale en geautomatiseerde economie van 2030 is de beroepsbevolking kleiner en de vraag naar hoogopgeleide kenniswerkers groter, zo is de verwachting. Een leven lang leren is noodzakelijk geworden. Daarom creëren we netwerken die leiden tot nog meer kennisdeling, creativiteit en vernieuwing tussen bedrijven, (onder)wijsinstellingen, inwoners en overheid.

5. Iedereen mobiel

Iedereen kan meedoen, ook inwoners met een kleine portemonnee. De bereikbaarheid is sterk verbeterd, met onder andere nieuwe fietsinfrastructuur. Ook is het uitgangspunt dat in 2030 binnen de gemeente belangrijke stappen zijn gezet in de energietransitie.

Voorliggend plan levert een beperkte bijdrage aan ambitie 2. Er worden enkele nieuwe woningen toegevoegd, waarmee doelgroepen worden bediend. Tevens wordt met de ontwikkeling een verouderd agrarisch bedrijf op een niet-toekomstbestendige locatie beëindigd, hetgeen past binnen ambitie 3.

In de visie is tevens een gebiedsgerichte verdeling gemaakt. Albionstraat 46 is daarop aangewezen als 'Agrarische gebieden'. Voor deze gebiedstypologie, die geldt voor een groot deel van het buitengebied van de gemeente, wordt onder andere ingezet op:

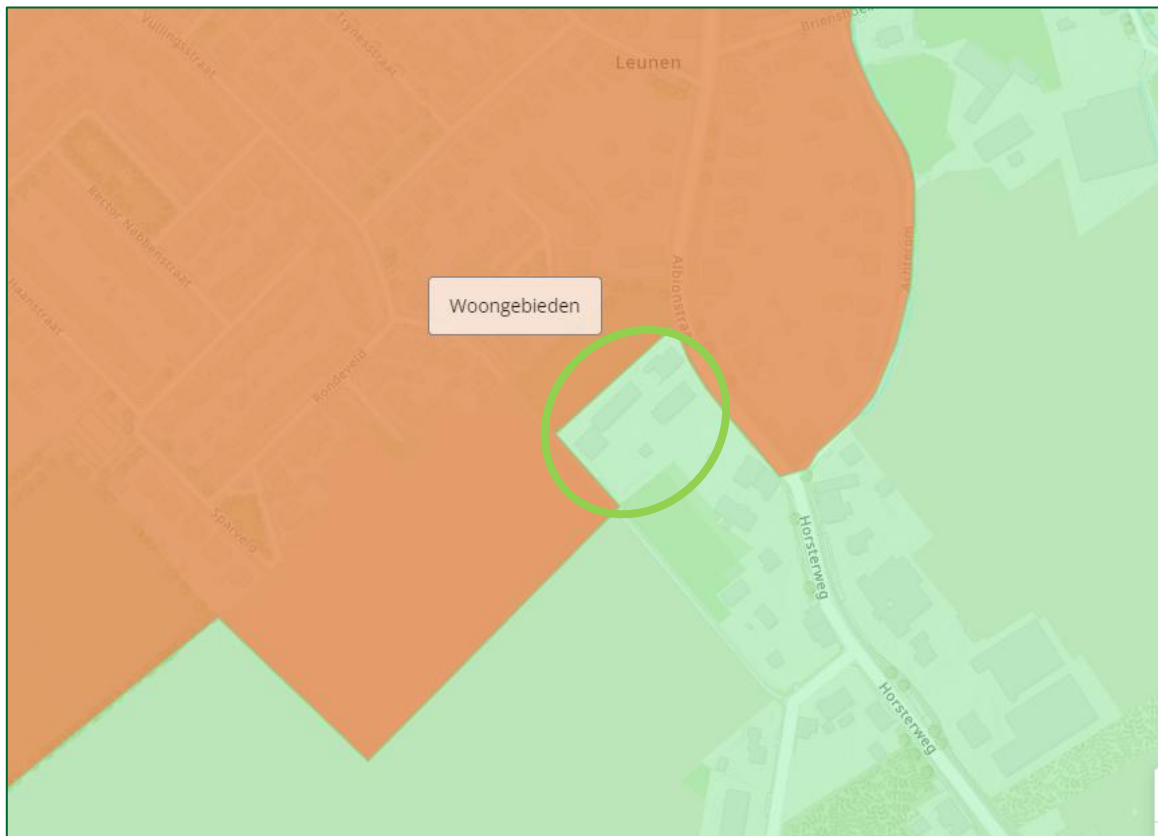
- een gebiedsgerichte aanpak;
- terughoudend met nieuwe woningen;
- een gebiedsgerichte aanpak van VAB's;
- versterken van biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit;
- verduurzamen van de landbouw;
- aanpakken van klimaatverandering op grote en kleine schaal;
- verbeteren van de verkeersveiligheid.

3.4.2. Omgevingsvisie Venray 2023

De Omgevingsvisie Venray 2023 is op 21 december 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. In de omgevingsvisie komen de verschillende opgaven samen in vier integrale hoofdambities voor de komende 10 à 20 jaar. De ambities geven duidelijk aan waar de gemeente voor staat en wat de richting voor de toekomst is. De integrale hoofdambities zijn geformuleerd als:

1. Groen wonen voor iedereen
2. Een gezond Venray heeft de toekomst
3. Venray bloeit, bruist en boeit
4. Natuurlijk Venray!

Op de zoneringskaart uit de Omgevingsvisie wordt het plangebied aan 3 zijden omgeven door het gebiedstype 'Woongebieden', dat is toegekend aan bestaande woonkernen. Ook het voorgenomen ontwikkelgebied Leunen-Zuid is als zodanig aangeduid.



Afbeelding 20: Uitsnede zone 'Woongebieden' Omgevingsvisie Venray (bron: Venray.nl)

In de omgevingsvisie is specifiek aandacht besteed aan de verschillende deelgebieden van Venray. Voor Leunen wordt gesteld dat het een esdorp betreft en ligt in een mooie groene omgeving en in de nabijheid van de voorzieningen van Venray. Leunen hecht veel waarde aan haar eigen identiteit en is trots op haar groene omgeving.

Voor de toekomst verdient huisvesting voor starters en ouderen (levensloopbestendige woningen, wonen met zorg) extra aandacht door de veranderende samenstelling van het dorp.

Twee belangrijke speerpunten die worden genoemd zijn:

1. Leunen is een dorp waar je van jong tot oud kunt blijven wonen;
2. Behoud van de dorps identiteit en behoud van de groene buffer rondom het dorp. Leunen richt zich voor de toekomstige woningbouw (na afronding Leunen-Zuid) op inbreiding en aanpassing van de bestaande woningvoorraad in plaats van uitbreiding.

Woningbouw is conform de Omgevingsvisie binnen het agrarisch gebied uitsluitend toegestaan in kernrandzones en binnen bestaande woonclusters. De omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning is mogelijk waar het (milieuhygiënisch) kan. Daarnaast onderzoekt de gemeente welke ruimte kan worden geboden aan woonvormen die minder gangbaar zijn in het agrarisch gebied, zoals generatie-wonen of kleinere woonvormen.

Op de locatie Albionstraat 46 is onvoldoende toekomstperspectief voor de agrarische sector, waardoor verduurzaming van het bedrijf niet aan de orde is. Er ontstaat dan ook een VAB, waarvoor

een passende invulling wordt gezocht, met respect voor de omgeving en het klimaat. Het verdwijnen van het agrarisch verkeer van en naar het perceel heeft een positieve invloed op de verkeersveiligheid. Voor het wonen wordt ingezet op het bouwen voor doelgroepen met enkele in het bebouwingslint passende woningen.

Het plangebied is in de visie aan 3 zijden omgeven door het gebiedstype 'Woongebieden' en daarmee gelegen in de kernrandzone. De ontwikkeling heeft dan ook meer kenmerken van inbreiding, dan van uitbreiding. Er wordt een bestaande bebouwde locatie benut die aan 3 zijden wordt omgeven door bestaand (feitelijk en planologisch) bebouwd gebied. Een beperkte herbegrenzing van de gebiedstypologie 'Woongebieden' vs 'Buitengebied' is voorstelbaar ten behoeve van de herontwikkeling van het agrarisch bouwvlak.

3.4.3. Omgevingsprogramma Wonen – Verder bouwen aan de toekomst van Venray

In het Omgevingsprogramma is vastgelegd hoe de gemeente zich wil blijven ontwikkelen als een fijne gemeente om te wonen. De in beweging zijnde en onder druk staande woningmarkt heeft behoefte aan beleidsdoelen, maatregelen en instrumenten die nodig zijn voor de realisatie van de nieuwbouwopgave en aanpassing van de bestaande woningvoorraad in alle kernen van de gemeente. Bij het opstellen van het programma is rekening gehouden met de meest actuele trends en ontwikkelingen.

Vanuit de Omgevingsvisie valt het thema wonen onder de hoofdambitie 'Groen wonen voor iedereen'. Kern van deze ambitie is dat er nu en in de toekomst sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ingezet wordt op een toekomstbestendige woningvoorraad, vitale gemeenschappen en een groene woonomgeving die uitnodigt om te bewegen en te ontmoeten. Om te beschikken over de juiste woningen (bestaande voorraad én nieuwbouw) én over een aantrekkelijke en veilige woonomgeving, zijn een aantal kernopgaven geformuleerd:

- Snel voldoende passende woningen, focus op betaalbaarheid;
- Gevarieerd aanbod, onderscheidend in innovatieve woonconcepten;
- Naar een CO2-neutrale gemeente: een duurzame woningvoorraad;
- Vitale wijken en kernen, balans tussen 'vragers' en 'dragere';
- Urgentie van uitvoering: proactief, regisserend aan de slag.

Als uitwerking wordt gestreefd naar bouw van nieuwe woningen in elke kern, met name geschikt voor kleine huishoudens en levensloopbestendig. Tevens aandacht voor betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Het Omgevingsprogramma Wonen spreekt van een vaste woningdifferentiatie voor woningbouwplannen van 12 woningen of meer. De beoogde herontwikkeling gaat uit van twee nieuwe woningen, waardoor de vaste verdeelsleutel niet van toepassing is en maatwerk is toegepast. Het maatwerk bestaat met name door het realiseren van door initiatiefnemers gewenste levensloopbestendige koopwoningen in het bebouwingslint. De bestaande bedrijfswoning blijft fysiek ongewijzigd, maar wordt herbestemd tot burgerwoning. De drie woningen behoren tot het segment koop, waarbij de prijscategorie verschilt. De bestaande woning

wordt als vrijstaande woning op de markt gebracht en de tweekapper aan de Albionstraat is gereserveerd voor initiatiefnemers.

De nieuw te realiseren woningen voldoen tenminste aan de geldende normen voor wat betreft duurzaamheid (gasloos), energievoorziening en materiaalgebruik. In het plan wordt groen en water geïntegreerd tussen de kavels. De inrichting van de tuinen is aan de toekomstige eigenaren.

Aansluitend bij de Omgevingsvisie wordt ook in het Ontwikkelprogramma Wonen gesteld dat woningbouw in het landelijk gebied geen doel op zich is. Alleen in kernrandzones en bestaande clusters kunnen woningen worden toegestaan als de eigenschappen en kenmerken van het gebied zich daarvoor lenen. Woningbouw dient zoveel mogelijk gecombineerd te worden met andere vraagstukken, zoals het stoppen van bedrijven, slopen van leegstaande gebouwen en/ of versterken van het landschap. De woonvorm is vrijer dan in het verleden, en dient met name afgestemd te zijn op het gebied en de marktvraag.

Zoals ook blijkt uit de kaart behorende bij de Omgevingsvisie (paragraaf 3.4.1, afbeelding 20) is Albionstraat 46 duidelijk onderdeel van een kernrandzone. Herontwikkeling gaat gepaard met definitieve beëindiging van het agrarisch bedrijf en sloop van ca. 860 m² agrarische opstallen. Hiermee wordt leegstand en verloedering voorkomen.

Daarnaast wordt sloopmeters op andere locaties aangekocht om de inhoudsmaat van de twee nieuwe woningen te compenseren.

Uit de in de bijlage bij het Omgevingsprogramma opgenomen beschrijving per wijk blijkt dat voor Leunen tot 2035 nog een kwantitatieve opgave van ca. 46 woningen open staat. De kwalitatieve opgave tot 2035 bedraagt 100 woningen, de planvoorraad bedraagt 54. In het programma is dan ook opgenomen dat er ruimte is voor nieuwe initiatieven in samenspraak met de dorpsraad.

De dorpsraad is op de hoogte van de beoogde herontwikkeling van Albionstraat 46 tot burgerwoningen en heeft hierop positief gereageerd.

3.4.4. Ruimtelijk Kwaliteits Kader gemeente Venray

Het Ruimtelijk Kwaliteits Kader (RKK) van de gemeente is vastgesteld op 31 oktober 2023. In het RKK heeft de gemeente vastgelegd welke waarden en karakteristieken belangrijk zijn om te behouden en welke randvoorwaarden gelden om toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het RKK bevat een beschrijving per deelgebied. Voor Leunen is in het beleidskader opgenomen dat het een esdorp betreft, dat zich kenmerkt door de ligging aan de randen van beekdalen met essen. De essen zijn open en omringd door wegen. Langs deze wegen is zowel bebouwing aan de binnen als buitenzijde van de es te vinden.

De Albionstraat is een historische verbindingsweg met Venray, hieraan staat de oudste bebouwing van het dorp. Albionstraat 46 is op de kaart aangewezen als karakteristiek pand.

Voor Leunen wordt, overeenkomstig de toekomst- en omgevingsvisie, onder andere gestreefd naar:

- Behoud dorpse uitstraling,
- Openhouden en versterken van de openheid van de essen,
- Voldoende en betaalbare woningen voor jong en oud, inzetten op levensloopbestendige woningen,

- Aandacht voor groen en kwaliteiten van de omgeving bij ontwikkellocaties; nieuwbouw in schaal en maat goed afstemmen op de omgeving.

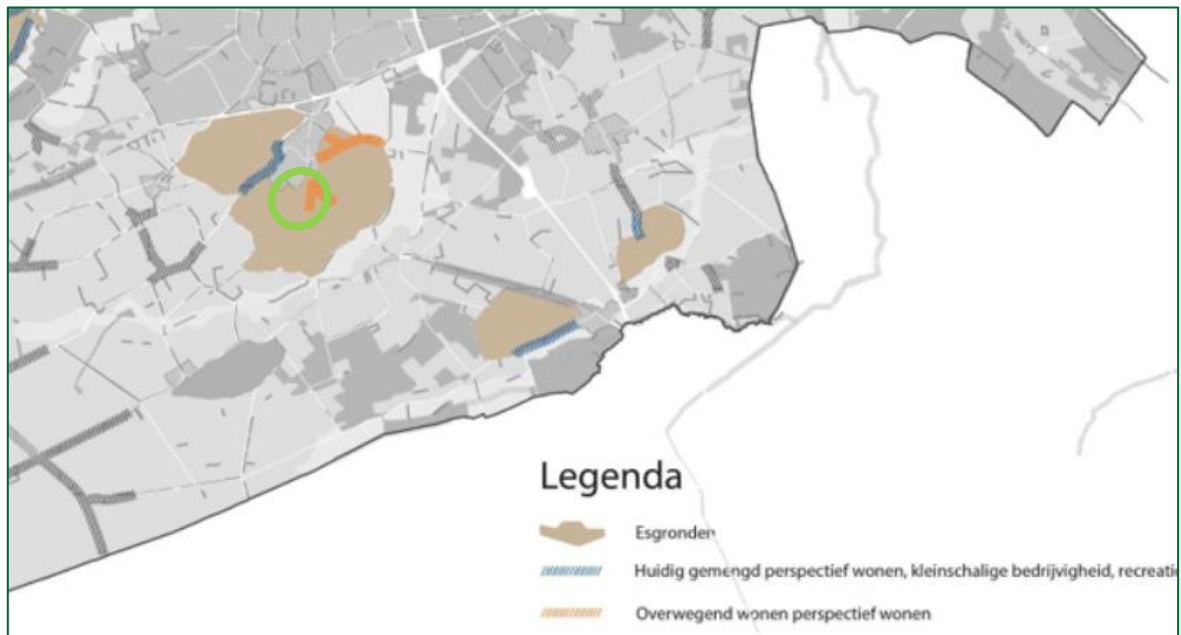


Afbeelding 21: Uitsnede RKK – kaart Leunen (bron: Venray.nl)

Uit de kaart voor het landelijk gebied lijkt af te leiden dat het plangebied behoort tot/ grenst aan het deelgebied 'esgronden'. Het Essenlandschap is onder invloed van menselijk gebruik ontstaan. Kenmerkend voor het gebied zijn onder andere de kleinschalige verkaveling en bebouwing langs de historische wegen. Specifiek voor Leunen geldt dat de essen aan de binnenzijde van de randweg zijn bebouwd, elders is dat aan de buitenzijde. Het oorspronkelijk gebruik van de essen bestond veelal uit akkerbouw en vollegrond tuinbouw. Voor de esgronden zijn een aantal waarden en opgaven benoemd. Relevant voor voorliggende ontwikkeling zijn met name:

- Kleinschalige en onregelmatige verkaveling langs de randen van de es;
- (Historische) Erven zijn voorzien van erfrandbeplanting;
- Opgave Klimaatadaptatie: Klimaatverandering vraagt om meer ruimte voor water en maatregelen ter voorkoming van hittestress op de bodem. Vanwege de openheid en afwezigheid van sloten op de essen, zal er vooral aan de randen van essen gezocht kunnen worden naar het toevoegen van groen in de vorm van laanbeplanting en erfrandbeplanting;
- Opgave Landbouwtransitie: Op de esgronden zal de landbouwtransitie zich vooral richten op functieverandering en extensivering. De gemengde gebieden (blauw) lenen zich voor een gemengd karakter, waarbij onder andere gedacht kan worden aan wonen, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid. Daarnaast zijn er gebieden die een toekomstperspectief kennen

met overwegend wonen(oranje). Deze gebieden liggen veelal direct grenzend aan dorpskernen of bebouwingsconcentraties.



Afbeelding 22: Uitsnede RKK – kaart buitengebied (bron: Venray.nl)

Bij de herontwikkeling is het uitgangspunt het karakteristieke pand Albionstraat 46 te behouden. Er wordt ingezet op realisatie van enkele levensloopbestendige woningen in het bestaande lint waardoor de dorpsse uitstraling behouden blijft en ondersteund wordt. De schaal en maat van de nieuwbouw en groene inpassing zijn afgestemd op de omgevings-karakteristiek. In het plan worden maatregelen genomen die een positieve bijdrage leveren aan klimaatadaptatie (zoals waterberging en groen). Het plangebied ligt op de kaart in/ aan de oranje zone. De omvorming van het agrarisch bedrijf naar wonen past daarmee in de wijze van landbouwtransitie, zoals in het kwaliteitskader beoogd wordt.

Het beleid bevat tevens een aantal uitgangspunten voor uitstraling van het landschap, erf en bebouwing. De relevante punten zijn hieronder opgenomen, gevolgd door een toets van de ontwikkeling.

- Instandhouden van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf van de essen.
Het plangebied vormt in de huidige situatie het bouwvlak van een agrarisch bedrijf met o.a. bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en verharding. Het is dan ook geen onderdeel van het open agrarisch gebied van het essenlandschap. Door de sloop van bedrijfsgebouwen ontstaat meer openheid.
- Onbebouwd en onbeplant laten van oude akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiingen, en het (micro) reliëf in het landschap.
Idem 1.
- De weg markeert de rand van de es.

Zoals in het RKK is opgenomen ligt de bebouwing in Leunen aan de binnenzijde van de weg rond de es. Dit gebied wordt met voorliggend plan verder ontwikkeld, aansluitend op de bebouwde kom van Leunen en het nieuwe woongebied Leunen-Zuid.

- Wegen worden aangeplant met laanbeplanting.

In het plangebied wordt geen nieuwe infrastructuur gerealiseerd.

- Kleinschalige verkaveling en bebouwing langs historische wegen.

Met de tweekapper aan de Albionstraat wordt een passende invulling gegeven aan deze historische weg. De tweekapper past qua schaal en verschijningsvorm in de omgeving.

- Behoud van zichten op en over de es.

Door de ontwikkeling van Leunen-Zuid zijn de structuur en zichtlijnen reeds gewijzigd. Voorliggend plan creëert enige openheid aan de zijde van de es, door sloop van bedrijfsgebouwen.

- Er wordt ingezet op vermindering van de bebouwing op de esgronden. Daarbij gaat het vooral om vermindering van bebouwing midden op de esgronden. Hergebruik van bebouwing is mogelijk aan de randen van de esgronden en dan vooral gericht op recreatieve doeleinden. Uitbreidingen van bestaande bedrijvigheid is alleen beperkt mogelijk aan de randen van de esgronden. Grootschalige bedrijvigheid is niet gewenst.

De ontwikkeling vindt plaats aan de rand van een es. Zoals eerder in deze paragraaf omschreven, wordt voor de locatie aan de Albionstraat ingezet op transformatie naar wonen. Recreatie of andere bedrijvigheid is niet aan de orde.

- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing in wooneenheden. Bij splitsing dient een extra meerwaarde gecreëerd te worden door de woning goed in te passen in relatie tot de omgeving waarin het ligt en hiermee wordt bewerkstelligd dat de historische stedenbouwkundige- en landschapsstructuur wordt behouden, versterkt of hersteld.

De bestaande, als karakteristiek pand aangeduide, woning blijft behouden. De perceelsindeling is zodanig dat deze past bij het pand en de verkavelingsstructuur van het gebied.

- Herstel van historische beplantings-, wegen- en padenstructuren.

De omvang van het plangebied is beperkt en er is sprake van een huidig agrarisch bouwvlak. De beplanting is afgestemd op het landschapstype.

Uitstraling erf en bebouwing

- Een ontwikkeling mag niet ten koste gaan van de openheid van de es, of zicht op de es. Daarbij is het van belang dat bebouwing op kavels zich ook niet verbreedt ten opzichte van de weg.

De herontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand agrarisch bouwvlak en heeft geen invloed op de openheid of zicht op de es.

- Bebouwing past in de kleinschalige landelijke omgeving door middel van toepassing van gebiedseigen erfbeplanting, met name aan de randen van het erf (erfrandbeplanting)

De omvang van de herontwikkeling is beperkt. Rond de (nieuwe) woonpercelen wordt gezorgd voor erf(rand)beplanting, ondersteunend aan het landschap en de woonpercelen.

- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op een kavel. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies. Ook als het “erf” enkel een woonbestemming heeft de ordening op het “erf” visueel aan laten sluiten bij dit principe.

De herontwikkeling wordt georiënteerd op de Albionstraat. Er is in de nieuwe situatie geen sprake van bedrijfsgebouwen of bedrijfsmatige functies.

- De situering van de bebouwing kan variëren. Wel dient er sprake te blijven van samenhang tussen de bebouwing. Dit kan op diverse manieren tot uiting komen: een compact erf met korte onderlinge afstanden tussen de bebouwing, vormgeving van de bebouwing en het materiaal en kleurgebruik. Hierbij is een compacte erfindeling het uitgangspunt.

Aan de zijde van de Albionstraat wordt de bebouwing geïntegreerd in het lint. Dit past bij het dorpse karakter ter plaatse.

- Het voorerf is groen en representatief ingericht; (gras, solitaire bomen, haag), geen opslagfuncties.

De voorerven worden ingericht als voortuin. Van een opslagfunctie is in het gehele plangebied geen sprake.

- Parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein, ingepast met een bosje of inheemse haag.

Voor het parkeren geldt de parkeernorm. De woningen worden voorzien van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De benodigde kwaliteitsbijdrage voor de nieuwe woonpercelen bedraagt € 100,-/ m2 (solitaire woningbouw in het buitengebied). Aan de hand van de Berekening bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (zie onderstaande tabel en bijlage 11) blijkt dat de investeringen op de locatie, bestaande uit sloop en sanering, de benodigde bijdrage gedeeltelijk afdekken. In de Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen dat compenserende maatregel(en) bij voorkeur in de nabijheid van de ingreep plaatsvinden. Indien compenserende maatregelen op locatie niet mogelijk of niet toereikend zijn, kan een financiële afdracht worden gedaan in het kwaliteitsfonds. Met de herontwikkeling van Albionstraat 46 wordt op beide delen ingezet. Een deel van de kwaliteitswinst wordt bereikt op locatie en voor het overige wordt een financiële afdracht gedaan.

3.4.5. Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2025

De gemeenteraad van Venray heeft op 25 maart 2025 de Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2025 vastgesteld. De "Ruimte voor Ruimte" regeling uit 2023 is komen te vervallen.

De regeling biedt onder een aantal voorwaarden mogelijkheden voor het realiseren van (een) nieuwe woning(en) in het buitengebied. Enkele van deze voorwaarden zijn:

- Er is een agrarisch bouwvlak aanwezig dat op basis van het omgevingsplan een functieaanduiding 'intensieve veehouderij' heeft;
- De locatie is in de afgelopen drie jaar aantoonbaar in werking geweest;
- Er is minimaal 1.000 m² dierenverblijf aanwezig;

De locatie Albionstraat 46 is niet aangeduid als 'intensieve veehouderij' in het omgevingsplan. Reeds daarom kan geen gebruik gemaakt worden van deze beleidsregel. Ook voor een deel van de overige voorwaarden geldt dat hieraan niet voldaan wordt.

De beleidsregel Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Venray 2025 wordt dan ook niet ingezet voor voorliggende herontwikkeling van Albionstraat 46.

Naast de mogelijkheden uit de Ruimte voor Ruimte regeling kan via de Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling ook de mogelijkheid worden geboden om middels een kwaliteitsbijdrage van € 100/ m² kavel een woning te realiseren in het buitengebied. Dit instrument wordt toegepast voor voorliggende herontwikkeling van Albionstraat 46.

3.4.6. Afwijkingsbevoegdheid grotere inhoud woningen - Omgevingsplan gemeente Venray

Voor de beoogde twee-onder-een-kapwoning geldt in beginsel dat de gezamenlijke inhoud niet meer mag bedragen dan 875m³. Met dit plan wordt daar van afgeweken. Initiatiefnemer wil een gezamenlijke inhoud van 1.335m³ realiseren. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels', inmiddels onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Venray, is in artikel 4.3 onder k aangegeven dat kan worden afgeweken van de bouwregels en een grotere inhoudsmaat kan worden toegestaan. Onderstaand wordt getoetst aan de afwijkingsregels en de bijbehorende voorwaarden.

Artikel 4.3 onder k, Afwijken van de bouwregels - grotere inhoudsmaat

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.2 onder b en een grotere inhoudsmaat toestaan voor woning inclusief bijgebouwen indien bestaande (bij)gebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. gesloopt wordt binnen een of meer van de voor het buitengebied geldende bestemmingsplannen van de gemeente Venray;
 2. er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 3. alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;
 4. de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;

5. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de voorwaarde verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden;
6. alle te slopen gebouwen en de daarbij behorende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
7. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
8. het percentage van het te bouwen volume dat moet worden gesloopt is bepaald in de onderstaande tabel:

Aantal m ³ dat wordt gebouwd (bebouwingsvolume)	Minimaal te slopen % (sloopvolume)
Tot en met 250 m ³	100%
Het meerdere boven de 250 m ³	150%

Ad.

1. De slooplocaties betreft Timmermannsweg 40 te Ysselsteyn en Veldstraat 21 te Merselo. Beide locaties maken onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Venray als opgenomen in het omgevingsplan;
2. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de relevante wet- en regelgeving. Hieruit volgt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het plan;
3. Hiermee is rekening gehouden in onderstaande berekening. De sloopvolumes van Timmermannsweg 40 en Veldstraat 21 zijn vastgelegd in de sloopmeldingen SLM-2022-095 (Timmermannsweg 40) en SLM-2021-047 (Veldstraat 21);
4. De in onderstaande berekening opgenomen sloopmeters zijn legaal aanwezig en vallen niet onder een andere regeling of verzoek;
5. De sloop heeft reeds plaatsgevonden, en de te slopen gebouwen kunnen niet meer worden teruggebouwd, het is derhalve niet meer nodig om deze voorwaarde op te nemen;
6. Hiermee is bij de sloop rekening gehouden;
7. Hiermee is rekening gehouden;
8. Hiermee is rekening gehouden in onderstaande berekening:

	Inhoud:	
Twee-onder-een-kapwoning (incl. aan-/bijgebouwen)	1.335	m ³
Totaal:	1.335	m³

Tabel met berekening inhoud woning incl. aan-/bijgebouwen etc. op locatie Albionstraat ongenummerd

De overschrijding bedraagt $1.335,00\text{m}^3 - 875\text{m}^3 = 460\text{m}^3$.

Bebouwingsvolume:	Factor:	Sloopvolume:
250m ³	100%	250m ³
210m ³	150%	315m ³

Bebouwingsvolume:	Factor:	Sloopvolume:
460m³	Totaal	565m³

Tabel met berekening minimaal benodigde sloopvolume

Slooplocaties: (zie sloopkaarten in bijlage 12 en 13)	Sloopvolume:
Timmermannsweg 40 Ysselsteyn	376,34m ³
Veldstraat 21 Merselo	188,72m ³
Totaal	565,06m³

Tabel met berekening minimaal benodigde sloopvolume

4. Onderzoeksaspecten

4.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Dit vormt één van de onderdelen van de toets van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer en parkeren en duurzaamheid. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit is de wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Er gelden twee eisen voor de plan-mer-plicht:

- De eerste eis is dat het moet gaan om een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan (art. 16.34, eerste lid Ow). Een (wijziging van het) omgevingsplan is zo'n plan;
- De tweede eis is dat het plan een kader vormt voor besluiten voor mer-(beoordelings)plichtige projecten (art. 16.36 Ow). De mer-(beoordelings)plichtige projecten staan in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Er moet, in principe, ook een plan-mer worden doorlopen als voor het plan een passende beoordeling voor natuur moet worden gemaakt (art. 16.36 lid 2 Ow). Dit is het geval wanneer een plan mogelijk significante negatieve gevolgen kan hebben voor Natura 2000 gebied.

Artikel 3, lid 3 smb-richtlijn biedt de mogelijkheid van een plan-mer-beoordeling, ook als een passende beoordeling nodig is. Het plan moet dan wel aan voorwaarden voldoen, namelijk kleine gebieden op lokaal niveau of kleine wijzigingen. Als uit de passende beoordeling blijkt dat er geen significant negatieve gevolgen zijn, en er ook geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn, is een plan-mer niet verplicht.

Bij een plan-mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het plan aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke resultaten:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen milieueffectrapport gemaakt.

Een plan-mer-beoordeling kan aan de orde zijn in twee situaties:

- Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit. Dan moet een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd.

- Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben. Maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan.

Het bevoegd gezag voor een omgevingsplan beoordeelt of sprake is van aanzienlijke milieueffecten.

Beoordeling

In dit geval is sprake van een wijziging van het omgevingsplan ten dienste van een kleine wijziging op lokaal niveau.

4.3. Duurzaamheid en klimaat

In de begrippenlijst bij de Omgevingswet (Ow, bijlage 1) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Met de verschillende bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Om dit te bereiken is een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen nodig, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Voorliggend plan is opgesteld ten behoeve van de beëindiging van een agrarisch bouwvlak. Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd, nu dit geen duurzaam toekomstperspectief heeft op de locatie. Met het verdwijnen van het bedrijf, verdwijnen ook de milieugevolgen, behorende bij de bedrijfsvoering. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het hergebruik van het bestaande bouwvlak en het benutten van bestaande infrastructuur. In de nieuwe situatie heeft elke woning buitenruimte tot zijn beschikking.

Het hemelwater dat terecht komt op de nieuwe bebouwing en verharding wordt afgekoppeld binnen het plangebied. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen en energiepositieve maatregelen in de bouw. De bouw van de woningen moet voldoen aan de geldende eisen rondom duurzaamheid op het moment van bouwplanvorming en realisatie. Het plan past qua aard en schaal op deze plek en geeft invulling aan het uitgangspunt van de Ow van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4. Bedrijven en milieuzonering

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

In 2024 is de vernieuwde handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024 gepubliceerd. Deze vervangt de lang gebruikte publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) en biedt een praktisch instrument om in de uitvoeringspraktijk keuzes te maken over de toelaatbaarheid en ruimtelijke inpassing van milieuhinderlijke activiteiten onder de Omgevingswet. De basisprincipes van milieuzonering zijn in de nieuwe handreiking behouden, maar de systematiek is wezenlijk herzien: in plaats van een vaste Lijst van activiteiten werkt de versie 2024 met een risicogebaseerde, contextspecifieke benadering die beter aansluit op lokale omstandigheden. De nieuwe handreiking introduceert zones die normen stellen aan geluid en geur door milieuhinderlijke activiteiten. Binnen die zones zijn milieugevoelige functies niet zomaar mogelijk.

De systematiek van het gebruik van de richtafstandenlijst uit de oude Handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt (vooralsnog) overgenomen uit de Wro-aanpak.

Binnen het plangebied wordt de agrarische bedrijfsvoering beëindigd en woningbouw mogelijk gemaakt. De locatie is op dit moment bestemd als 'Agrarisch', waarbinnen het realiseren van nieuwe woningen niet is toegestaan.

Woningen en hun bijgebouwen worden niet beschouwd als functies die een negatieve milieu-invloed op hun omgeving hebben. Een toets van de invloed van de nieuwe functie in het plangebied op de omgeving hoeft dan ook niet plaats te vinden.

De huidige agrarische bedrijvigheid, in de vorm van een akkerbouwbedrijf (en voormalige) varkenshouderij, is wel een functie die een negatieve milieu-invloed heeft op de omgeving. De indicatieve VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering (zie verderop in deze paragraaf voor een nadere toelichting) gaat uit van een richtafstand van 30 meter voor akker- en tuinbouwbedrijven tot omliggende gevoelige functies. Binnen een afstand van 30 meter van het bouwvlak van Albionstraat 46 zijn enkele woonbestemmingen gelegen. Met de voorgenomen bestemmingswijziging verdwijnt het agrarisch bedrijf, waarmee ook de negatieve milieu-invloed op de omgeving ten einde komt.

Woningen zijn wel gevoelige functies. Bij het toekennen van een nieuwe woonfunctie dient inzichtelijk gemaakt te worden dat in de omgeving van de locatie geen bedrijven of inrichtingen voorkomen die het woon- en leefklimaat dusdanig slecht beïnvloeden, dat de nieuwe woningen niet toegestaan kunnen worden.

Zoals omschreven in de aanhef van deze paragraaf is aan de hand van de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 2009), is een eerste toets uitgevoerd van de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de Albionstraat.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem,

lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient (in principe) te worden gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

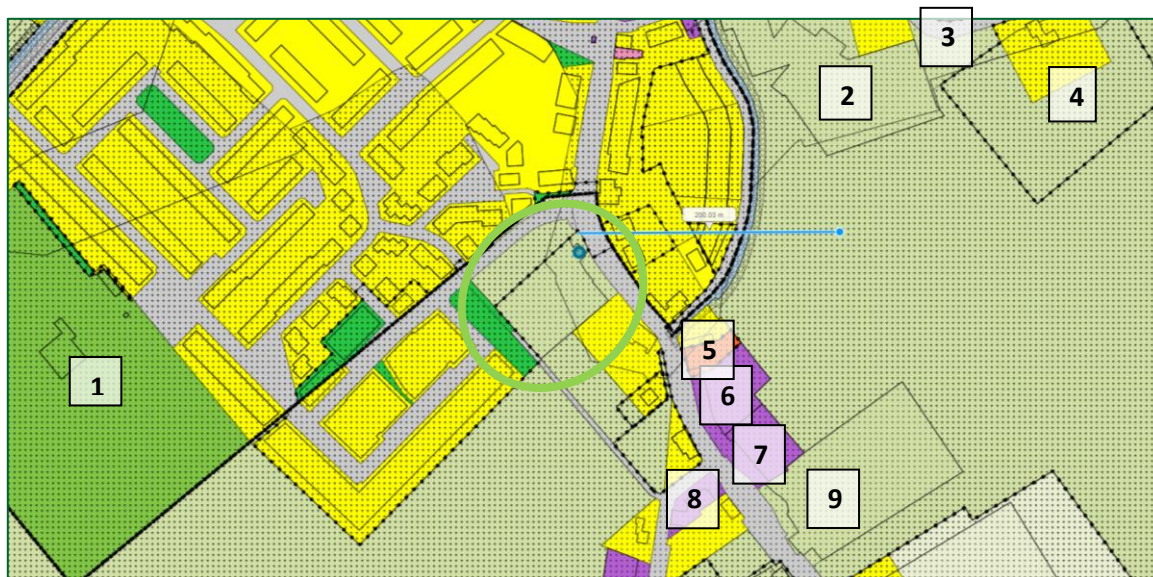
- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk'. Wanneer sprake is van 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één trede worden verlaagd;
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de functie (voorheen: bestemming) die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerd afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie.

Albionstraat 46 wordt omringd door de openbare weg, een aantal burgerwoningen en het nieuwe woongebied aan de zuidwestzijde. Op enige afstand zijn een aantal bedrijfslocaties gelegen. In onderstaande afbeelding zijn de bedrijfsfuncties in de omgeving aangeduid. In de navolgende tabel is de omschrijving van de bedrijvigheid en toetsing ten opzichte van het initiatief opgenomen.



Afbeelding 23. Bedrijvigheid in de omgeving (bron: pdok.nl, bewerkt Bu-RO Ester)

	Toegestane bedrijvigheid o.g.v. bestemmingsplan	Milieucategorie VNG-lijst	Minimale aanbevolen afstand VNG- lijst in rustige woonwijk (meter)	Daadwerkelijke afstand (meter)	Voldoet ja/ nee
1.	Sport evenemententerrein -	3.1	50	225	ja
2.	Agrarisch bedrijf – intensieve veehouderij (varkens)	4.1	195	200	nee
3.	Bedrijf – uitvaartverzorging	1	10	320	ja
4.	Vml. agrarisch bedrijf – omvorming naar wonen	--	--	--	--
5.	Horeca	3.1	50	65	ja
6.	Bedrijf – slagerij/ party service	3.1	50	85	ja
7.	Bedrijf – verloskundige/ schoonheidssalon/ aquariumwinkel	1	10	135	ja
8.	Bedrijf - elektrozaak	1	10	155	ja
9.	Agrarisch bedrijf – intensieve veehouderij (pluimvee)	4.1	195	200	nee

Voor vrijwel alle omliggende inrichtingen wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Uitsluitend ten opzichte van de agrarische bedrijven aan de Blankenberg en Horsterweg

wordt de afstand niet behaald. Het maatgevend aspect voor varkens- en pluimveebedrijven is geur. Daarop wordt in paragraaf 4.9 verder ingegaan.

Gekeken naar de eventuele beperkende invloed van de nieuwe woningen op de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende inrichtingen geldt het volgende: Er zijn reeds bestaande burgerwoningen (gevoelige functies) op kortere afstand van alle bovengenoemde inrichtingen, inclusief nummer 2, aanwezig. Bij een gewenste wijziging binnen een inrichting zullen deze maatgevend zijn. Vast staat dan ook dat de toevoeging van de woningen binnen het plangebied geen (extra) belemmeringen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijvigheid met zich meebrengt.

In navolgende paragrafen wordt voor de specifieke milieuthema's nog een toets uitgevoerd voor de relevante bedrijven.

Conclusie

Uit deze analyse blijkt dat onevenredige belemmering vanuit bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied aan de Albionstraat uitgesloten kunnen worden, met uitzondering van de agrarische bedrijven ten noorden en zuiden van het plangebied. Hierop wordt in paragraaf 4.9 nader ingegaan.

Op basis van het voorgaande kan redelijkerwijs worden gesteld dat een goed woon- en leefklimaat zal worden geboden.

De ontwikkeling zorgt ook niet voor een belemmering van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving, omdat in alle gevallen reeds bestaande woningen op kortere afstand van de inrichtingen zijn gelegen. Tenslotte hebben de nieuw te realiseren woningen geen negatieve invloed op de milieuhygiënische kwaliteit van de directe omgeving en de aldaar aanwezige functies.

4.5. Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem. In artikel 5.89i Bkl is bepaald dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Bij een functiewijziging dient gemotiveerd te worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende is ten opzichte van de in het plan toegelaten bestemming/ functie. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de functie (voorheen: bestemming) toegestane functie(s).

In het kader van voorliggende bestemmingswijziging is door BodemInzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De onderzoeksrapportage (Verkennd bodemonderzoek Albionstraat 46 te Leunen. BodemInzicht, 24 oktober 2023) is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. De conclusie van het onderzoek luidt samengevat als volgt:

Allereerst is een vooronderzoek uitgevoerd. De bevindingen daarvan zijn van invloed geweest op het bepalen van de strategie van het verdere onderzoek.

Bodemonderzoek verdachte deellocaties NEN5740

Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek

Tijdens het verrichten van veldwerk is een zwakke bijmenging van beton aangetroffen in de bovengrond. Een directe relatie tussen de voormalige activiteiten en de waargenomen bijmenging kan niet worden gelegd. De beoordeling van de opgeboorde grond vormt geen aanleiding voor aanpassingen van de onderzoeksstrategie.

Analyseresultaten (meng-)monsters

In mengmonster BG1, samengesteld uit zwak betonhoudende bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank en opslag van bestrijdingsmiddelen, zijn geen gehalten aan minerale olie en OCB's aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 15, gesitueerd ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank, is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de streefwaarde.

Conclusie

De aanwezigheid van de voormalige bovengrondse dieseltank en opslag van bestrijdingsmiddelen hebben niet geleid tot verhoogde gehalten aan minerale olie en OCB's in vaste bodem of grondwater.

Bodemonderzoek overig terrein NEN5740

Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek

Tijdens het verrichten van veldwerk zijn bijmengingen aangetroffen in de bodem die kunnen duiden op bodemverontreiniging. In de bodem is een bijmenging van baksteen en plaatselijk beton waargenomen in de bovengrond. De bijmenging is in het veld beoordeeld en wordt niet als asbestverdacht beschouwd.

De beoordeling van de opgeboorde grond vormt geen aanleiding voor aanpassingen van de onderzoeksstrategie.

Onder het straatwerk is een halfverharding van menggranulaat aangetroffen. Het aangetroffen menggranulaat is duidelijk visueel herkenbaar als eenduidig materiaal en, voor zover zintuiglijk

beoordeeld kan worden, niet vermengd met asbesthoudend materiaal. De halfverharding wordt niet als bodem beschouwd en valt buiten de scope van dit onderzoek.

Analyseresultaten (meng-)monsters

In mengmonster BG2, samengesteld uit baksteenhoudende bovengrond, is een gehalte aan PAK aangetoond boven de achtergrondwaarden en een gehalte aan lood boven de tussenwaarde. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmenging en het gebruik van de locatie door de jaren heen. Het gehalte aan lood vormt aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In mengmonsters BG3, samengesteld uit baksteenhoudende bovengrond, zijn gehalten aan zink en lood aangetoond boven de achtergrondwaarden. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmenging en het gebruik van de locatie door de jaren heen. De gehalten aan zink en lood vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In mengmonsters BG4, samengesteld uit baksteenhoudende bovengrond, zijn gehalten aan PCB, zink, cadmium, lood en PAK aangetoond boven de achtergrondwaarden. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmenging en het gebruik van de locatie door de jaren heen. De gehalten aan zware metalen, PCB en PAK vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In mengmonster OG1, samengesteld uit visueel schone ondergrond, zijn gehalten aan kobalt en molybdeen aangetoond boven de achtergrondwaarden, naast gehalten aan nikkel en koper boven de tussenwaarden. De gehalten aan nikkel en koper vormen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

Aanvullend onderzoek BG2 en OG1

De gehalten aan zink in BG2 en nikkel en koper in OG1 vormen aanleiding voor aanvullend onderzoek. Hierbij worden de bewuste deelmonsters separaat geanalyseerd op de gehalten aan zware metalen die boven tussenwaarden zijn aangetoond in de mengmonsters. In de separate deelmonsters uit mengmonster BG2 zijn geen gehalten aan lood aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In de separate deelmonsters uit mengmonster OG1 zijn geen gehalten aan nikkel en koper aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1, centraal gesitueerd op de onderzoekslocatie, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de streefwaarden. Het gehalte aan naftaleen wordt verhoogd boven de streefwaarde weergegeven in de BoToVa-toetsingstabel. Hierbij is echter sprake van een verhoogde rapportagegrens. Van een daadwerkelijk verhoogd gehalte aan naftaleen is geen sprake.

Conclusie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de herbestemming van de onderzoekslocatie.

Bodemonderzoek druppelzone

Veldwaarnemingen asbestonderzoek

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.

Analyseresultaten asbest

In mengmonster BG5, samengesteld uit de toplaag ter plaatse van de druppelzone van stal 2, is geen gehalte aan PCB's aangetoond boven de achtergrondwaarde. In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 73 mg/kgds. De toplaag ter plaatse van de druppelzone van stal 1 is niet ernstig verontreinigd geraakt door verwerking en afspoeling van asbestvezels. De aanwezigheid van asbestvezels kleiner dan 0,5mm in de toplaag is hoger dan 10 en aanvullend onderzoek naar respirabele vezels wordt geadviseerd middels een SEM-analyse.

SEM-analyse

Uit de aanvullende SEM-analyse blijkt dat sprake is van een gehalte aan respirabele asbestvezels van 670 mg/kgds. Dit gehalte overschrijdt de grenswaarde voor respirabele vezels (norm <10 mg/kgds).

Nader onderzoek wordt niet zinvol geacht. Zolang de inrichting tot maaiveld niet begroeid is, bestaan humane risico's voor inademing van respirabele asbestvezels. De sanering wordt daardoor als spoedeisend beschouwd. Voorkomen moet worden dat er ter plaatse graafwerkzaamheden worden verricht voordat de sanering van de asbestverontreiniging heeft plaatsgevonden.

Conclusie

Ter plaatse van de druppelzone wordt de norm voor respirabele asbestvezels overschreden waardoor sprake is van bodemverontreiniging.

Advies

Geadviseerd wordt de toplaag ter plaatse van de druppelzone te saneren.

Conclusie

De druppelzone dient gesaneerd te worden. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels, gekoppeld aan een aanduiding op de verbeelding, is gewaarborgd dat de druppelzone gesaneerd wordt.

Voor het overige legt het aspect 'bodemkwaliteit' geen beperkingen op aan de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

4.6. Geluid

Het aspect 'geluid' is sinds 1 januari 2024 geregeld in de Bruidsschat (BS), paragraaf 22.3.4. Hierin zijn regels opgenomen over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw, dat op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn toegestane geluidwaarden bepaald. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);

- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). Er wordt onderscheid gemaakt tussen geluidsbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (conform artikel 3.20 Bkl). Daarnaast zijn in dit artikel instructieregels voor geluid op aangewezen geluidgevoelige gebouwen opgenomen. Gebouwen met de functie 'wonen' worden beschouwd als geluidgevoelig.

Geluidgevoelig gebouw in geluidsaandachtsgebied

In het kader van voorliggende bestemmingswijziging is door Target Advies een Akoestisch onderzoek – geluidgevoelig gebouw in geluidsaandachtsgebied uitgevoerd. De onderzoeksrapportage (Target advies, 26 september 2025) is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat het geluid als gevolg van wegverkeer op de gemeentewegen de standaardwaarde van 53 dB overschrijdt met maximaal 6 dB ter plaatse van de voor- en zijgevels van de nieuw op te richten tweekapper aan de Albionstraat. Op overige toetspunten blijft het geluid onder de standaardwaarde. De grenswaarde van 70 dB voor nieuwbouw wordt nergens overschreden.

Omdat niet overal aan de standaardwaarde wordt voldaan, is de situatie niet zonder meer akoestisch aanvaardbaar. Er is een maatregelenafweging uitgevoerd, alsmede een beoordeling van het gecumuleerde geluid en de bepaling van het gezamenlijk geluid.

Maatregelen

Financieel doelmatige maatregelen dienen te worden overwogen. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de standaardwaarde zijn niet financieel doelmatig en ontmoeten bovendien overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard. Er dienen dus maatregelen bij de ontvanger te worden genomen.

Gezien sprake is van een geluidniveau onder de grenswaarde, kan met maatregelen bij de ontvanger gezorgd worden voor een aanvaardbare binnenwaarde.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Gecumuleerd geluid

Het gecumuleerd geluid dat rekening houdt met de hinderbeleving van alle geluidbronsorten bedraagt ten hoogste 59 dB. De aanvaardbaarheid van het gecumuleerd geluid dient te worden beoordeeld in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het gecumuleerde geluid is getoetst aan de classificering volgens de milieu-kwaliteitsmaat behorende bij de 'methode Miedema'. Bij de tweekapper aan de Albionstraat is (aan de wegzijde) sprake van een milieukwaliteit 'matig'. Maatregelen aan de bron of in de overdracht zijn, zoals eerder toegelicht, niet doelmatig en stuiten op overwegende bezwaren. Voor de woningen kan een aanvaardbare situatie worden gecreëerd door toepassing van geluidwerende maatregelen, gericht op een akoestisch aanvaardbaar binnenniveau. Uit het onderzoek volgt dat voor de woningen

sowieso wordt voldaan aan de verplichte aanwezigheid van een geluidluwe gevel met een gecumuleerd geluid van ten hoogste 53 dB. Op basis van gemeentelijk beleid dienen de woningen akoestisch gunstig ingedeeld te worden bij de uitwerking van het bouwplan.

Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid is in het onderhavige geval gelijk aan het gecumuleerde geluid, daar er slechts één type bron is, namelijk wegverkeerslawaai. Deze bedraagt ten hoogste 59 dB. Deze waarde is vastgelegd in voorliggend TAM-omgevingsplan. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is de akoestische situatie aanvaardbaar. Op basis van het gemeentelijk beleid geldt in het kader van de uitwerking van het bouwplan de verplichting voor nader onderzoek, ter bepaling van de geluidwering van de gevel.

Industrielawaai

De eventuele geluidsinvloed van omliggende bedrijven en inrichtingen op het plangebied is reeds getoetst in paragraaf 4.3. Aan de, op grond van de VNG-brochure, aanbevolen afstanden wordt voldaan. Een nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de standaardwaarde ter plaatse van de twee nieuwe woningen aan de Albionstraat wordt overschreden. De grenswaarde wordt echter niet overschreden. In de regels, in combinatie met de verbeelding, wordt de maximale waarde gezamenlijk geluid vastgelegd. Het aspect geluid legt daarmee geen beperkingen op aan de beoogde functiewijziging aan de Albionstraat.

4.7. Luchtkwaliteit

De instructieregels voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels hebben tot doel de gezondheid te beschermen. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn zogenaamde omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een activiteit/ ontwikkeling is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het

mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

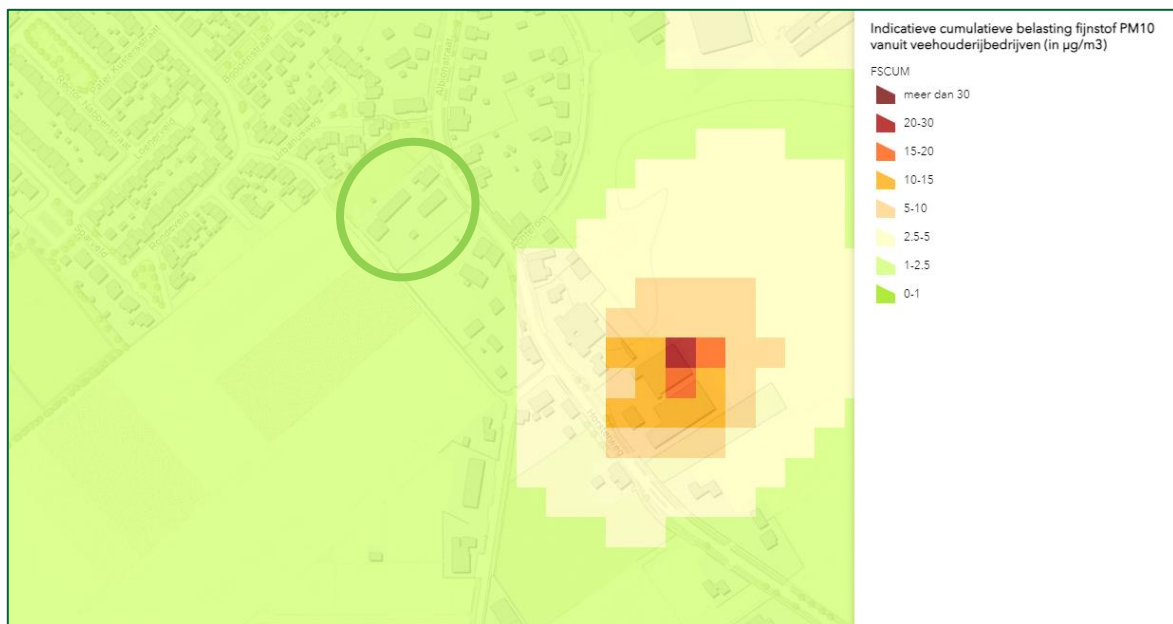
Bij voorliggend initiatief is sprake van beëindiging van een agrarisch bedrijf en ontwikkeling van twee nieuwe woningen binnen het plangebied. Deze omvang is dusdanig beperkt, dat de ontwikkeling ruimschoots binnen de NIBM-grens valt. Het plan geldt dan ook als een NIBM-project.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente Venray is aangewezen als aandachtsgebied voor fijnstof. Lid 4 van voornoemd artikel bepaald dat bij omgevingsplannen met activiteiten die leiden tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van stikstofdioxide en/ of fijnstof specifieke omgevingswaarden in acht genomen worden. Deze waarden zijn voor fijnstof (PM₁₀) vastgelegd in artikel 2.5, lid 1 Bkl. Het betreft 50 µg/ m³ als 24-uursgemiddelde dat maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden en 40 µg/ m³ als kalenderjaargemiddelde.

De aanwijzing van Venray als aandachtsgebied fijnstof komt voort uit het relatief grote aantal pluimveehouderijen binnen de gemeente. Het zwaartepunt hiervan bevindt zich rond Ysselsteyn. Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. Woningen zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. De situatie is dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens uit de verspreidingskaarten (Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, Rijksdienst voor Volksgezondheid en Milieu). Ter hoogte van het plangebied is sprake van de volgende waarden:

	Waarde plangebied (µg/m ³) - 2025 (gegevens 2023)	Grenswaarde (µg/m ³)
PM10	15	40
PM2,5	8	25
NO2	12	40

Ook uit de gemeentelijke Fijnstofkaart vanuit veehouderijbedrijven 2022 Venray blijkt dat de fijnstofbelasting ter plaatse van het plangebied zeer laag is.



Afbeelding 24. Uitsnede gemeentelijke Fijnstofkaart vanuit veehouderijen 2022 (bron: gemeente Venray)

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel en afbeelding wordt voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten binnen het plangebied, waaronder fijnstof, voldaan aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse legt dan ook geen belemmeringen op aan de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' is, kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er voldaan aan de grenswaarden van de achtergrondconcentraties. Hierdoor is te concluderen dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde bestemmingswijziging aan de Albionstraat.

4.8. Trillingen

In het Bkl zijn instructieregels over het thema 'trillingen' opgenomen om te beschermen tegen negatieve effecten door trillingen.

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl is op hoofdlijnen van toepassing op het toelaten op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan. En op het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Onder andere binnen gebouwen toegelaten woonruimten zijn trillinggevoelig.

In de bruidsschat (BS) zijn regels over trillingen vastgelegd, die gelden gedurende de termijn dat het tijdelijk omgevingsplan van kracht is. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen.

Bij vaststelling van een omgevingsplan dient getoetst te zijn dat het niveau van trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Hieraan kan worden voldaan door in het omgevingsplan de in de BS opgenomen standaardwaarden voor continue trillingen in trillinggevoelige ruimten en herhaald voorkomende trillingen in trillinggevoelige ruimten op te nemen. Onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden kan het omgevingsplan een hogere waarde bevatten, mits de grenswaarden niet worden overschreden. Lagere waarden zijn ook mogelijk. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan ook meer trilling worden toegestaan dan de grenswaarden.

In praktijk treden trillingen met name op als gevolg van spoorvervoer. In sommige gevallen kunnen deze leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Aangezien de afstand van het plangebied tot het dichtst bijgelegen spoor meer dan 3,5 kilometer bedraagt kan voor de herontwikkeling van Albionstraat 46 worden gesteld dat er geen sprake is van onevenredige continue of herhaald voorkomende trillingen, die een negatieve invloed hebben op het plangebied.

Voorts is nog gekeken naar de afstand tot militaire basis de Peel. De start- en landingsbanen van dit terrein zijn op ruim 7,5 kilometer ten westen/ noordwesten van het plangebied gelegen en het plangebied ligt niet in de aanvliegrichting. Ook als gevolg van deze activiteiten zal daarom geen sprake zijn van onevenredige continue of herhaald voorkomende trillingen, die een negatieve invloed hebben op het plangebied.

Voor het overige zijn er geen andere bronnen, die trillinghinder en –schade kunnen veroorzaken in de omgeving van het plangebied.

4.9. Veehouderij en geur

Artikel 5.92 lid 1 Bkl regelt dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur is tweeledig:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten die geur veroorzaken in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de bruidsschat van toepassing. De bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS). Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

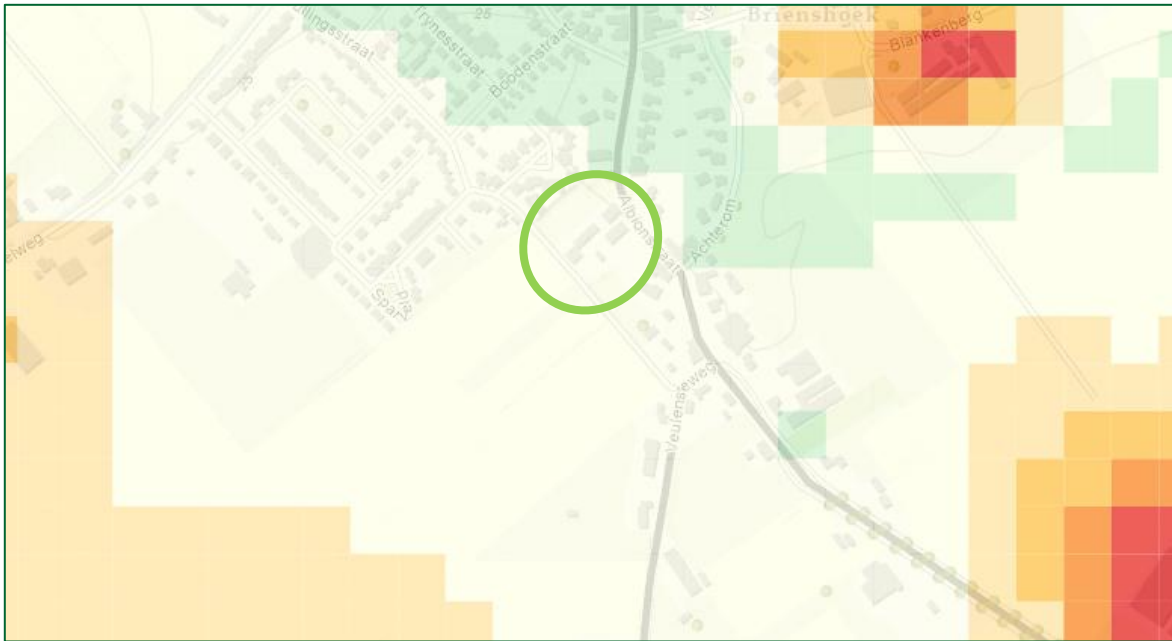
In het plangebied worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt, zijnde geurgevoelige objecten. In de omgeving zijn geen RWZI's of andere zuiveringstechnische werken gelegen. Wel liggen er op enige afstand enkele veehouderijen.

Door vanBuiten is de voorgrondbelasting geur berekend is en is getoetst aan de geldende vaste afstanden. De resultaten zijn verwoord in de memo met rekenbijlagen, d.d. 9 januari 2024, zoals opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

Uit de berekeningen blijkt dat de maximale geurbelasting ruimschoots onder de in de gemeentelijke geurverordening opgenomen norm blijft (1,6 OUE/ m³ t.o.v. 8 OUE/m³). Er kan dan ook worden gesteld dat de veehouderijen in de omgeving geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen in het plangebied (voorgroundbelasting). Daarnaast worden de veehouderijbedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad. Tevens zijn er andere burgerwoningen in de omgeving die eerder beperkend zijn voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende veehouderijen.

Het aspect 'geur van veehouderijen' (voorgroundbelasting) staat een evenwichtige toedeling van functies niet in de weg bij de voorgenomen ontwikkeling.

Naast de voorgrondbelasting is de achtergrondbelasting, de cumulatieve geurbelasting, van belang. Deze wordt gevormd door de geur van veehouderijen in een gebied tezamen.



Afbeelding 25. Uitsnede gemeentelijke kaart Indicatieve achtergrondbelasting geur (bron: gemeente Venray)

Uit de gemeentelijke kaart Indicatieve achtergrondbelasting 2022 blijkt dat de achtergrondbelasting geur zeer laag is. Deze waarde is passend, gezien het aantal veehouderijen in de omgeving en de daarbij behorende voorgrondbelasting.

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.10. Gezondheid

Eén van de doelen van de Ow is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Veel van de in dit hoofdstuk opgenomen milieuaspecten hebben een directe of indirecte relatie met gezondheid. Het Rijk heeft voor een aantal daarvan ondergrenzen vastgesteld, ter bescherming van de gezondheid.

In deze paragraaf worden enkele overige thema's getoetst, die een directe relatie hebben met het aspect gezondheid.

Geitenhouderij

Uit VGO-onderzoeken is gebleken dat tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op

longontsteking bestaat. Als gevolg daarvan wordt bij ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies beoordeeld of sprake is van een geitenhouderij binnen 2 km van het plangebied.

Geadviseerd wordt hiermee terughoudend om te gaan. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen.

Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot 2 kilometer blijft het risico vergroot. De gemeente Venray mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedsfeer van geitenhouderijen.

Voorliggend plan voorziet in nieuw ruimtebeslag voor gevoelige functies, door het toevoegen van woningen.

Op ruim 1 kilometer ten noordoosten van het plangebied is een geitenhouderij gelegen.

Endotoxinen

Intensieve veehouderijbedrijven dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Endotoxinen kunnen onderdeel uitmaken van dit uitgestoten fijnstof. De uitstoot van fijnstof en endotoxinen kunnen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden van veehouderijen hebben. Op basis van de momenteel uitgevoerde onderzoeken kunnen nog geen eenduidige conclusies worden getrokken of er sprake is van een causaal verband tussen veehouderijen en volksgezondheid. Dit wordt ook door de Gezondheidsraad geconcludeerd in haar advies van 14 februari 2018 hieromtrent. In dit advies wordt bovendien gesteld dat hoewel niet kan worden vastgesteld wat eventuele gezondheidseffecten veroorzaakt, dat het wel zinvol is om emissiereducerende maatregelen bij veehouderijen te treffen. Vervolgonderzoek is noodzakelijk en gaande.

Met de diverse zogenaamde VGO-onderzoeken, 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden', wordt hier invulling aan gegeven.

De belangrijkste conclusies uit het VGO-1 onderzoek (augustus 2016) zijn dat:

- eerdere bevindingen dat astma en neusallergieën minder voorkomen bij mensen die op korte afstand wonen van veehouderijen wordt bevestigd. Verder komt COPD in de landelijke delen van het onderzoeksgebied net zo vaak voor als in gebieden met een lage dichtheid aan veehouderijen. COPD-patiënten blijken wel een belangrijke risicogroep voor luchtweggerelateerde gezondheidseffecten in relatie tot veehouderijen;
- er aanwijzingen zijn dat het wonen in de buurt van veehouderijen een nadelig effect heeft op de longfunctie. Daarnaast blijkt dat de longfunctie lager is wanneer de concentratie ammoniak in de lucht hoog is. Dit lijkt niet te wijten te zijn aan ammoniak zelf, maar aan fijnstof-deeltjes die worden gevormd doordat ammoniak met andere stoffen in de lucht reageert
- het onderzoek nieuwe inzichten heeft opgeleverd in de relatie tussen veehouderij en gezondheid. De inzichten zijn niet compleet en het is niet altijd duidelijk of er een oorzakelijk verband bestaat. Vervolgonderzoek is hiertoe noodzakelijk.

Het VGO-2 onderzoek dateert van juni 2017 en bevestigt de conclusies uit het VGO-1 onderzoek. Verder toont dit onderzoek aan dat rondom een individuele geitenhouderij en pluimveehouderijen sprake is van een verhoogde kans op longontsteking.

In september 2018 is een deelrapport 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen; actualisering van gegevens uit huisartsenpraktijken 2014-2016' gepubliceerd. Dit rapport maakt deel uit van een reeks vervolgonderzoeken in het kader van het onderzoeksprogramma VGO-3. De resultaten van dit onderzoek wijzen, net als de voorgaande onderzoeken, op een associatie tussen het wonen in nabijheid van een geitenhouderij en een verhoogd risico op longontsteking. De associatie tussen een verhoogd risico op longontsteking en het wonen in de buurt van een pluimveehouderij blijkt, in de jaren die binnen deze actualisering zijn onderzocht, niet meer statistisch significant te zijn.

Op de eventuele invloed van geitenhouderijen is in bovenstaand deel van deze paragraaf ingegaan. Omdat er geen gezondheidsrisico's mogen ontstaan door de exploitatie van een veehouderij is dit één van de aspecten die in een aanvraag omgevingsvergunning beschouwd dienen te worden. Inmiddels heeft dit onderwerp bovendien geleid tot diverse onderzoeksresultaten en jurisprudentie die betrokken kan worden bij de toetsing van aanvragen omgevingsvergunningen voor veehouderijen. De hoofdlijnen van de jurisprudentie tot op heden zijn als volgt:

- Volksgezondheid moet als aspect worden betrokken bij de omgevingsvergunning milieu;
- Er is geen wettelijk of beleidsmatig toetsingskader voor zoönosen;
- Afwijken van bestaande toetsingskaders vanwege volksgezondheid is alleen mogelijk met algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten;
- Voor zover er geen toetsingskaders zijn (zoals endotoxinen), beoordeelt het bevoegd gezag de vergunningaanvraag met algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten;
- Als algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten ontbreken, maar er is wel een indicatie, dan is weigeren van de vergunning of extra voorschriften mogelijk met het voorzorgbeginsel;
- Een GGD-advies vragen kan, maar is niet verplicht;
- Anticiperen op mogelijke resultaten van toekomstig wetenschappelijk onderzoek is niet toegestaan.

Het is onder voorwaarden mogelijk om voorschriften op te nemen in de vergunning m.b.t. het verkleinen van gezondheidsrisico's.

Samengevat is er nog geen concreet toetsingskader of rekenmodel, maar dient wel een afweging te worden gemaakt aan de hand van de specifieke situatie en reeds bekende informatie.

Vooruitlopend op wetenschappelijk aangetoonde causale verbanden tussen de veehouderijsector en potentiële risico's voor de volksgezondheid en een wettelijk kader hieromtrent, is een handreiking opgesteld ten aanzien van endotoxinen. Dit betreft geen harde normstelling, maar een advieswaarde voor zolang de conclusies van benodigd vervolgonderzoek nog niet beschikbaar zijn. De Gezondheidsraad hanteert als advieswaarde een maximale blootstellingsnorm van 30 EU/m³. Een endotoxine is een celwandfragment van gram-negatieve bacteriën. Op 7 juli 2016 verscheen het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering'. Uit het rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ('Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen', ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016). Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Wel heeft het

aanvullend onderzoek als resultaat dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) een aanbevolen aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen.

Zoals aangegeven is er een verband tussen fijnstof en endotoxinen. In paragraaf 4.7 is reeds omschreven dat de Achtergrondbelasting fijnstof zich onder de advieswaarde en Europese norm bevindt.

Op basis van de indicatieve rekentabel van ErbrinkStacks volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM10/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen.

Binnen 200 meter rondom de projectlocatie is één varkenshouderij aanwezig. Het betreft het bedrijf Blankenberg 2, op ca. 193 meter afstand. Gezien de vergunde fijnstofuitstoot van 90.310 g/jaar bedraagt de berekende aanbevolen afstand 39 meter. Er wordt voldaan aan deze adviesafstand.

Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot. De meest nabijgelegen pluimveehouderij op grond van de opgave van de provincie Limburg betreft het legkippenbedrijf Horsterweg 7, op zo'n 185 meter ten zuidoosten van de projectlocatie. Gezien de vergunde fijnstofuitstoot van 1.275,5 g/jaar bedraagt de berekende aanbevolen afstand 135 meter. Er wordt voldaan aan deze adviesafstand.

Overige pluimveehouderijen bevinden zich op grotere afstand, waardoor gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten.

Spuitzones

Ook het (mogelijk) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving van een plangebied dient getoetst te worden met het oog op het aspect volksgezondheid. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn 2 percelen (verdeeld over 4 kadastrale nummers) gelegen met een agrarische bestemming. Ten zuidoosten van het plangebied betreft het een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Venray, sectie N, nummer 2676, achter de bestaande burgerwoningen Albionstraat 48 en 50. De gronden zijn in eigendom bij de bewoner van Albionstraat 50 en in gebruik als hobbyweide. Gezien de omvang en het gebruik staat feitelijk op voorhand vast dat er ter plaatse geen sprake is van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen die het woon- en leefklimaat en de gezondheid binnen het plangebied negatief beïnvloeden. Om dit ook juridisch te borgen is door de eigenaar/ gebruiker een verklaring ondertekend, die is opgenomen als bijlage 9 bij dit plan. Daarnaast zijn de gronden, gelegen binnen 50 meter van de woonfuncties binnen het plangebied opgenomen in het plangebied en voorzien van een specifieke aanduiding, die het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen uitsluit. Voor het overige zijn de bepalingen voor dit perceel ongewijzigd overgenomen.

Het tweede agrarisch perceel bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Venray, sectie N, nummers 2953, 2333 en 318. Een beperkt deel hiervan ligt binnen 50 meter van de te ontwikkelen woonfuncties binnen het plangebied. Voor deze gronden geldt dat ze in eigendom zijn van initiatiefnemers van voorliggend plan. In het belang van de woningbouwontwikkeling zijn ook deze gronden, voor zover gelegen binnen 50 meter, opgenomen in het plangebied en voorzien van een specifieke aanduiding, die het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen uitsluit. Voor het overige zijn de bepalingen voor dit perceel ongewijzigd overgenomen.

Door het opnemen van de specifieke regeling is gewaarborgd dat er geen sprake is van significant negatief effect op het woon- en leefklimaat of gezondheidsrisico's door toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.

4.11. Externe veiligheid/ omgevingsveiligheid

In het kader van het uitgangspunt van de Omgevingswet “een evenwichtige toedeling van functies aan locaties” dient bij ruimtelijke ontwikkelingen voldoende rekening te worden gehouden met het belang van een veilige leefomgeving. Het gaat daarbij om 2 componenten:

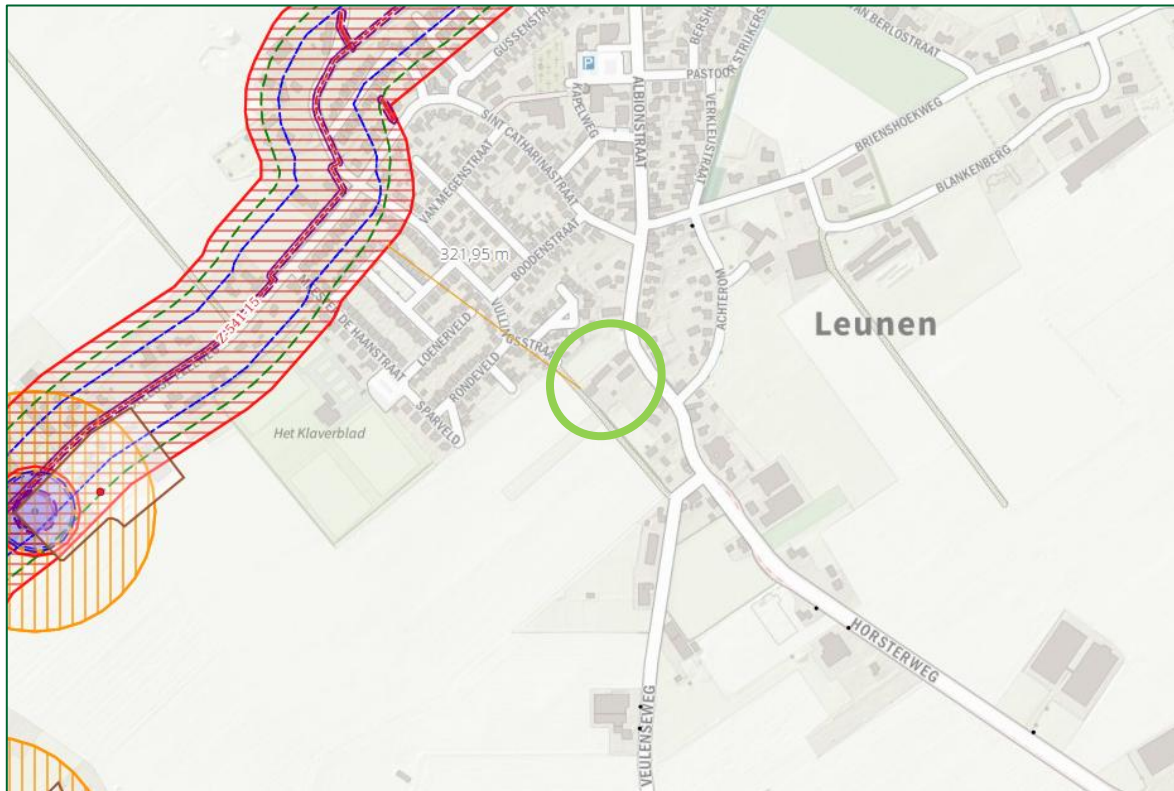
- de bescherming van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van een risicovolle activiteit, en
- het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving in bredere zin (schade aan gebouwen en het milieu) bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Bij het vaststellen van het omgevingsplan dienen de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico in acht genomen te worden. Dit speelt bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Daarnaast dient voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties rekening houden met de standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico. Tenslotte gelden er aandachtsgebieden voor bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen. Binnen een aandachtsgebied moet de gemeente rekening houden met het groepsrisico. Ook gaat het om het afwegen van beschermende maatregelen voor mensen die in dat gebied wonen, werken of recreëren. De aandachtsgebieden gelden zodra de activiteit wordt verricht.

Paragraaf 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plangebied

Uit de Signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat de meest nabijgelegen risicobron voor het aspect externe veiligheid op zo'n 320 meter ten noordwesten van het plangebied gelegen is. Het betreft een aardgasleiding, met een veiligheidszone van 94 meter aan weerszijden. Het plangebied ligt hier ruimschoots buiten, waardoor er geen sprake is van negatieve gevolgen vanuit de leiding op het plangebied. Overige bronnen liggen op grotere afstand en reiken qua risicocontour minder ver richting het plangebied. Ook vanuit overige bronnen zijn er dus geen negatieve gevolgen voor de omgevingsveiligheid in het plangebied.



Afbeelding 26. Uitsnede Signaleringskaart externe veiligheid Albionstraat 46 en omgeving

Er gelden vanuit het aspect externe veiligheid/ omgevingsveiligheid geen beperkingen voor de herontwikkeling van de locatie.

4.12. Niet gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers), granaten, mijnen en (handwapen) munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Venray heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het besluitgebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venray adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren. Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van het wijzigen van het omgevingsplan niet juridisch afdwingbaar. Het is ten allen tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

4.13. Waterparagraaf

Wet- en regelgeving

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Hierbij is ook bepaald dat voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken wordt. Daarbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venray als het waterschap dient binnen de bouw locatie een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden, waarbij schoon- en vuilwaterstromen gescheiden verwerkt worden.

Vanuit het Waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

1. afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
2. de trits infiltratie-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
3. verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
4. grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
5. een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

De overkoepelende ambitie die de gemeente Venray hanteert, is het verbeteren van de omgang met het water. Daartoe wordt onder meer integraal waterbeheer voorgestaan. Integraal waterbeheer richt zich op het verminderen van watergebruik, een goede ontwatering en voldoende berging van afstromend water, het vasthouden van gebiedseigen water, het terugdringen van afvoerpieken en het afkoppelen van hemelwater.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2022-2025

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2022-2025 is het beleid voor het beheer van de gemeentelijke riolering voor de periode 2022 tot en met 2025 vastgelegd. Het plan bevat een beschrijving van de huidige situatie, een evaluatie van de aan het plan vooraf gaande periode en een beschrijving van de te verwachten toekomstige ontwikkelingen. In het GRP wordt onder andere ingegaan op hemelwater- en oppervlaktewaterafvoer. In het kader van het GRP is onderzoek gedaan naar de geschiktheid van het uitvoeren van afkoppelprojecten binnen de gemeente. Op basis van de bodemgesteldheid, de hoogte van de grondwaterstand en de aanwezigheid van oppervlaktewater is onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor afkoppeling: uit het onderzoek blijkt dat in het over grote deel van de gemeente Venray voldoende mogelijkheden voor

afkoppeling aanwezig zijn. Bij afkoppelprojecten wordt in de eerste plaats gekeken naar openbare verharde oppervlakken.

Bij particuliere duurzame waterhuishoudkundige systemen, zoals bergings- en infiltratie voorzieningen, hanteert de gemeente Venray de volgende voorwaarden:

- infiltratievoorziening dient een neerslaggebeurtenis van 60 mm te kunnen verwerken;
- infiltratievoorziening dient een leeglooptijd te hebben van 24 uur of minder;
- noodoverloop gaat via maaiveld – en niet via ondergrondse buizen of leidingen – naar de openbare riolering.

Oppervlaktewater

Binnen of direct grenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het initiatief heeft hierop dan ook geen invloed.

Hemelwater

Het plangebied is in de huidige situatie deels bebouwd, deels verhard en deels onverhard. Met het voorliggende plan wijzigen de bebouwing en verharding. In onderstaand overzicht worden de oppervlaktes in de huidige en toekomstige situatie weergegeven:

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²) - indicatief
Bedrijfswoning, om te zetten naar burgerwoning	230	230
(Voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen	860	0
Erfverharding	1.450	0
Nieuw te realiseren woningen met bijgebouwen en verharding	0	300
Overige verharding	0	200
Totaal	2.540	730
Afname bebouwd/ verhard oppervlak		1.810

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal het bebouwd en verhard oppervlak in het plangebied met ruim 1.800 m² afnemen. Ter plaatse van de inpassing, (sier-)tuinen en het (hobbeymatig) agrarisch gebied is infiltratie van hemelwater in de nieuwe situatie zonder beperkingen mogelijk.

De toename van infiltratiemogelijkheden heeft een positieve invloed op de (grond)waterhuishoudkundige situatie in het plangebied en omgeving. Daarnaast wordt door het verdwijnen van de veehouderij op de locatie de kans op verontreiniging van het grond- of nabijgelegen oppervlaktewater geminimaliseerd.

Los de afname van verhard en bebouwd oppervlak wordt binnen het plan ingezet op opvang, hergebruik en infiltratie van hemelwater. Voor het bepalen van de benodigde infiltratiecapaciteit wordt uitgegaan van de nieuwe bebouwing en verharding minus de bebouwing die ongewijzigd

blijft. In dit geval is in de toekomstige situatie sprake van 730 m² bebouwing/ verharding, waarvan 230 m² reeds bestaand is (woning Albionstraat 46). De infiltratievoorziening dient dan ook gedimensioneerd te worden op 500 m². Op basis van de benodigde waterberging van 60 mm/ m² is een voorziening van 30 m³ noodzakelijk.

Het hemelwater voor de tweekapper wordt opgevangen en geïnfiltreerd binnen de eigen percelen. Hierbij wordt rekening gehouden met de GHG, die zich op 80 – 140 cm-mv bevindt. De gedetailleerde uitwerking van het hemelwatersysteem vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de nieuwe woningen. De hierboven aangehaalde uitgangspunten van het waterschap en gemeentelijk waterbeleid vormen daarbij het uitgangspunt.

Afvalwater

Het (huishoudelijk) afvalwater van de nieuwe woningen wordt aangesloten op het vuilwaterdeel van de bestaande riolering. De kosten voor planvorming en aanleg van de nieuwe riolering zijn voor rekening van initiatiefnemer. De bestaande woning is reeds aangesloten op de riolering.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de herontwikkeling van Albionstraat 46. Een nadere uitwerking van zowel het hemel- als het afvalwatersysteem vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag.

4.14. Natuur

De Wet natuurbescherming is zonder inhoudelijke beleidswijzigingen opgegaan in de Omgevingswet. Het onderwerp natuur dient hierdoor afgewogen te worden bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is het onderscheid in gebieds- en soortenbescherming ongewijzigd gehandhaafd.

Gebiedsbescherming

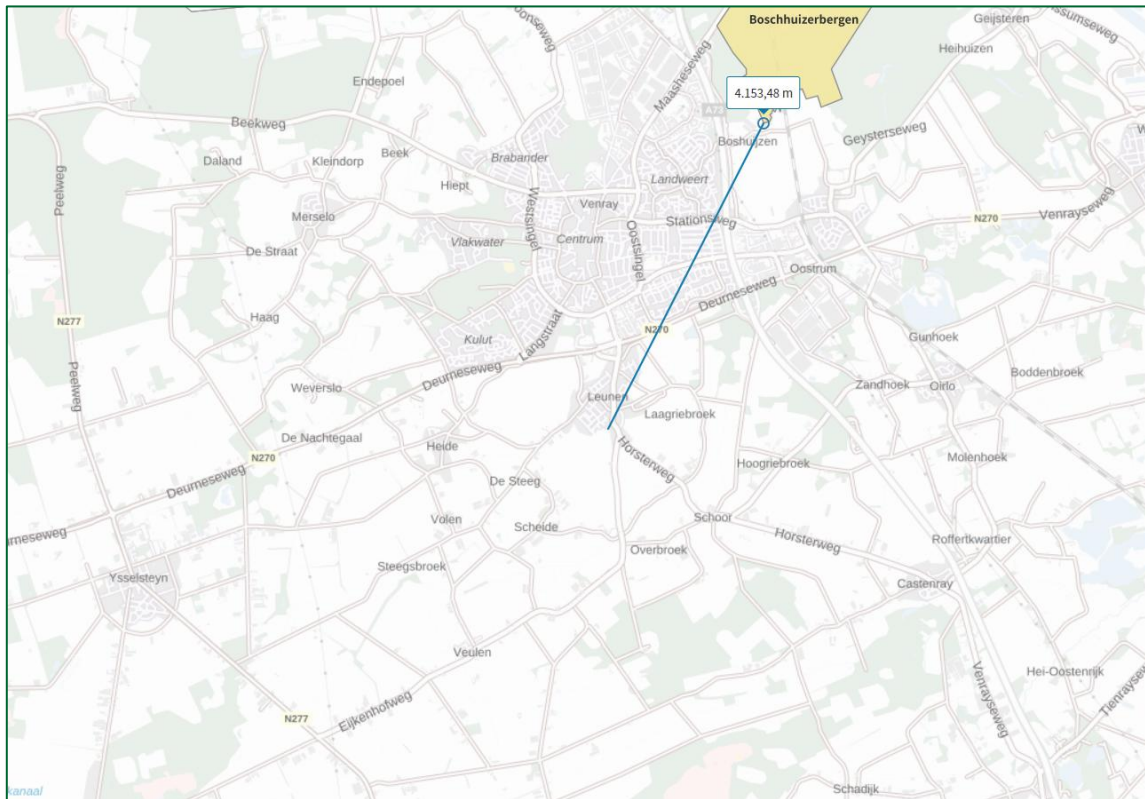
Afdeling 11.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving geeft regels over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden of bijzondere nationale natuurgebieden. Degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kan hebben en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van de natuurbescherming is gelet op artikel 11.6 Bal verplicht:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Deze plicht houdt in ieder geval in dat voorafgaand aan het verrichten van activiteiten onderzoek wordt uitgevoerd op grond van artikel 11.6 lid 2 Bal.

Natura 2000-gebieden en ook andere natuurgebieden kunnen schade ondervinden door diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing.

Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 4 kilometer van beschermde Natura 2000-gebieden (meest nabijgelegen gebied 'Boschhuizerbergen'). Gezien deze ruime afstand kunnen overige versturende effecten, niet zijnde stikstof, op voorhand worden uitgesloten.



Afbeelding 27: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied (bron: aerius.com)

Voor het aspect 'stikstofdepositie' is een onderzoek uitgevoerd naar de aanleg- en gebruiksfase. De resultaten zijn vastgelegd in de memo 'Toelichtende memo behorende bij Aerius-berekening Albionstraat 46 te Leunen' (NOx advies, 8 oktober 2025) en opgenomen als bijlage 4.

Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit plan vrijkomt in zowel de sloop- en bouwphase enerzijds als de gebruiksfase anderzijds leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar. Gezien de uitkomsten zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het omgevingsplan.

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De bescherming van enkele honderden in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren is wettelijk geregeld. Hierbij is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en beschermde plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren

en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in de 'Quickscan Soortenbescherming Albionstraat 46 te Leunen' (Exlan advies, 12 november 2024. Bijlage 5).

Uit de quickscan volgen de volgende conclusies:

Het plan en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/ of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Alle sloop- en kapwerkzaamheden dienen bij voorkeur verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli).

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig.

De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De specifieke zorgplicht (artikel 11.27 Bal) blijft onverminderd van toepassing.

4.15. Archeologie en cultuurhistorie

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Archeologie

Om de bescherming van (potentiële) archeologische waarden op gemeentelijk niveau te borgen heeft de gemeente in het verleden een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld. De waardering zoals die is toegekend aan het gemeentelijk grondgebied is doorvertaald in bestemmingsplannen. Het plangebied heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 3' en 'Waarde – Archeologie 2'.

Op basis van deze functie (voorheen: bestemming) zijn de gronden mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Om dit te bereiken is een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 100, respectievelijk 500 m² met een diepte van meer dan 50 cm.

In het plangebied worden de voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt en twee nieuwe woningen gebouwd. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd en programma van eisen opgesteld.

De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Programma van Eisen Leunen – Albionstraat 46 (gemeente Venray)' (KSP Archeologie, 28 november 2024, Bijlage 6).

In de rapportage is omschreven dat uit het raadplegen van de kadastrale minuut van 1821 (beeldbank RCE) is gebleken dat ter hoogte van de twee gebouwen in het noordoosten van het plangebied toen al bebouwing in het plangebied aanwezig was. Daarom is geadviseerd om geen booronderzoek uit te voeren, maar direct een gravend archeologisch onderzoek uit te voeren. Aangezien de kern van de vindplaats onder de bestaande bebouwing ligt, is onderzoek voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden niet mogelijk.

Een gravend archeologische onderzoek moet gebaseerd zijn op een Programma van Eisen (PvE). Op basis van protocol 4001 van de KNA 4.1 moet een PvE minimaal gebaseerd zijn op een bureauonderzoek, dat eventueel integraal verwerkt kan worden in het PvE en gelijktijdig met het PvE geschreven kan worden.

Het bureauonderzoek is uitgevoerd en uit bouwdoossieronderzoek of andere gegevens bleek niet dat de bodem in het plangebied met zekerheid al dermate geroerd is dat archeologische resten verloren kunnen worden geacht.

De historische situatie en ontwikkeling is in het bureauonderzoek beschreven en daaruit is een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Deze is 'zeer hoog' voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd.

Vervolgens zijn hierop de doelstelling, vraagstelling en methoden en technieken voor het PvE voor het vervolgonderzoek op afgestemd. Dit PvE is aan het bevoegd gezag voorgelegd ter goedkeuring. Naar aanleiding van de toetsing door het bevoegd gezag zijn het puttenplan en enkele aanwijzingen met betrekking tot de uitvoering van vervolgonderzoek beperkt aangepast. Dit heeft geleid tot goedkeuring van het PvE door het bevoegd gezag.

Aangezien op basis van het PvE (veld)onderzoek uitgevoerd dient te worden, zijn de archeologische dubbelbestemmingen op dit moment gehandhaafd voor het plangebied.

De conclusies en aanbevelingen van het hierboven benoemde archeologisch onderzoek gaan uit van de herontwikkeling, waarbij op het achterterrein vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd. Voorliggende plan richt zich op beëindiging van het bedrijf sloop van bedrijfsgebouwen en verharding en (uitsluitend) realisatie van 2 nieuwe woningen aan de Albionstraat. De archeologische dubbelbestemming is behouden en in het vervolgtraject wordt gezien hoe het vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden.

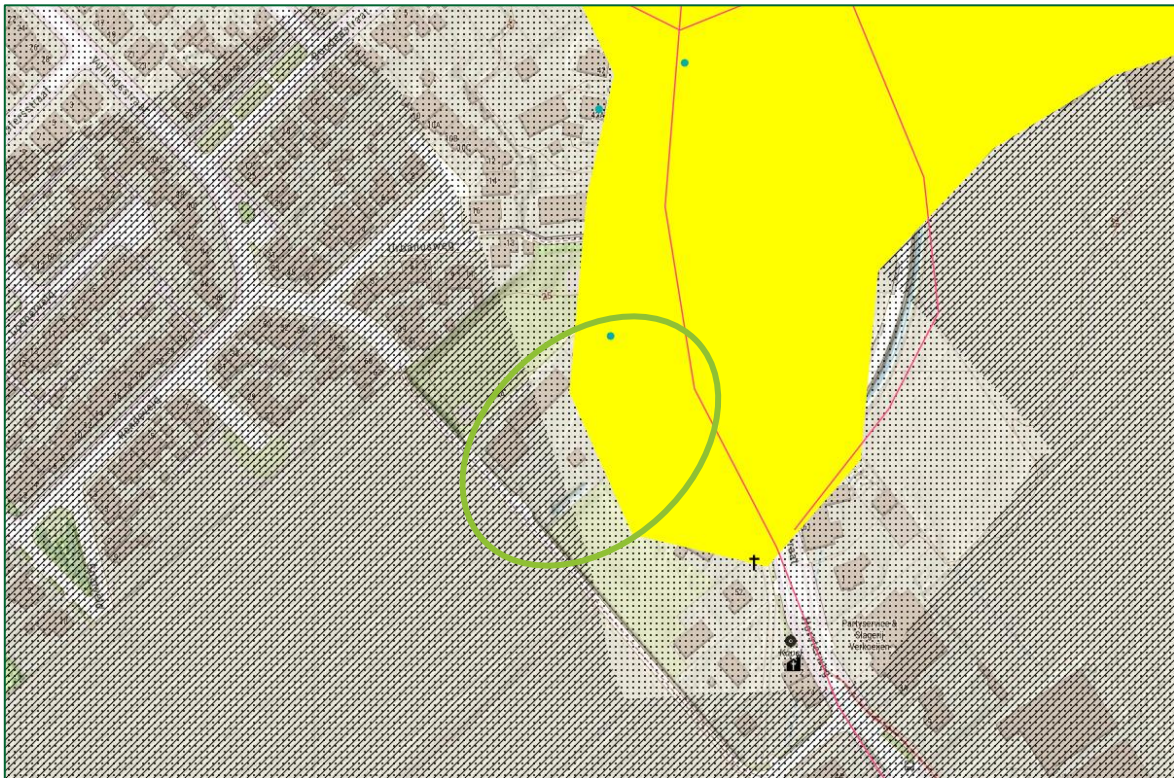
Cultuurhistorie

De provincie Limburg heeft de belangrijkste cultuurhistorische waarden vastgelegd op de Cultuurhistorische waardenkaart. Hierop is het plangebied onderdeel van het landschapstype 'bouwland, veld', dat zich uitstrekt ten zuiden van Leunen.

De Albionstraat is aangewezen als cultuurhistorisch lijnelement - andere weg ouder dan 1806. Het voorstel deel van het plangebied vormt onderdeel van een gebied 'met sedert 1830 matig veranderd verkavelingspatroon'.

Uit de kaart blijkt verder dat Albionstraat 46 in het verleden beoordeeld is in het kader van het zogenaamde MIP-project (Monumenten Inventarisatie Project). Dit heeft echter niet tot een aanwijzing als monument of beeldbepalend pand geleid. In de beschrijving is voor de woning opgenomen dat het een woonhuis met stalling betreft. In de omschrijving is opgenomen *"Woonhuis met stalling. Traditionele optrek vaneen bouwlaag in lengterichting onder zadeldak. Rode genuanceerde bakstenen plint met rollaag. Effen getinte bakstenen optrek. Decoratief metselwerk onder de goot en een geprofileerde rollaag langs de dakrand."*

De bestaande woning blijft met de herontwikkeling ongewijzigd behouden. Ditzelfde geldt voor de wegstructuur van de Albionstraat. De toevoeging van de tweekapper aan de Albionstraat past in het straatbeeld en doet geen afbreuk aan het 'gebied met sinds 1830 matig veranderd verkavelingspatroon'. Voor het overige zijn geen cultuurhistorische waarden benoemd.



Afbeelding 28: Uitsnede provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: Atlas Limburg)

Conclusie

De archeologische dubbelbestemming blijft behouden. Ten behoeve van de sloop en nieuwbouw is vervolgonderzoek noodzakelijk.

Bij de ontwikkeling is geen sprake van aantasting van de cultuurhistorische waarden op de locatie of in de omgeving.

4.16. Verkeer en parkeren

Verkeer

Op dit moment heeft het plangebied twee ontsluitingen vanaf de openbare weg. De hoofdontsluiting bevindt zich aan de zijde van de Albionstraat. De tweede ontsluiting bevindt zich aan de achter- (zuid-)zijde van het perceel en verloopt via het overharde pad dat uitkomt op de Veulenseweg.

Deze ontsluitingen blijven op deze manier behouden, waarbij vanaf de Albionstraat drie in- en uitritten worden gerealiseerd; één per woning. Voor een inrit geldt een minimale breedte van 5 meter.

De verkeersbewegingen ten dienste van het agrarisch bedrijf verdwijnen in de toekomstige situatie in zijn geheel. In plaats daarvan komen de verkeersbewegingen door de bewoners van de nieuwe woningen.

Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf zullen de verkeersbewegingen, met name van vrachtverkeer, per saldo afnemen. Het aantal verkeersbewegingen met personenauto's zal toenemen. De Albionstraat, ontsluiting van Leunen-Zuid en omliggende wegen zijn zodanig vormgegeven dat deze de verkeersbewegingen van enkele extra woningen eenvoudig kunnen verwerken.

Parkeren

Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf neemt de parkeer- en stallingsbehoefte op de locatie voor deze functie af. De op te richten woningen zorgen voor een nieuwe vraag naar parkeren. Voor woningen hanteert Venray een standaard parkeernorm van 2 plekken per woning, ongeacht woningtype of doelgroep.

De vrijstaande woning en tweekappers worden voorzien van 2 volwaardige parkeerplekken op eigen terrein.



Afbeelding 29: Stedenbouwkundig plan met weergave parkeerplaatsen

Conclusie

Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse.

5. Juridische planopzet

5.1. Gedeeltelijke herziening omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is, gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat onder andere uit alle op dat moment vigerende ruimtelijke plannen. Gemeenten hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan.

Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.1. TAM-omgevingsplan/ TAM-IMRO

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

Het toepassen van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2024. Als het ontwerp van een TAM-omgevingsplan uiterlijk 31 december 2024 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

5.2. Werkingsgebied

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Albionstraat 46 met direct aangrenzende gronden, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0984.TAM24001-va01.

5.3. Regels

PREAMBULE

De preambule is direct zichtbaar boven de regels. In de preambule staat dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk van het omgevingsplan van rechtswege en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Algemene begripsbepalingen

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen, die zijn vastgelegd in de Wet en AMvB's.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel zijn begrippen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-omgevingsplan.

Artikel 3 Toepassingsbereik

In het artikel 'toepassingsbereik' wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-omgevingsplan.

In het derde lid worden de regels uit het TAM-omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.24 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

Met dit artikel zijn de aanvraagvereisten uit het Omgevingsplan van rechtswege van toepassing verklaard.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

In dit artikel wordt het verboden gebruik voor het gehele plangebied geregeld.

FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

Artikel 7 Agrarisch met waarden

De gronden achter de tweekapper worden bestemd als 'Agrarisch met waarden' – zonder bouwvlak.

Artikel 8 Wonen

Deze functie is toegekend aan het deel van het plangebied met de woonpercelen. Het betreft een functievak en drie bouwvlakken voor de bestaande bedrijfswoning en voor de nieuw te realiseren tweekapper.

In dit artikel zijn ten opzichte van de overige enkelbestemmingen enkele extra bepalingen opgenomen. In de Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken is uitgewerkt aan welke maten en overige voorwaarden woningen en overige gebouwen moeten voldoen. Dit geldt ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijde.

In de Specifieke functieregels is onder andere een bepaling opgenomen over de exploitatie van aan huis gebonden beroepen. Bedrijven aan huis zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar wel middels een vergunningplicht voor afwijken, indien aan de voorwaarden voldaan wordt. Dit geldt ook voor exploitatie van een bed & breakfast.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 2 en Artikel 10 Waarde – Archeologie 3

Deze bestemmingen, gericht op de bescherming van eventuele archeologische resten in de bodem, kennen dezelfde opbouw als de enkelbestemmingen. Het vormen dubbelbestemmingen, aanvullend op de eerder genoemde enkelbestemmingen. Voor de inhoud is aangesloten bij de regeling uit het omgevingsplan (op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010').

ALGEMENE REGELS

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is aangegeven dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede keer mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 12 Algemene regels voor bouwactiviteiten

In dit artikel zijn regels voor bouwactiviteiten opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied. Het betreft de regeling voor ondergronds bouwen en de voorwaarden voor infiltratie en parkeren.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde bouwregels. Het gaat met name om beperkte, afgekaderde, verruiming van bouwmogelijkheden in afwijking van de regels of aanduidingen op de kaart. Conform de systematiek uit de Omgevingswet wordt gestart met het aanwijzen van de vergunningplichtige gevallen. Vervolgens is vastgelegd welke criteria ('beoordelingsregels') er gelden.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

In het plangebied zijn twee gebiedsaanduidingen opgenomen, ter waarborging van het woon- en leefklimaat. De ene gebiedsaanduiding heeft betrekking op een smalle strook grond aan de noordzijde van het plangebied. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat bodemsanering hier noodzakelijk is. Deze verplichting is verankerd met de aanduiding.

De tweede gebiedsaanduiding geldt voor de agrarische gronden en bepaalt dat op deze gronden geen gebruik mag worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Dit om eventuele gezondheidsrisico's binnen het plangebied uit te sluiten.

OVERGANGSREGELS

Artikel 15 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken en functioneel gebruik.

6. Economische uitvoerbaarheid en financiële aspecten

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen beëindiging en sloop van het agrarisch bedrijf aan de Albionstraat 46 en herbestemming van de bedrijfswoning en realisatie van twee nieuwe woningen betreft een particulier initiatief. Datzelfde geldt voor de daartoe benodigde omgevingsplanherziening.

De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige plan en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. In het planvormingstraject is gebleken dat realisatie van vijf woonkavels op het achterterrein (zuidzijde) financieel niet haalbaar is. Het plan is dan ook aangepast om de economische uitvoerbaarheid te garanderen.

6.2 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Voor de herontwikkeling van Albionstraat 46 wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal (in ieder geval bestaande uit plankosten, kosten openbare ruimte, financiële bijdrage nieuwe woningen) wordt vastgelegd.

6.3 Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden (te vergelijken met het onderdeel 'planschade' onder de Wro). Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

Het gemeentelijk beleidskader inzake nadeelcompensatie is vastgelegd in de Verordening nadeelcompensatie gemeente Venray 2024.

Voor de herontwikkeling van Albionstraat 46 worden de afspraken inzake nadeelcompensatie vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

7. Participatie en procedure

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging vindt plaats op een perceel dat eigendom is van initiatiefnemers. Initiatiefnemers zijn en blijven woonachtig op de locatie, en achten het van belang de bestaande goede relatie met de omgeving te behouden.

Zij hebben de buurt dan ook al vroeg in het traject geïnformeerd over hun plannen. Van deze omgevingsdialoog, zoals gevoerd in juni 2023 is een samenvatting gemaakt, die is bijgevoegd als bijlage 7.

De reacties uit de omgeving waren begripvol en overwegend positief. Enkele omwonenden hebben verzocht om op de hoogte gehouden te worden. Initiatiefnemers zorgen daarvoor. Daarnaast heeft één omwonende verzocht aan één zijde groen toe te voegen ter afscheiding van een bestaande dierenweide. Door de wijziging van het plan ten opzichte van het concept ontwerp dat is gebruikt ten behoeve van de omgevingsdialoog, is hier sowieso sprake van.

In z'n algemeenheid geldt dat het plan zorgt voor een verbetering van de visuele en milieukundige uitstraling van de locatie door het verdwijnen van het verouderde agrarisch bedrijf en de daarbij behorende bedrijfsgebouwen.

Tevens wordt geconstateerd dat het plan aansluit bij het Dorpsontwikkelingsplan Leunen 2020 – 2030 (DOP), Leunen; Samen Sterker!. In dit document van de dorpsraad opgesteld in een participatietraject met het dorp, wordt de visie op het dorp in de periode 2020 - 2030 beschreven. Het DOP geeft een integrale visie voor Leunen, gestoeld op vier verschillende pijlers: wonen, welzijn, opgroeien en recreatie. Dit zijn thema's die van belang zijn om Leunen leefbaar te houden en verder te ontwikkelen.

In het DOP zijn onder andere speerpunten met betrekking tot de woningvoorraad opgenomen. Het dorp wil bouwen aan een goed en gevarieerd woningaanbod, dat mede is afgestemd op de behoeften van specifieke doelgroepen, zoals huisvesting voor starters en realisatie van levensloopbestendige woningen. De wens is om doorstroming te laten zorgen voor wonen op maat binnen de bestaande woningvoorraad. Tevens bestaat de wens van nieuwbouw om aan de veranderende behoefte tegemoet te komen. Hieraan wordt onder andere tegemoet gekomen door het nieuwbouwproject Leunen Zuid.

In het DOP is verder opgenomen dat het ruimer faciliteren van levensloopbestendig wonen in de komende jaren steeds noodzakelijker wordt.

Voor de herontwikkeling van Albionstraat 46 geldt dat sprake is van hergebruik van een agrarisch bouwvlak, dat grenst aan de kern. Het plan voorziet in twee nieuwe levensloopbestendige woningen. Met het plan wordt dan ook op beperkte schaal een bijdrage geleverd aan het bereiken van de doelstellingen uit het DOP.

Initiatiefnemers hebben het plan voorgelegd aan de dorpsraad die hierop positief heeft gereageerd.

7.2. Procedure

Op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet is een omgevingsplan met de regels voor activiteiten voor de fysieke leefomgeving ontstaan. De juridische procedure voor het wijzigen van het 'omgevingsplan van rechtswege' is wettelijk vastgelegd (Omgevingswet, Omgevingsbesluit en Algemene wet bestuursrecht). De van toepassing zijnde openbare voorbereidingsprocedure is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De procedure is in te delen in 3 hoofdonderdelen:

1. Vóór het ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft kennis van het voornemen om het omgevingsplan (gedeeltelijk) te wijzigen (artikel 3:12, Awb). In de kennisgeving staat onder andere hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken worden (artikelen 16.29 Ow, en 10.2, lid 1 Ob.).

2. Ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst de kennisgeving van het ontwerpbesluit in het digitale gemeentebblad (artikel 10.3c, Ob) en legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Eénieder kan binnen deze termijn zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

3. Vaststellen omgevingsplan

De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeentebblad. Tussen de vaststelling en publicatie moeten in principe minimaal 2 weken tijd zitten.

De wijziging van het omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Tegen het besluit tot het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het ontwerp van dit TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22d Albionstraat ong. met bijbehorende stukken heeft vanaf 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is op 22 september 2026 vastgesteld door de gemeenteraad Venray.