



RUIMTELIJKE MOTIVERING BOPA

WONINGBOUWLOCATIE VOORMALIGE SPORTVELDEN KELPEN - OLER

Opdrachtgever:

Gemeente Leudal

Projectnr:

LEU275

Datum:

14 januari 2026

RUIMTELIJKE MOTIVERING BOPA

WONINGBOUWLOCATIE VOORMALIGE SPORTVELDEN KELPEN - OLER

Opdrachtgever:	Gemeente Leudal
Projectnr:	LEU275
Rapportnr:	20260114-LEU275-MOT-BOPA-2.0
Status:	Concept
Datum:	14 januari 2026

Opsteller:
KP

Verificatie:
BZ

Validatie:
BZ

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

© 2026 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied.....	5
1.3	Leeswijzer	6
2	BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE.....	7
2.1	Bestaand situatie	7
2.2	Nieuwe situatie.....	8
3	TOETS AAN OMGEVINGSPLAN.....	10
4	OMGEVINGSDIALOOG	12
4.1	Participatie omwonenden.....	12
4.2	Bindend adviesrecht gemeente Leudal.....	12
4.3	Advies en instemming provincie Limburg.....	12
5	TOETSING AAN BELEID	14
5.1	Rijksbeleid.....	14
5.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	14
5.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	15
5.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	15
5.2	Provinciaal beleid.....	16
5.2.1	Omgevingsvisie Limburg.....	16
5.2.2	Omgevingsverordening Limburg	18
5.3	Regionaal beleid	20
5.3.1	Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.....	20
5.3.2	Woondeal.....	21
5.4	Gemeentelijk beleid.....	21
5.4.1	Versnellingsagenda Wonen 2024-2025	21
5.4.2	Omgevingsvisie Leudal, Natuurlijk 2025 – 2040.....	22
5.4.3	Omgevingsvisie Leudal 'Natuurlijk 2025-2040'	24
5.4.4	Nota parkeernormen Leudal 2025.....	24
5.4.5	Programma Omgevingskwaliteit gemeente Leudal	24
5.4.6	Welstandsnota.....	26
6	FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	28
6.1	Gezondheid.....	28
6.2	Geluid (spoor)wegen.....	28
6.3	Archeologie, cultuurhistorie en erfgoed.....	30
6.3.1	Archeologie.....	30
6.3.2	Cultuurhistorie en erfgoed.....	32
6.4	Bodem.....	32
6.5	Geur	33
6.6	Omgevingsveiligheid.....	34
6.7	Kabels en leidingen	36
6.8	Luchtkwaliteit.....	37
6.9	Milieubelastende activiteiten.....	37
6.10	Natuur	39
6.10.1	Algemeen.....	39
6.10.2	Conclusie.....	41

6.11	Trillingen.....	41
6.12	Verkeerskundige aspecten.....	42
6.13	Spuitzones gewasbescherming.....	42
6.14	Weging van het waterbelang.....	43
6.15	Duurzaamheid.....	45
6.16	M.e.r.-beoordeling.....	46
7	FINanciële Haalbaarheid	51
7.1	Kostenverhaal.....	51
8	CONCLUSIE EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES	52

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om ter plaatse van de voormalige sportvelden aan de zuidoostkant van de kern Kelpen-Oler in de gemeente Leudal een woningbouwlocatie met 37 woningen te realiseren. De ontwikkeling is op grond van het 'Omgevingsplan gemeente Leudal' niet rechtstreeks toegestaan.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) aangevraagd. Een belangrijke voorwaarde is dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan het principe van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In deze motivering wordt dit nader onderbouwd.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen op de locatie aan de Oranjestraat, Grathemerweg en de Limburgstraat in Kelpen-Oler, op het perceel kadastraal bekend als Grathem, sectie E, nummer 543 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van circa 3 hectare. De globale ligging is weergegeven op de navolgende luchtfoto (afbeelding 1). De ligging van het besluitgebied is blauw omlijnd.



Afbeelding 1: Luchtfoto met begrenzing besluitgebied, perceel 543 (gedeeltelijk), blauw omlijnd.

1.3 Leeswijzer

Deze motivering is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 wordt het planvoornemen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan het 'Omgevingsplan gemeente Leudal'. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op participatie, waarna het van toepassing zijnde beleidskader wordt beschreven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt het initiatief getoetst aan diverse milieuaspecten en overige aspecten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 7 beschrijft de financiële uitvoerbaarheid en deze motivering wordt afgesloten met een conclusie in hoofdstuk 8.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 Bestaand situatie

In de huidige situatie zijn de gronden gelegen aan de Oranjestraat, Grathemerweg en de Limburgstraat. De gronden zijn momenteel braakliggend, ze werden in het verleden gebruikt als sportvelden. Langs de voormalige sportvelden zijn aan diverse zijden volwassen bomenrijen aanwezig. Aan de noordzijde ligt het Wessemerveen, die naar het westen afloopt naar kanaal. De beoogde woningbouwlocatie wordt in het noorden, oosten en in het westen begrenst door bestaande woningen. Het besluitgebied grenst in het noordwesten aan tennisvelden en in het zuiden aan agrarische gronden.



Afbeelding 2: Luchtfoto van het besluitgebied en de directe omgeving.

2.2 Nieuwe situatie

Binnen het besluitgebied is de ontwikkeling van een groen ingepaste woningbouwlocatie met in totaal 37 woningen voorzien. Er wordt een divers woningbouwprogramma gerealiseerd, bestaande uit zowel woningen binnen het koopsegment als woningen binnen het (sociale) huursegment. Voor wat betreft de type woningen worden twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd. In totaal zijn 5 vrijstaande woningen voorzien, 12 twee-onder-één-kapwoningen en 20 rijwoningen, waarvan 11 worden uitgevoerd als sociale huurwoning. Op de navolgende stedenbouwkundige schets is de beoogde toekomstige situatie weergegeven.



Afbeelding 3: Stedenbouwkundige schets toekomstige situatie.

Naast het maken van een hoogwaardig woonmilieu heeft ook het creëren van goede overgangen naar de directe omgeving prioriteit bij de transformatie van voormalig sportpark 't Heukske naar woongebied. Aan de zijde van het Wessemerven gebeurt dat door het leggen van langzaam verkeersverbindingen en door het groen het woongebied in te trekken. De volwassen bomen rondom de locatie blijven zo veel mogelijk behouden. Aan de zijde van de Grathemerweg blijven de woningen op afstand en zorgt een groene wig voor een ruime en geleidelijke dorpsentree.

Om ervoor te zorgen dat ook alle overige woningen in het gebied uitkijken op groen komt er centraal in het gebied een groen assenkruis gevormd door een groene wig van het Wessemerven tot aan de Oranjestraat en haaks daarop een groenstrook vanaf de Grathemerweg tot aan de sport- speelvoorzieningen aan de westzijde. Het groen biedt ruimte aan plekken om te spelen, sporten en verblijven, maar ook aan gemeentelijke doelen ten aanzien van klimaatadaptatie zoals de biodiversiteit en de wateropgave door middel van de inpassing van wadi's. Ook de Oranjestraat krijgt een ruim groen profiel om de bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden en aan te vullen met nieuwe bomen. Hier komen uitsluitend vrijstaande woningen waardoor de overgang naar het buitengebied wordt verzacht. Op deze wijze kijken de woningen aan de randen met hun voorgevel uit op de groene randen rondom 't Heukske.

Het noordwestelijke kwadrant behoudt zijn huidige voorzieningen, de overige kwadranten zijn de ontwikkelvlakken voor woningbouw. Belangrijk voor deze woonvelden is dat de woningen gericht zijn op het groene assenkruis of de groene randen van 't Heukske. De ontwikkelvlakken bieden ruimte aan verschillende (levensloopbestendige) woningtypes zodat een dorpse woonwijk ontstaat. De woningen worden uitgevoerd als één laag met kap om aan te sluiten bij dit dorpse karakter.

Met de auto is 't Heukske bereikbaar vanaf de Oranjestraat waarbij de entree op voldoende afstand van de Grathemerweg dient te liggen. Aan de westzijde is een calamiteitenroute voorzien richting Kelperveen. Parkeren gebeurt door een combinatie van parkeerplekken langs de woonstraten, op eigen terrein en op parkeerhoven waardoor de auto's niet dominant zijn in het straatbeeld. Voetgangers en fietsers kunnen via korte routes over het Wessemerven rechtstreeks naar de dorpskern.

3 TOETS AAN OMGEVINGSPLAN

Voor het besluitgebied geldt het 'Omgevingsplan gemeente Leudal', waarbinnen van rechtswege het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal op 14 november 2017, van rechtswege van toepassing is. Binnen dit bestemmingsplan gelden voor het besluitgebied de bestemmingen 'Sport', 'Groen', 'Verkeer' en 'Bedrijf', zoals weergegeven op de navolgende afbeelding. Binnen deze bestemmingen is de realisatie van woningen niet toegestaan.

Naast deze enkelbestemmingen zijn binnen het besluitgebied verschillende dubbelbestemmingen van toepassing. Voor ongeveer de helft van het besluitgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Voor bodemingrepen waarbij sprake is van een verstoring dieper dan 40 cm onder het maaiveld én een oppervlakte van de bodemingreep groter dan 1.000 m², dient in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag een rapportage van een archeologisch onderzoek te worden overlegd, waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:

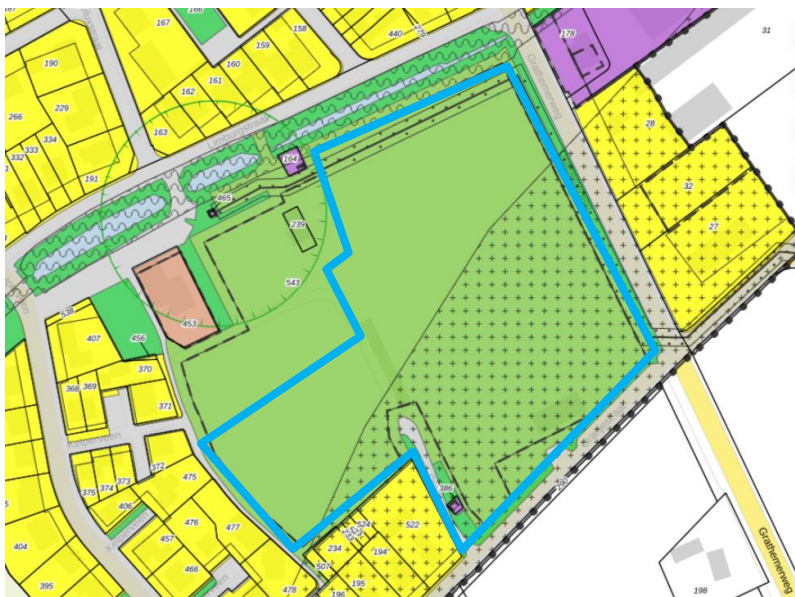
- archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of
- de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.

Daarnaast is aan de noordostrand van het besluitgebied de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' gelegen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd anders dan ten behoeve van beheer en onderhoud van de betreffende rioolleiding, met dien verstande dat:

- de maximale hoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter;
- de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m².

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mag niet meer dan 2 m bedragen.

Verder is in het zuiden van het besluitgebied binnen de bestemming 'Bedrijf' een functieaanduiding 'nutsvoorziening' opgenomen, waarbinnen een trafogebouw is gelegen.



Afbeelding 4: Verbeelding bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' met besluitgebied blauw omlijnd.

Kort samengevat kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling op grond van het van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' niet rechtstreeks is toegestaan. In het van

rechtswege geldende bestemmingsplan is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de beoogde woningbouw mogelijk kan worden gemaakt.

4 OMGEVINGSDIALOOG

4.1 Participatie omwonenden

In het kader van de nieuwbouwplannen is, in vervolg op overleg met de direct omwonenden en overleggen met de dorpsraad, een bredere omgevingsdialoog gevoerd met inwoners van de kern Kelpen-Oler.

De nieuwbouwplannen op de voormalige sportvelden zijn hierbij toegelicht in de vorm van een inloopavond. Tijdens deze inloopavond was de gemeente aanwezig om inwoners te informeren over de plannen rondom de aanleg van het openbare gebied en de noodzakelijke vergunningenprocedure. De projectontwikkelaar was aanwezig om meer informatie te geven over de projectmatige woningbouw en de woningcorporatie was aanwezig om meer informatie te geven over de sociale huurwoningen.

Tijdens de inloopavond zijn tekeningen gepresenteerd met de planvoornemens en zijn deze toegelicht aan inwoners.

De gemeente heeft in totaal 81 adressen aangeschreven. Daarnaast heeft de Dorpsraad namens de gemeente inwoners geïnformeerd over de bewonersbijeenkomst op social media. Tijdens de inloopavond zijn circa 50 bezoekers geweest die zich hebben ingeschreven.

De voornaamste vragen waren van algemene aard, namelijk vragen over de planning, de openbare ruimte et cetera. Deze zijn toegelicht. Verder hebben geïnteresseerden zich gemeld bij de projectontwikkelaar en heeft de woningcorporatie toelichtingen gegeven over de manier van inschrijven. De projectontwikkelaar en woningcorporatie hebben beelden van de te bouwen woningen gepresenteerd.

Op de inwonersavond waren reactieformulieren beschikbaar gesteld door de gemeente met de mogelijkheid tot het stellen van nadere vragen of het maken van opmerkingen. Er zijn 3 formulieren geretourneerd. Op deze vragen/opmerkingen is door de gemeente een reactie gegeven. Deze input is niet relevant voor de ruimtelijke afweging in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en heeft derhalve niet geresulteerd in een planaanpassing.

4.2 Bindend adviesrecht gemeente Leudal

Op basis van het 'Besluit bindend adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's)' van de gemeenteraad van Leudal, dat per 1 januari 2024 in werking is getreden, geldt dat bindend adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, zoals bedoeld in artikel 16.15a, lid b, onder 1 Omgevingswet, van toepassing is op onder meer de realisatie van of functiewijziging naar (bedrijfs)woningen, bij meer dan 11 woningen, dan wel in die gevallen die niet passen binnen het vigerende woonbeleid, dat wordt gevormd door de (regionale) Structuurvisie Wonen en de lokale uitwerking in de Versnellingsagenda (incl. Uitvoeringsprogramma Wonen). In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van meer dan 11 woningen, hetgeen betekent dat het bindend adviesrecht van toepassing is.

4.3 Advies en instemming provincie Limburg

Sinds 1 januari 2024 geldt het 'Besluit advies en instemming bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Provincie Limburg'. Op 24 juni 2025 is het betreffende besluit gewijzigd. In het gewijzigde besluit is opgenomen er géén instemming nodig is van de provincie Limburg voor aanvragen om omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die betrekking hebben op de realisatie van één of meer woningen binnen het 'stedelijk gebied' en 'landelijke kernen' als bedoeld in de Omgevingsverordening Limburg, voor zover het daarbij

uitsluitend gaat om het planologisch toevoegen van een of meerdere nieuwe woningen. Aangezien in dit geval uitsluitend sprake is van het toevoegen van woningen binnen een 'landelijke kern', is advies en instemming van de provincie Limburg niet aan de orde.

5 TOETSING AAN BELEID

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Dit streven naar integraliteit valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;

18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Conclusie

Met dit plan wordt een woonlocatie met 37 woningen gerealiseerd binnen de kern van Kelpen-Oler. Er is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen als genoemd in de NOVI in het geding zijn. Met de beoogde ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan doelstellingen als het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving, het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

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

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 kunnen burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Conclusie

In het voorliggende geval is slechts sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen sprake is van strijdigheid met de algemene rijksinstructieregels. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3 en hoofdstuk 6, waarin nader wordt ingegaan op aspecten als veiligheid, waterbelangen, trillingen, geluid, geur, bodemkwaliteit en bijvoorbeeld cultureel erfgoed en waarbij nader wordt onderbouwd waarom sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, en detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de ladder voor duurzame verstedelijking betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor de afgelopen jaren lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Gelet op het beoogde aantal woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In het voorliggende geval is namelijk sprake van de realisatie van 37 woningen binnen bestaand stedelijk gebied, namelijk de bestaande kern Kelpen-Oler. Er wordt daarnaast invulling gegeven aan een concrete behoefte, zowel vanuit kwalitatief als kwantitatief oogpunt. De stedelijke ontwikkeling wordt direct aansluitend op de bestaande bebouwing van de kern Kelpen-Oler voorzien. Een nadere onderbouwing van de woningbouwbehoefte is opgenomen in de paragrafen 5.3.1 en 5.4.1.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing maar vormt geen belemmering. Er wordt voldaan aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld, de 'Omgevingsvisie Limburg'. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. Daarnaast is een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening wordt besproken in de paragraaf 'Omgevingsverordening Limburg'.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen;

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

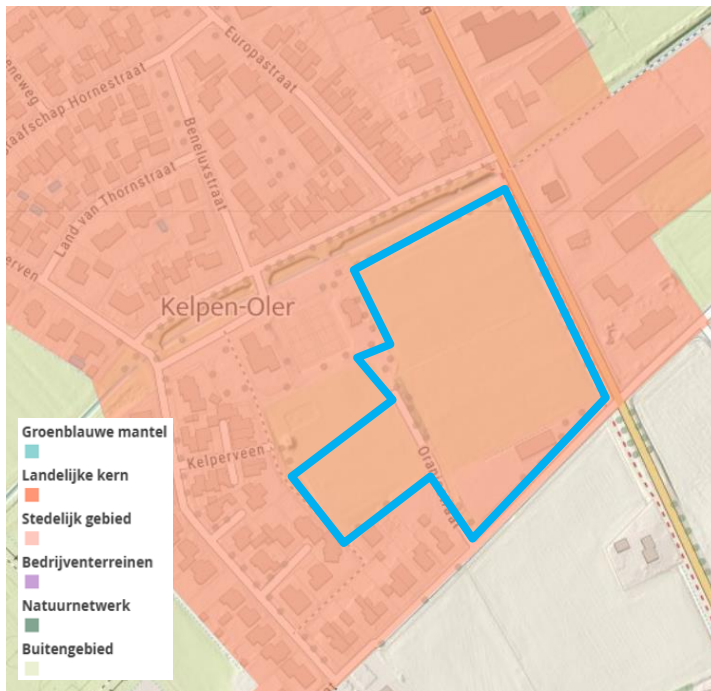
De Omgevingsvisie Limburg houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De Omgevingsvisie Limburg is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en nietcourante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Afweging

Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is het besluitgebied aangeduid als 'Landelijke kern', zoals weergegeven op de navolgende afbeelding. Woningbouw dient bij uitstek gerealiseerd te worden binnen de als zodanig aangewezen gebieden.



Afbeelding 5. Uitsnede kaart 'Limburgse principes'.

In het voorliggende geval is sprake van een logische stedenbouwkundige invulling van de bestaande landelijke kern Kelpen-Oler. De bebouwing wordt gerealiseerd direct grenzend aan bestaande bebouwing van de kern Kelpen-Oler. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 37 woningen. Hiermee worden kwalitatief hoogwaardig en deel betaalbare woningen toegevoegd aan de huidige woningvoorraad. Gelet op de grote behoefte aan woningen en met name ook betaalbare woningen, zoals ook omschreven in de mede door de provincie Limburg en alle Limburgse gemeenten ondertekende 'Woondeal Limburg', wordt de ontwikkeling passend geacht vanuit de provinciale beleidskaders zoals weergegeven in de Omgevingsvisie Limburg.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling wordt passend geacht binnen de kaders van de Omgevingsvisie Limburg.

5.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. Deze omgevingsverordening is gelijktijdig met de Omgevingswet in werking getreden.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, natuurlijke effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Instructieregels 'Wonen, werken en recreëren'

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het projectgebied binnen de aanduiding 'landelijke kernen' binnen de regio Midden-Limburg, waar binnen de volgende thema's van toepassing zijn: detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen.

In hoofdstuk 12 van de omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen. In artikel 12.1 staat het volgende:

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

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- 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;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- 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.

Roerdalslenk

Uit de kaart 'Grondwaterbescherming' volgt dat het besluitgebied zich begeeft binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het is in de boringsvrije zone Roerdalslenk III verboden om een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Tot slot moet het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter (in zone III) tot aan de Bovenste Brunssumklei vier weken tevoren schriftelijk gemeld worden aan Gedeputeerde Staten.

Overstromingskansgebied E

Het besluitgebied is aangemerkt als 'Overstromingskansgebied E'. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied E een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde.

Afweging

Instructieregels 'Wonen, werken en recreëren'

In het kader van de beoogde ontwikkeling is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12.1 van de omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit paragraaf 5.2.1 past deze ontwikkeling binnen de Omgevingsvisie Limburg. In paragraaf 5.3.1 en 5.3.2 volgt een onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken. Het plan is opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor Limburg. Tot slot is de bouw voorzien direct na verlening van de omgevingsvergunning, dus binnen de gestelde termijn van 5 jaar.

Roerdalslenk

Binnen het besluitgebied zijn geen grondboringen dieper dan 80 meter voorzien. De ligging binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III vormt geen belemmering.

Overstromingskansgebied E

In paragraaf 6.14 wordt nader ingegaan op de wijze waarop wordt omgegaan met water. De ligging binnen overstromingskansgebied E vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de Omgevingsverordening Limburg.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 is op 5 juli 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal. In deze regionale visie wordt de ontwikkelingsrichting op het gebied van wonen van de zeven gemeenten in Midden-Limburg vastgelegd waaronder ook voor de gemeente Leudal.

Algemene uitgangspunten

In de visie is minder dan voorheen de nadruk gelegd op het schrappen van plannen voor woningen. De nadruk wordt meer gelegd op het realiseren van plannen, zodat de juiste woningen op de juiste plaats worden gebouwd. Ook omvorming van woningbouwplannen naar segmenten die beter bij de behoefte passen is uitgangspunt. De structuurvisie gaat over het gehele grondgebied van de gemeente Leudal.

Als naar de kwantitatieve behoefte gekeken wordt blijkt dat er duidelijk verschillen zijn in de situatie per gemeente. Daarbij is vooral het verschil in het bereiken van de huishoudentop opvallend te noemen.

Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de periode 2021 tot en met 2025 nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Bovendien wil de regio niet alleen in de eigen behoefte voorzien, maar ook in een aanvullende ambitie. Hiertoe wordt ingezet met de realisatie van extra woningen. Uitgangspunt hierbij is het principe van 'de juiste woningen op de juiste plaats'.

Vanwege demografische ontwikkelingen neemt het aantal jongere huishoudens af en het aantal oudere huishoudens fors toe. De woningbehoefte wordt dan ook grotendeels bepaald door de woonwensen van de groeiende groep ouderen. Daarbij neemt ook het aantal 1- en 2-persoonhuishoudens toe en het aantal gezinnen af. Hierdoor ontstaat een grotere vraag naar kleinere en betaalbare woningen in zowel de huur- als koopsector. Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte staat de regio voor een uitdaging om de komende jaren voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen en te zorgen dat deze (passend bij de behoefte) op de juiste plaats worden gerealiseerd. In algemene zin betekent dit:

- meer nadruk op de realisatie van huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor kleinere huishoudens en/of specifieke doelgroepen;
- meer aandacht voor transformatie van bestaand vastgoed naar wonen, voor behoud van de leefbaarheid;
- meer sturing op toekomstbestendigheid van de woningvoorraad (zowel energetisch als levensloopbestendig).

Leudal

Het aantal huishoudens binnen de gemeente Leudal bedroeg op 1-1-2021 15.807, dit is een stijging van 358 vanaf 2018. De werkelijke groei van het aantal huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van eerdere prognoses. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens verschuift naar 2032. Tot 2032 vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn, met een toename van 870 ten opzichte van 1-1-2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

De bouwproductie is momenteel hoog binnen de gemeente Leudal en die lijn wordt de komende jaren voortgezet met de ambitie om jaarlijks 125 - 150 woningen te realiseren. Voor een deel zitten deze woningen in de bestaande planvoorraad. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. Voor de woningen binnen het besluitgebied geldt dat deze onderdeel uitmaken van de nieuwe woningbouwontwikkelingen waarvoor ruimte bestaat.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de bouw van 37 woningen aan de rand van de kern Kelpen-Oler, waarmee wordt aangesloten bij het principe van 'de juiste woningen op de juiste plaats'. Er wordt een divers woningbouwprogramma gerealiseerd, bestaande uit zowel woningen binnen het koopsegment als woningen binnen het (sociale) huursegment. De woningen zijn opgenomen in de planvoorraad voor Leudal in z'n algemeenheid en Kelpen-Oler in het bijzonder. De ontwikkeling past kortom binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

5.3.2 Woondeal

Op 9 maart 2023 is door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Limburg, Limburgse gemeenten, Waterschap Limburg en Limburgse woningcorporaties de 'Woondeal Limburg' ondertekend. De Woondeal is een intentieovereenkomst waarin is opgenomen dat gestreefd wordt naar de realisatie van 26.550 woningen in Limburg in de periode tot en met 2030 met een ambitie voor 20.000 extra. Het grootste deel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop.

In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Leudal maakt onderdeel uit van de regio Midden-Limburg. Midden-Limburg streeft in de eerste termijn van 2022 tot en met 2024 naar de realisatie van zo'n 3.450 woningen, waarvan 2.334 (68%) in het betaalbare segment. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn van 2025 tot en met 2030 voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad op een zodanige wijze dat minimaal 2/3 betaalbaar wordt gerealiseerd. Deze zullen dan ook in de daadwerkelijke realisatie vanaf 2025 landen. De programmering van de tweede periode is structureel onderwerp van gesprek op de regionale woontafel.

Analyse

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de uitgangspunten zoals opgenomen in de Woondeal 2023. Er wordt een divers woningbouwprogramma gerealiseerd, bestaande uit woningen binnen zowel het koopsegment als binnen het (sociale) huursegment. Zo wordt invulling gegeven aan de concrete behoefte aan woningen en valt een deel van de woningen binnen het betaalbare segment. Van het totale aantal woningen wordt 2/3^e als betaalbaar uitgevoerd en wordt 30% van de woningen uitgevoerd als sociale huurwoning.

Conclusie

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat het planvoornemen aansluit bij de uitgangspunten van de Woondeal 2023.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Versnellingsagenda Wonen 2024-2025

Het college van Leudal heeft een Versnellingsagenda Wonen vastgesteld op 11 juni 2024. De versnellingsagenda moet de bouw van 750 woningen mogelijk te maken. De Versnellingsagenda Wonen is opgesteld vanuit de wens om passende woningen te bieden aan (toekomstige) inwoners van Leudal en de leefbaarheid in onze dorpen te stimuleren. Hierbij ondersteunt Leudal specifieke doelgroepen, die het binnen de huidige woningmarkt lastig hebben. Hun focus ligt op de betaalbare segmenten. Vooral met de grotere projectmatige ontwikkellocaties kunnen wij versnelling bereiken en op korte termijn een verschil maken. Daarnaast houden zij oog voor individuele woon(zorg)oplossingen en kansen om de bestaande voorraad te transformeren naar woningen die passen bij de veranderende woonwensen. De gemeente Leudal werkt met het 'ja, mits' principe en sturen op (minimale) kwalitatieve aspecten. Daarnaast stelt Leudal een beperkte termijn waarbinnen nieuwe initiatieven tot realisatie moeten komen. Het college heeft deze Versnellingsagenda Wonen op 11 juni 2024 vastgesteld en concrete criteria benoemd voor de periode 2024-2025 waarvoor de nieuwe bouwmogelijkheden gelden, zoals locatie en kwaliteitseisen.

Onder projectmatige woningbouw verstaat de gemeente Leudal grote(re) ontwikkellocaties die door de gemeente of derden in de markt worden gezet voor de realisatie van passende woningen voor én door/met inwoners. Het gaat hierbij om locaties die een bijzondere plek voor een dorp innemen (het buitengebied behoort hier niet toe) en de sleutel zijn tot betaalbare woningbouw, een leefbare kern en sociale cohesie.

Hierbij kiest de gemeente bewust ook voor bijzondere en innovatieve concepten, die in eigen beheer worden ontwikkeld en gerealiseerd. Dit past bij het sociale karakter van de gemeente en de wens van (vertrokken) inwoners om in Leudal te blijven wonen of terug te keren. Hieronder verstaat de gemeente ook initiatieven in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), wooncoöperaties, verenigingen of stichtingen en

beheercoöperaties. Zij realiseren betaalbare, innovatieve of bijzondere woonvormen. Al dan niet in samenwerking met gemeente, woningcorporaties of derden.

De gemeente stelt voor iedere projectlocatie (vooraf) een duidelijk kader. Daarna onderzoekt het collectief / de initiatiefnemers binnen een afgesproken periode of en zo ja, op welke manier, woningbouw realiseerbaar is. Een haalbare businesscase leidt tot concrete planuitwerking.

Conclusie

In het voorliggende geval wordt volledig invulling gegeven aan de kwaliteitseisen uit de versnellingsagenda. Zo is sprake van een mix van woningen binnen diverse segmenten en behoort een deel van de woningen tot het betaalbare segment en wordt een deel van de woningen als levensloopbestendig uitgevoerd. Verder wordt voor alle woningen voldaan aan de eis van een minimale gebruiksoppervlakte van 65 m².

Met voorliggend plan is sprake van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing en het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Tot slot zijn lokale inwoners betrokken geweest bij de totstandkoming van het Integraal Dorps Ontwikkelingsplan (IDOP).

5.4.2 Omgevingsvisie Leudal, Natuurlijk 2025 – 2040

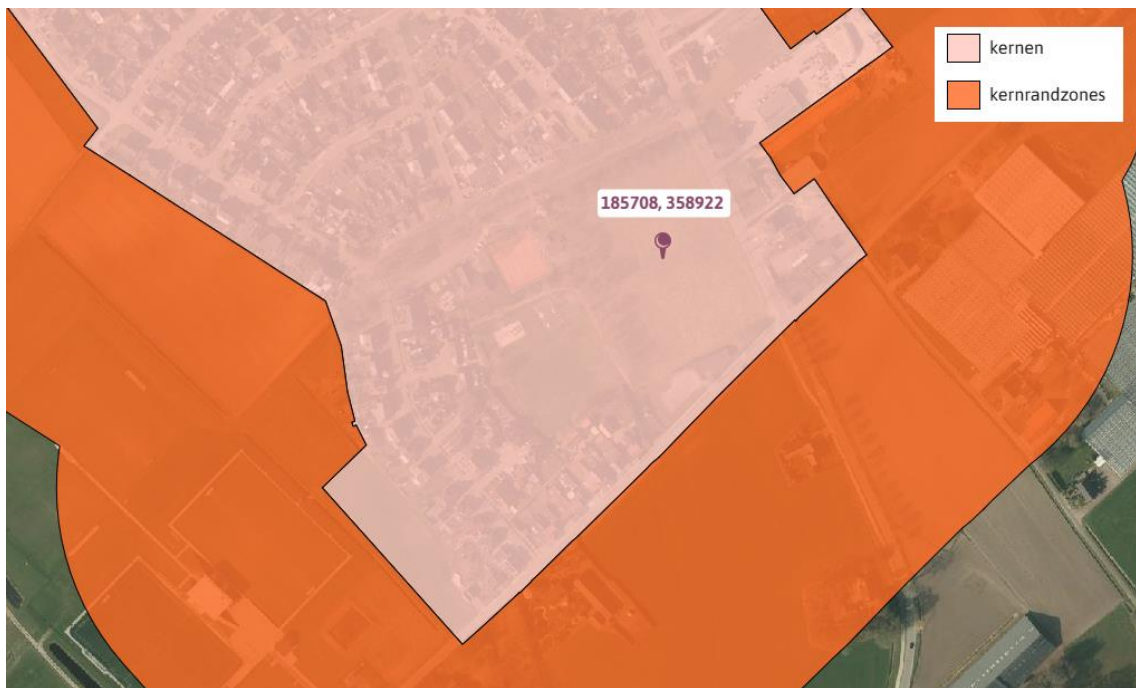
De ontwerp Omgevingsvisie 'Leudal, Natuurlijk!' heeft van 20 december 2024 tot en met 13 februari 2025 voor iedereen ter inzage gelegen. De omgevingsvisie is in december 2025 door de gemeenteraad van Leudal vastgesteld. Aangezien op het moment van schrijven de vastgestelde versie nog niet gepubliceerd is, wordt in deze paragraaf ingegaan op de ontwerp omgevingsvisie.

In de omgevingsvisie is aangegeven dat Leudal een uitgestrekte gemeente is met een gevarieerd landschap. De inwoners voelen zich thuis in dit landschap en ontfenen hieraan hun identiteit. Dit biedt een goede basis als fundament voor de toekomst van Leudal.

Er zijn 4 landschapstypen te onderscheiden. Samen vullen zij het gehele grondgebied van Leudal:

1. Beekdalenlandschap
2. Leudal en omgeving
3. Jong ontginningslandschap
4. Maasdallandschap

Het besluitgebied valt binnen het Beekdalenlandschap. Binnen dit landschap is vervolgens een onderscheid gemaakt in 3 deelgebieden, te weten de kernen, de kernrandzones en de bedrijventerreinen. Op basis van de omgevingsvisie maakt het besluitgebied onderdeel uit van de kernen, zoals ook weergegeven op de navolgende afbeelding. De als kernen aangeduide gebieden omvatten het totaal van de dorpen binnen Leudal.



Kaart gebiedsaanwijzingen uit de Omgevingsvisie Leudal, Natuurlijk 2025 – 2040.

In de omgevingsvisie is aangegeven dat wonen en leven in Leudal zich concentreert binnen de dorpskernen, waar flink is en wordt gebouwd. De dorpen kennen een kwalitatieve en goede ruimtelijke opzet met veel groen, (basis)voorzieningen zijn aanwezig en ieder dorp heeft plekken die uitnodigen tot ontmoeting en beweging. Zo blijven de dorpen leefbaar en de inwoners langer vitaal.

Inbreiden gaat voor uitbreiden. Dit betekent dat nieuwe woningen zo veel mogelijk binnen de grenzen van de bestaande dorpskernen worden gebouwd. Meestal gaat het om plekken die vragen om kwaliteitsverbetering of waarvan de bestaande functie vervalt. Denk hierbij aan vrijkomende school- of sportlocaties (door fusie), het verdwijnen van een bedrijf, het sluiten van een kerk of het slopen van oude woningen. Niet alles wordt volgebouwd, er dient ruimte te worden gehouden voor groen en ontmoeting.

Nieuwe bouw mogelijkheden zijn afgestemd op de demografische en economische ontwikkeling en met respect voor de kenmerkende karakteristiek en omgeving in de betreffende kern. In het hart van de dorpskernen is de bebouwing over het algemeen meer verdicht en soms ook middelhoog. Richting de rand van het dorp waaiert dit uit en vormt laagbouw met veel groen een passende overgang naar de weidsheid van het buitengebied. Qua ruimtelijke opzet dragen nieuwe woningbouwontwikkelingen bij aan het verminderen van hittestress en voorkomen van wateroverlast.

Levensloopbestendig en (bijna) energieneutraal bouwen is het uitgangspunt, evenals de inzet op een mix aan woningtypen en prijsklassen, met specifieke aandacht voor betaalbaarheid.

Afweging

In het voorliggende geval ligt het besluitgebied binnen een als kernen aangeduid gebied, waarbinnen woningbouw bij uitstek dient plaats te vinden. Daarnaast is deels sprake van levensloopbestendige woningen, voldoen de beoogde woningen aan de normen ten aanzien van (bijna) energieneutraal bouwen en wordt ingezet op een mix aan woningtypen en prijsklassen, waarbij een deel van de woningen binnen het betaalbare segment valt. Dit in aansluiting op de in de omgevingsvisie genoemde uitgangspunten.

Conclusie

De ontwikkeling wordt passend geacht binnen de Omgevingsvisie Leudal, Natuurlijk 2025 – 2040.

5.4.3 Omgevingsvisie Leudal 'Natuurlijk 2025-2040'

Het ontwerp van de omgevingsvisie Leudal 'Natuurlijk 2025-2040', heeft ter inzage gelegen vanaf 20 december 2024 tot en met 13 februari 2025. In de omgevingsvisie wordt aangegeven dat de gemeente Leudal streeft naar een toekomst waarin wonen draait om meer dan alleen een dak boven het hoofd. In 2040 zijn de dorpen levendig, uniek en bieden ze een plek waar iedereen zich thuis kan voelen. Leudal zet in op passende woningen die aansluiten bij de behoeften van haar inwoners. Nieuwe woningen worden bij voorkeur binnen de bestaande dorpsgrenzen gerealiseerd, waarbij leegstand wordt tegengegaan door gebruik te maken van vrijkomende locaties, zoals voormalige scholen of kerken. Deze aanpak voorkomt onnodige uitbreiding en behoudt het groene, open karakter van de omgeving. Daarnaast ligt de focus op betaalbare en toekomstbestendige woningen die geschikt zijn voor jong en oud, met nadruk op duurzaamheid en een prettige leefomgeving.

Klimaatverandering vraagt om aanpassingen aan de manier waarop dorpen en woningen worden ingericht. De gemeente wil dorpen klimaatbestendig maken door te bouwen met aandacht voor vergroening, hittestress en waterbeheer. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of zelfs energiepositief en bestaande woningen worden verduurzaamd. Door deze aanpak wil Leudal niet alleen voldoen aan de klimaatdoelen, maar ook een gezondere en prettiger leefomgeving creëren voor haar inwoners.

Wat de gemeente daarbij kenmerkt, is de unieke identiteit van de 16 dorpen. Elk dorp heeft zijn eigen verhaal, tradities en gemeenschap, en dat wil Leudal behouden. Nieuwe ontwikkelingen worden zorgvuldig afgestemd op de specifieke kwaliteiten van de dorpskernen en het omliggende landschap. Zo ontstaat een balans tussen modernisering en het beschermen van wat deze dorpen zo bijzonder maakt. Het is deze mix van respect voor het verleden en vooruitkijken naar de toekomst die de kracht vormt van Leudal als woongemeente.

Afweging

Hoewel de omgevingsvisie nog niet is vastgesteld, biedt het wel inzicht in de actuele visie op wonen van de gemeente Leudal. De gemeente wil de dorpskernen beschermen en richt zich op passende woningbouw in de kernen die past bij het dorpsgezicht. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van woningen in directe aansluiting op bestaande woningen binnen de kern Kelpen-Oler. Er wordt een divers woningbouw programma gerealiseerd, bestaande uit woningen binnen zowel het koopsegment als binnen het (sociale) huursegment. Hiermee worden betaalbare en toekomstbestendige woningen gerealiseerd die geschikt zijn voor jong en oud, met nadruk op duurzaamheid en een prettige leefomgeving. Verder wordt voorzien in de berging van hemelwater overeenkomstig de eisen van de gemeente Leudal en Waterschap Limburg. De ontwikkeling sluit aan bij de algemene beleidskaders zoals opgenomen in de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling wordt passend geacht binnen de algemene beleidskaders van de ontwerp Omgevingsvisie Leudal 'Natuurlijk 2025-2040'.

5.4.4 Nota parkeernormen Leudal 2025

Op 22 april 2025 heeft de gemeenteraad van Leudal de 'Nota parkeernormen Leudal 2025' vastgesteld. In de nota zijn de parkeernormen opgenomen die de gemeente Leudal hanteert voor nieuwe bouwplannen en (her)ontwikkelingen. Parkeernormen zijn nodig om een hoge parkeerdruk in openbaar gebied te voorkomen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De parkeernormen zijn niet bedoeld voor reeds bestaande bouwwerken en functies. Indien bestaande situaties worden gewijzigd of uitgebreid, dan kunnen deze parkeernormen wel worden toegepast. De parkeernorm geldt dan alleen voor het te wijzigen of uit te breiden deel.

Voor meer informatie over de wijze waarop bij de voorgenomen ontwikkeling invulling wordt gegeven aan de parkeerbehoefte, wordt verwezen naar paragraaf 6.12.

5.4.5 Programma Omgevingskwaliteit gemeente Leudal

Algemeen

Het 'Programma omgevingskwaliteit gemeente Leudal' is op 3 juni 2025 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal, als opvolger van de voormalige 'Nota Kwaliteit'. Het

programma is een uitwerking van de omgevingsvisie en geeft verdere invulling aan het begrip 'omgevingskwaliteit'. Wat kwaliteit is, is namelijk voor iedereen anders. Het programma is gericht op het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het programma omgevingskwaliteit definieert wat omgevingskwaliteit is, wat de kwaliteiten van de gemeente Leudal zijn, hoe kwaliteit kan worden toegevoegd en wat daarvoor gedaan gaat worden.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn nodig om de gemeentelijke (beleids-)doelen te behalen. Echter, er is een spanningsveld tussen de bestaande omgeving en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Iedere ontwikkeling heeft invloed op de bestaande omgevingskwaliteit, dit kan zowel positief als negatief zijn. De kwaliteit van een ontwikkeling is de mate waarin de ontwikkeling tegemoet komt aan de waarden van de omgeving. Dit kan ook betekenen dat de bestaande waarden zoveel mogelijk behouden blijven, zoals natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Het is van belang dat bewust wordt gekozen wat de gemeente wilt bereiken, waar een ontwikkeling gerealiseerd wordt en hoe deze wordt vormgegeven.

Het programma omgevingskwaliteit wordt toegepast bij verzoeken die niet rechtstreeks passen binnen het omgevingsplan. Een nieuwe ontwikkeling wordt getoetst aan het programma en de beleidsregels voor ruimtelijke bijdragen. Ruimtelijke bijdragen kunnen aan de orde zijn wanneer een ontwikkeling planologisch wordt vastgesteld, met een omgevingsvergunning of een wijziging van het omgevingsplan. Met de ruimtelijke bijdragen worden maatregelen genomen die de kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbeteren en daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit compenseren.

Beleidsregels

Naast het programma omgevingskwaliteit zijn ook twee beleidsregels vastgesteld voor ruimtelijke bijdragen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de invloed van ontwikkelingen op de kwaliteit van de omgeving (omgevingskwaliteit) en het stimuleren van betaalbare woningen (herstructurering). Daarbij is gekeken naar de gevolgen van de toepassing van de bijdragen voor de praktijk. Door deze twee beleidsregels voor ruimtelijke bijdragen gelijktijdig vast te stellen zijn de ruimtelijke bijdragen integraal afgestemd.

Beleidsregel ruimtelijke bijdragen omgevingskwaliteit

Het verlies aan omgevingskwaliteit wordt gecompenseerd middels ruimtelijke bijdragen. De hoogte van de bijdrage is gebaseerd op de ruimtelijke impact en het verlies aan omgevingskwaliteit. Als voorbeeld geldt hierbij, dat een nieuwe verkenning van de ruimtelijke effecten van particuliere initiatieven tot de conclusie heeft geleid, dat een woningsplitsing in het buitengebied of nieuwbouw in een bestaande structuur, in de kern, een lagere impact heeft. Daarbij geldt altijd de eis dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ruimtelijk passend moet zijn.

In de beleidsregel ruimtelijke bijdragen omgevingskwaliteit zijn de bijdragen met betrekking tot wonen gewijzigd ten opzichte van de nota kwaliteit. Bijvoorbeeld een verlaging van de bijdragen voor woningsplitsing en woonkavelsplitsing. Voor het overige neemt de beleidsregel de modules uit de Nota kwaliteit/het LKM over.

De bijdragen voor gebiedsontwikkelingen is in de nieuwe systematiek anders opgebouwd. In de oude situatie gold de bijdrage voor het totale plangebied. Daarmee inclusief openbare ruimte, groenbuffers, waterpartijen et cetera. Een dergelijke systematiek leidt ertoe dat een ontwikkelaar geneigd is dergelijke voorzieningen niet of krupper te realiseren, om daarmee de bijdrage te verlagen. Dit is voor de kwaliteit van het plan en het leefklimaat van de nieuwe bewoners niet wenselijk. Daarom is ervoor gekozen de bijdrage te rekenen voor het uitgeefbaar gebied. Deze bijdrage is dan daadwerkelijk gekoppeld aan de 'rode ontwikkelingen'. Het programma biedt de mogelijkheid om een lagere bijdrage te laten volstaan, wanneer de ontwikkeling in hoge mate bijdraagt aan de omgevingskwaliteit.

Beleidsregel ruimtelijke bijdragen herstructurering

Ook is een nieuwe beleidsregel voor herstructurering uitgewerkt. Op 5 november 2024 stelde de gemeenteraad een herstructureringsfonds in, met het doel ruimtelijke ontwikkelingen voor bijvoorbeeld woningbouw vlot te trekken. Het herstructureringsfonds moet het mogelijk maken meer en effectiever betaalbare woningen te realiseren. Het fonds is bedoeld om nog meer te sturen op betaalbaarheid van woningen. Dit betekent, dat in

plannen waar niet of onvoldoende in het betaalbare segment wordt gerealiseerd, een bijdrage wordt gevraagd. Deze bijdrage wordt dan ingezet om de betaalbare woningen - waaraan nog steeds behoefte is - elders te kunnen laten realiseren.

Afweging

In het programma worden binnen Leudal vier landschappelijke deelgebieden onderscheiden, namelijk het Beekdalenlandschap, Leudal en omgeving, Jong ontginningslandschap en het Maasdallandschap. Het besluitgebied valt binnen het Beekdalenlandschap. Qua gebiedstype wordt een onderscheid gemaakt in woonkernen, kernrandzones en bedrijventerreinen. Het besluitgebied maakt onderdeel uit van de woonkernen.

Aangezien sprake is van de realisatie van voldoende woningen binnen de betaalbare categorie, is de beleidsregel ruimtelijke bijdragen herstructurering niet van toepassing.

Voor wat betreft de beleidsregel ruimtelijke bijdragen omgevingskwaliteit geldt dat bij iedere ontwikkeling wordt beoordeeld of deze gebiedseigen of nietgebiedseigen is en in hoeverre deze past binnen de aard en schaal van een gebied. In het voorliggende geval is sprake van een gebiedseigen ontwikkeling aangezien sprake is van woningbouw binnen de grenzen van de kern Kelpen-Oler. Aangezien sprake is van een ontwikkeling binnen de voormalige rode contour, is er geen sprake van een vereiste kwaliteitsbijdrage.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kader van het Programma Omgevingskwaliteit gemeente Leudal.

5.4.6

Welstandsnota

Algemeen

De regels voor een welstandstoets zijn opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van de bruidsschat. Daarmee maken deze regels deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Met de welstandstoets beoordeelt de gemeente of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Daarnaast geldt specifiek voor de welstandsnota overgangsrecht. Dit staat in artikel 4.114, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet. Nadat de Omgevingswet in werking is getreden, is de welstandsnota een beleidsregel, als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Dit artikel regelt dat als regels over het uiterlijk van bouwwerken uitleg behoeven, de gemeenteraad beleidsregels vaststelt. Dit betekent niet dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de beleidsregels over de plaatsing van het bouwwerk in de welstandsnota vervallen. Ook deze onderdelen van de welstandsnota worden meegenomen bij de behandeling van de bouwaanvraag (artikel 22.29 van de bruidsschat).

Welstandsnota

Op 15 december 2014 heeft de gemeenteraad van Leudal de 'Welstandsnota Leudal' vastgesteld. In deze welstandsnota is het besluitgebied aangeduid als welstandvrij gebied, zoals weergegeven op de navolgende afbeelding.



Afbeelding 6. Uitsnede welstandskaart Kelpen-Oler uit de welstandsnota.

Kelpen-Oler bestaat voornamelijk uit een woonbuurt en bedrijfsgebouwen uit de jaren 50. De bedrijvenzone aan de Rijksweg en Grathemerweg waaiert uit naar de woonbuurt Kelpen. Het blokpatroon met woonstraten ligt rondom de kerk en langs de Vessemerlossing waardoor een tweedeling is ontstaan rond de sportvelden. De kleinschalige kern bestaat voornamelijk uit woonbebouwing van jaren '60 tot '80. De incidenteel voorkomende oudere bebouwing ligt aan de Grathemerweg. Kenmerkend is de brede doorgang van de beekzone door de kern. Het Kanaal Wessem-Nederweert en de A2 vormen een barrière. Het stedenbouwkundig patroon in Kelpen-Oler bestaat uit rechte straten met brede straatprofielen en een open bebouwingsstructuur. De entreezone aan de Grathemerweg is amorf en sluit aan op de bedrijvigheid. De ruimtelijke structuur is overwegend kleinschalig en bestaat voornamelijk uit decenniumwoningbouw. De bebouwingsstructuur is relatief open met veel groene ruimten. Kenmerkend zijn de duidelijke randen en uitzichten naar het landschap richting Oler. De inrichting van het openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking minimaal. De bebouwing past over het algemeen in de kleinschalige basisstructuur. Decenniuminvullingen sluiten qua schaal en korrel redelijk aan op de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. De bedrijfsgebouwen zijn laag en uitgestrekt met beperkte uitstraling op de omgeving.

Het gebied is geheel welstandsvrij omdat de dynamiek en kwaliteit van de bebouwing relatief laag is. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.

6 FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

6.1 Gezondheid

Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Daarnaast zijn aspecten als de nabijheid van hoogspanningsverbindingen (i.v.m. straling), geitenhouderijen (i.v.m. endotoxinen) en percelen waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan van belang.

Toetsing

Voor wat betreft hoogspanningsverbindingen geldt dat deze niet in de nabijheid van het besluitgebied aanwezig zijn. Evenmin zijn binnen een afstand van 2 kilometer geitenhouderijen aanwezig.

De overige genoemde aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen van dit hoofdstuk nader gemotiveerd. Volledigheidshalve wordt hier dan ook verwezen naar de betreffende paragrafen. Uit deze nadere motivering blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Er is als gevolg van de ontwikkeling (activiteit wonen) geen sprake van een onevenredige verslechtering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Er is vanuit het oogpunt van gezondheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.2 Geluid (spoor)wegen

Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid, ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen, en industrieterreinen en activiteiten enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen de omliggende geluidgevoelige functies mag belasten, is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE).

Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl).

Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek¹ naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Gemeentewegen

Het geluid vanwege gemeentewegen voldoet ter plaatse van de woningen in het zuid(oost)en van het plangebied niet aan de standaardwaarde van 53 dB. Ter plaatse van de overige woningen wordt wel voldaan aan de standaardwaarde.

Maatregelen om het geluid te reduceren tot de standaardwaarde zijn onderzocht.

Rijkswegen

Het geluid vanwege rijkswegen voldoet op geen van de woningen op alle gevels aan de standaardwaarde van 50 dB. Er wordt wel voldaan aan de grenswaarde.

Maatregelen om het geluid te reduceren tot de standaardwaarde zijn onderzocht en zijn niet doelmatig danwel stuiten op overwegende bezwaren van financiële aard.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Aangezien de woningen niet zijn gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchtvaart, en er ook geen sprake is van andere geluidbronnen (windturbine, windpark, buitenschietsbaan of militair springterrein), is enkel sprake van gecumuleerd en gezamenlijk geluid vanwege de beschouwde gemeentewegen en rijkswegen.

Het gecumuleerd geluid bedraagt maximaal 56 dB. Aangezien alle woningen beschikken over een gevel die ten opzichte van de maatgevend geluidbelaste gevel relatief weinig belast wordt door geluid en/of wordt de standaardwaarde van de beschouwde geluidbronsoorten ter plaatse van minimaal één gevel (op de begane grond) gerespecteerd, en voorzien is in voldoende geluidwering op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving, kan het gecumuleerd geluid als aanvaardbaar worden beoordeeld.

Voor de woningen dient de waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in het omgevingsplan te worden vastgelegd.

Middels een in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen uit te voeren onderzoek dient aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van de geluidbelaste gevels van de geluidgevoelige gebouwen voldoet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Indirecte akoestische effecten

Het project wordt ontsloten via de Oranjestraat (aan de zuidzijde), waarna het grootste gedeelte van het verkeer zich afwikkelt af via de Grathemerweg. De beoogde ontwikkeling zorgt voor 271 extra verkeersbewegingen per etmaal. Dit zorgt voor een toename van het geluid door die weg op bestaande geluidgevoelige gebouwen (in deze situatie de woningen aan de genoemde wegen nabij het projectgebied).

Op de Oranjestraat bedraagt de intensiteit inclusief de verkeersgeneratie ruim minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Artikel 5.78af. (indirecte akoestische effecten) van het Besluit kwaliteit leefomgeving is derhalve niet van toepassing voor deze weg.

¹ Kragten, Akoestisch onderzoek wegverkeer woningbouwlocatie voormalige sportvelden Kelpen-Oler, LEU275, 8 januari 2026.

Voor de Grathemerweg bedraagt de toename van het geluid minder dan 1,5 dB. Er wordt voldaan aan artikel 5.78af lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Gemeentelijk geluidbeleid

Het plan kan voldoen aan de voorwaarden uit zowel het (vervallen) geluidbeleid onder de Wet geluidhinder als het (concept) geluidbeleid onder de Omgevingswet.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid afkomstig van wegen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wanneer middels een geluidgevelweringonderzoek is aangetoond dat de geluidbelaste gevels van de geluidgevoelig gebouwen voldoet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Het uitvoeren van een geluidgevelweringonderzoek voor woningen met een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde en waarbij de geluidbelasting op de gevel hoger is als 53_{den}, wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning gekoppeld. Voor de betreffende woningen dient de waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in het definitieve besluit te worden vastgelegd.

6.3 Archeologie, cultuurhistorie en erfgoed

Algemeen

In het Bkl zijn ten aanzien van het behoud van cultureel erfgoed 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 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

6.3.1 Archeologie

Toetsing

Voor het besluitgebied geldt deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Binnen deze bestemming zijn ondergrenzen voor de noodzaak tot het uitvoeren van onderzoek opgenomen van 1.000 m² oppervlakteverstoring en 40 cm diepteverstoring. Aangezien sprake is van een overschrijding van deze ondergrenzen is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd². Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek kan middels boringen worden gesteld dat de bodemopbouw in het noordelijk deel van het onderzochte deel van het besluitgebied bestaat uit (deels) intacte bodemprofielen. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen. De in het vooronderzoek opgestelde archeologische verwachting (hoog voor mesolithicum - vroege middeleeuwen en laag voor late middeleeuwen - nieuwe tijd) blijft dan ook voor dit deel gehandhaafd.

De bodemopbouw in het zuidelijk deel van het onderzochte deel van het besluitgebied (blauwe kader op onderstaande afbeelding) bestaat uit een AC-profiel. Op basis van deze gegevens wordt de archeologische verwachting ter plaatse boringen 3, 5, 6 en 8 voor het aantreffen van behoudenswaardige archeologische resten voor het mesolithicum bijgesteld naar laag. Voor de periode neolithicum – vroege middeleeuwen blijft de middelhoge verwachting gehandhaafd. De verwachting voor de periode late middeleeuwen – nieuwe tijd was al laag.

² Aeres Milieu, *Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, door middel van boringen Oranjestraat te Kelpen-Oler*, AM25135, 17 juli 2025.

In het gehele besluitgebied kunnen de graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau (rode kader op navolgende afbeelding). Op basis van de bodemkundige gesteldheid van de gezette boringen (1 t/m 8) kunnen onder de antropogeen opgebrachte bovengrond (25 centimeter beneden maaiveld) archeologische resten aanwezig zijn. Op basis hiervan wordt voor het besluitgebied een vervolgonderzoek geadviseerd.

Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Leudal).

Het vervolgonderzoek geldt in principe voor het middels booronderzoek onderzochte deel (blauw omkaderde deel op de navolgende afbeelding, WA-5: hoge verwachting voor droge landschappen). Op basis van de interpretatie van de milieukundige boringen kan ook het overige deel van het besluitgebied in dit vervolgonderzoek worden meegenomen (noordelijke deel van de navolgende afbeelding, WA-8: lage verwachting voor droge en natte landschappen). Het is aan de gemeente Leudal om uitsluitsel te geven of ook dit deel voor een proefsleuvenonderzoek in aanmerking komt, dan wel eerst een aanvullend verkennend booronderzoek voor dit deel uitgevoerd wordt.

De resultaten van het onderzoek dienen getoetst te worden door de bevoegde overheid (gemeente Leudal), die op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen.



Advieskaart voor het besluitgebied. Voor gehele besluitgebied wordt vervolgonderzoek geadviseerd.

Advies gemeente Leudal

Door het bevoegd gezag, de gemeente Leudal, is geadviseerd om voor zowel het noordelijke als het zuidelijke deel van het besluitgebied een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Hiertoe dient een Programma van Eisen (PvE) opgesteld te worden. Het opstellen van het PvE en het uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning gekoppeld.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie is, met inachtneming van de aan de omgevingsvergunning te koppelen voorwaarden, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.3.2 Cultuurhistorie en erfgoed

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle elementen of waardevol erfgoed, waarop met de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed wordt uitgeoefend.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.4 Bodem

Algemeen

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 opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie.

De kaders 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.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een 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).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel 5.89n Bkl);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (subparagraaf 22.3.7.3 bruidsschat)

Bij een wijziging van een toegestane activiteit dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van bodem en grondwater. De bodem moet geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is ter plaatse van het besluitgebied een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van beide onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportages.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. De aanwezige asfaltverharding wordt op basis van PAK-markeranalyses in zijn geheel als teerhoudend beschouwd. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn plaatselijk bijmengingen met beton of baksteen aangetroffen.

³ Aeres Milieu, *Verkennend bodemonderzoek Oranjestraat Kelpen-Oler*, AM25135, 20 juni 2025.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is. In de bovengrond is plaatselijk (boring 32, dieptetraject 0,2 – 0,5 m -mv een matige verontreiniging met minerale olie vastgesteld. Direct ten noorden van de barak is een verhoogd gehalte aan PCB aangetoond in een concentratie van 0,044 mg/kg d.s. en daarmee voldoet dit deel van de locatie indicatief aan bodemkwaliteitsklasse 'industrie'. Dit betreft een marginale overschrijding van de bodemkwaliteitsklasse 'wonen' van 0,040 mg/kg d.s. Voor het overige zijn er geen verhoogde concentraties aangetroffen en voldoet de locatie indicatief aan bodemkwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met koper of cadmium. Aangezien op de onderzoekslocatie geen aanwijsbare bronnen zijn gevonden, worden de verontreinigingen in het grondwater toegeschreven aan de verhoogde achtergrondconcentraties.

De resultaten van het bodemonderzoek geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek ter plaatse van de matige verontreiniging met minerale olie in de bovengrond rondom boring 32. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt formeel plaatselijk (MM5, direct ten noorden van de barak) een belemmering voor het voorgenomen gebruik als woningen met tuin. Het overig deel van de onderzoekslocatie voldoet verder wel aan de toekomstige bodemkwaliteit voor wonen.

In het kader van het onderzoek is geen asbest in bodemonderzoek conform de NEN 5707 / 5897 verricht naar het voorkomen van asbest in de bodem en op het maaiveld. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De aangetroffen bijmengingen met baksteen en beton worden niet als asbestverdacht beschouwd. Ter plaatse van boring 41 is een betonlaagje aangetroffen onder het asfalt. Ook dit is door de velwerker beoordeeld als schoon beton en onverdacht voor asbest. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen asbestverdachte bijmengingen aangetroffen in de bodem. Derhalve is er geen onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met de bodemvoorschriften bij milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing.

Conclusie

De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek ter plaatse van de matige verontreiniging met minerale olie in de bovengrond rondom boring 32. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt formeel plaatselijk (MM5, direct ten noorden van de barak) een belemmering voor het voorgenomen gebruik als woningen met tuin. Het overig deel van de onderzoekslocatie voldoet verder wel aan de toekomstige bodemkwaliteit voor wonen.

Het benodigde nader onderzoek wordt in het kader van de verdere uitwerking uitgevoerd. Dit wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning gekoppeld. Het gebruik ten behoeve van de beoogd woonfunctie is pas toegestaan op het moment dat is aangetoond dat de gronden van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Op basis hiervan kan worden gesteld dat, met inachtneming van de genoemde voorwaarden, vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.5 Geur

Algemeen

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat.

Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening. De gemeente Leudal heeft de geurverordening opgenomen in de Algemene verordening gemeente Leudal (hoofdstuk 3.6). Ter invulling van het criterium "evenwichtige toedeling van functies aan locaties" kan door het bevoegd gezag – bij beoordeling van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit – ook getoetst worden aan dit gemeentelijk geurbeleid.

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening. Hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang.

Toetsing

In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van geurgevoelige gebouwen als bedoeld in artikel 5.91 van het Bkl.

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen die van significante invloed zijn op de beoogde ontwikkeling. De dichtstbij gelegen veehouderij ligt op circa 270 meter ten zuiden van het besluitgebied, met tussenliggende woonfuncties. In het kader van geurhinder als gevolg van intensieve veehouderijen bestaan er geen planologische belemmeringen.

Daarnaast is voor de omliggende milieubelastende (en milieuhinderlijke) activiteiten in relatie tot de ontwikkeling van onderhavige milieugevoelige functie in het onderzoek 'Activiteiten en Milieuzonering' beoordeeld of voor de aspecten 'geluid' en 'geur' sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In paragraaf 6.9 wordt nader op dit onderzoek in gegaan. Uit de uitgevoerde beoordeling ten aanzien van het aspect 'geur' blijkt dat de geurzone van het rioolemaal alsmede de richtafstanden van de gasdrukregelkast, transportbedrijf en de tennisbanen, de woningen binnen het besluitgebied niet overlappen, waardoor voor deze functies sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit het aspect geur is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.6 Omgevingsveiligheid

Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 'waarborgen van de veiligheid' van het Bkl. De paragrafen 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.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl).

Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

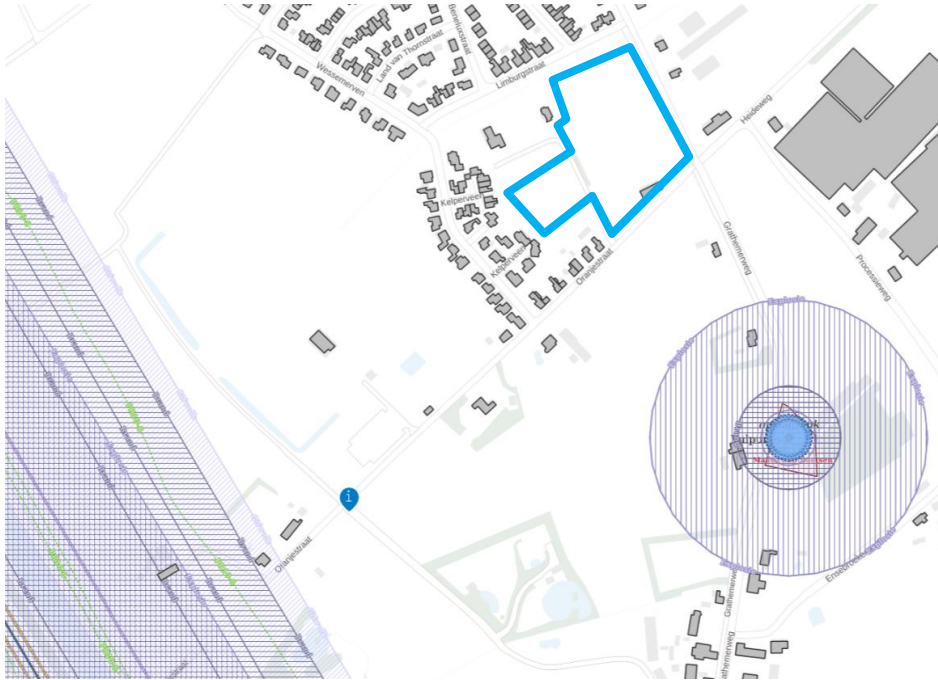
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Bij de realisatie van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen in de nabijheid van risicovolle activiteiten moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Daarnaast kunnen één of meerdere aandachtsgebieden (brandaandachtsgebied, gifwolkaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied) van toepassing zijn. Mogelijke risicobronnen zijn het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over het water, het spoor en wegen en risicovolle inrichtingen.

Toetsing

Het besluitgebied ligt op basis van de kaart 'Externe veiligheid' van de Atlas Leefomgeving niet binnen een aandachtsgebied van omliggende risicobronnen zoals inrichtingen, wegen, spoorwegen of waterwegen.



Uitsnede Atlas Leefomgeving in het kader van 'externe veiligheid' met besluitgebied blauw omlijnd.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.7 Kabels en leidingen

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving zijn kabels of leidingen gelegen die zijn voorzien van een juridisch-planologische beschermingszone.

Aan de noordostrand van het besluitgebied is de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen. Ter plaatse is een ondergrondse riooltransportleiding gelegen met bijbehorende beschermingszone. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd anders dan ten behoeve van beheer en onderhoud van de betreffende rioolleiding, met dien verstande dat:

- de maximale hoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter;
- de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m².

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mag niet meer dan 2 m bedragen.

Verder is in het zuiden van het besluitgebied de binnen de bedrijfsbestemming de functieaanduiding 'nutsvoorziening' opgenomen. Ter plaatse is een trafogebouw aanwezig.

Bij de uitwerking van het ontwerp is rekening gehouden met de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' en de functieaanduiding 'nutsvoorziening'. De woningen en wegen zijn buiten de leidingstrook en het trafogebouw voorzien.

Conclusie

Op basis van bovenstaande worden er ten aanzien van het aspect 'kabels en leidingen' geen belemmeringen verwacht en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit 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 alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project NIBM bijdraagt aan luchtkwaliteit als toename van concentraties 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 (niet in betekende mate) NIBM-grens blijft:

- 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.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

Analyse

In artikel 5.54 'standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit' van het Bkl is voor woningen aangegeven dat ontwikkelingen met ten hoogste 1.500 woningen met één ontsluitingsweg, niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van 37 woningen met één ontsluitingsweg, waarmee ruimschoots binnen de genoemde grens van 1.500 woningen gebleven wordt.

Conclusie

De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Vanuit het aspect luchtkwaliteit is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.9 Milieubelastende activiteiten

Algemeen

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' met daarin milieucategorieën en richtafstanden uit 2009 komen te vervallen. De Omgevingswet bevat meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit. Daarbij wordt getoetst aan milieuwwaarden in het omgevingsplan.

In het voorliggende geval heeft de gemeente Leudal een omgevingsplan waarin van rechtswege nog de voorheen geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen. In deze bestemmingsplannen is over het algemeen wel nog uitgegaan van de eerdergenoemde milieucategorieën en richtafstanden. De bestaande rechten van activiteiten zijn daarop ook veelal gebaseerd, tezamen met de vergunningen van activiteiten.

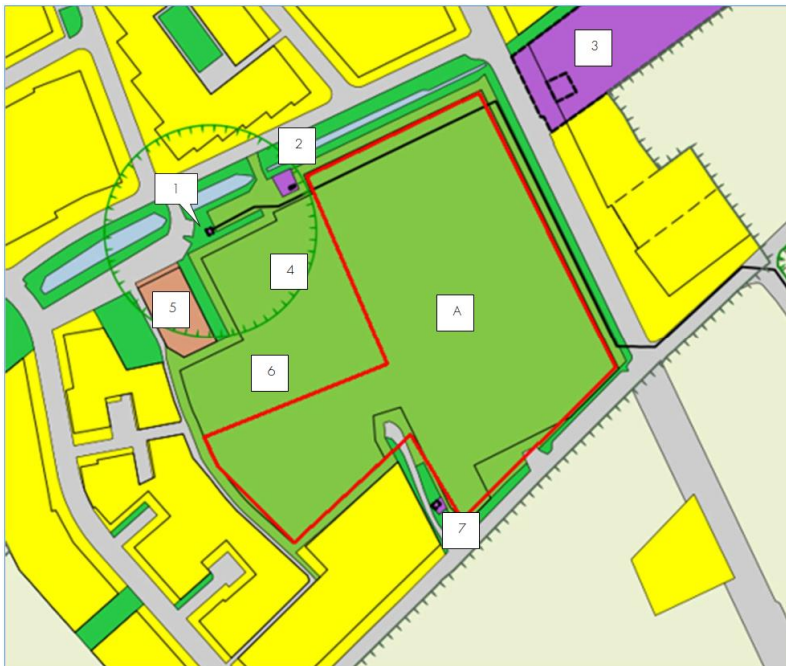
Onder de Omgevingswet wordt het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) gehanteerd. Dit is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet als volgt gedefinieerd: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig

negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekingsactiviteiten). Het gaat hierbij om de aspecten geur, geluid en trilling. Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

Toetsing

De omliggende milieubelastende (en milieuhinderlijke) activiteiten zijn in relatie tot de ontwikkeling van de beoogde milieugevoelige woonfunctie in het onderzoek 'Activiteiten en Milieuzonering'⁴ in beeld gebracht. Beoordeeld is of voor de aspecten 'geluid' en 'geur' sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Woningen zelf vormen geen milieubelastende activiteit. In de directe omgeving van het besluitgebied is sprake van de volgende activiteiten. Deze activiteiten zijn middels de cijfers 1 t/m 7, op onderstaande afbeelding aangeduid en vervolgens kort omschreven.



Ligging besluitgebied en in de directe omgeving aanwezige (bedrijfs-) bestemming

Op de afbeelding is het besluitgebied met "A" en rood omlijnd weergegeven. Verder zijn de volgende functies weergegeven:

1. *Bedrijf*
Functieaanduiding: nutsvoorziening. Het betreft een rioolgemaal met een geurzone, zoals weergegeven op de voorgaande afbeelding.
2. *Bedrijf*
Bestemd voor een bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de "lijst van bedrijfsactiviteiten". Het betreft in dit geval een gasdrukregelkast. Deze is niet relevant voor de aspecten geluid en geur.
3. *Bedrijf*
Functieaanduiding: transportbedrijf (milieucategorie 3.2, richtafstand 50 meter). Verder bestemd voor een bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de "lijst van bedrijfsactiviteiten".
4. *Sport*
Bestemd voor het uitoefenen van sportactiviteiten en ruimtelijk niet relevante evenementen. Op dit perceel zijn momenteel tennisbanen gelegen (milieucategorie 3.1, richtafstand 30 meter).
5. *Maatschappelijk*

⁴ Kragten, *Activiteiten en Milieuzonering Woningbouwontwikkeling Kelpen-Oler*, IEU275, 18 augustus 2025.

Bestemd voor maatschappelijke activiteiten en ruimtelijk niet relevante evenementen. Momenteel wordt op dit perceel een maatschappelijke vereniging in jeugd- en tienerwerk gehuisvest (KO-Kids). Deze bestemming staat tevens ruimtelijk niet relevante evenementen toe. Uitgegaan wordt van de milieucategorie 2 (scholen voor basisonderwijs) met een richtafstand van 10 meter.

6. *Sport*

Bestemd voor het uitoefenen van sportactiviteiten en ruimtelijk niet relevante evenementen. Op dit deel van het bestemmingsvlak ligt een speeltuin en skatebaan. Ook hiervoor wordt van milieucategorie 2 uitgegaan.

7. *Bedrijf*

Bestemd voor een bedrijf in de categorie 1 en 2 van de "lijst van bedrijfsactiviteiten". Het betreft in dit geval een nutsvoorziening (elektriciteit). Deze is niet relevant voor de aspecten geluid en geur.

Uit de uitgevoerde beoordeling blijkt dat de geurzone van functie 1 alsmede de richtafstanden van de functies 2 t/m 5 de woningen binnen het besluitgebied niet overlappen, waardoor voor deze functies sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een goed woon- en leefklimaat.

De richtafstand voor de nabijgelegen speeltuin en skatebaan overlapt de beoogde woningen binnen het besluitgebied wel. Teneinde na te gaan of ook voor deze functie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal hier nader onderzoek naar moeten plaatsvinden.

Conclusie

Vanuit het aspect milieubelastende activiteiten is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.10 Natuur

6.10.1 Algemeen

Met het aanvullingsspoor natuur is de voormalige Wet natuurbescherming geïntegreerd in de Omgevingswet. De Omgevingswet bevat hiermee ook de regels ter bescherming van de natuur, die gaan over:

- het beschermen en ontwikkelen van natuur, en het behoud en herstel van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur voor maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid voor het behoud en beheer van waardevolle landschappen.

Het bevoegd gezag is in de regel Gedeputeerde Staten van de provincie en in uitzonderingsgevallen de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (voor een Natura 2000-activiteit en een flora- en fauna-activiteit van nationaal belang).

De Omgevingswet kent enkele specifieke zorg- en meldplichten welke bepalen of een vergunning nodig is (artikel 4.3 Omgevingswet). Noemenswaardige specifieke plichten in relatie tot natuur staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en zien op:

1. Flora- en fauna-activiteiten (Bal artikel 11.27);
2. Activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden of bijzondere nationale natuurgebieden (Bal artikel 11.6); en
3. Activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen (Bal artikel 11.126).

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze wetgeving richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

Gebiedsbescherming

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken

van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld als wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland (NNN). Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub g Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora- en fauna⁵ uitgevoerd. Hieronder wordt kort ingegaan op de conclusies van de onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige rapport.

Beschermde soorten

Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen binnen het projectgebied worden uitgesloten. Wel is er sprake van geschikt foerageergebied voor vleermuizen en er zijn geschikte vliegroutes voor vleermuizen. Uit de analyse is gebleken dat foerageergebied voor vleermuizen en de vliegroutes niet wezenlijk worden beïnvloed. Het verlies van foerageergebied is zeer gering en ook is verstoring door een toename van verlichting zeer beperkt en het heeft geen significant negatief effect.

Verder is uit de analyse gebleken dat negatieve effecten voor grondgebonden zoogdieren, die niet op de Vrijstellingslijst staan, met name kleine marters, kunnen worden uitgesloten. Ook voor deze soorten geldt dat er geen sprake is van verlies van essentieel leefgebied, bestaande bomenrijen blijven gehandhaafd. Voor algemeen voorkomende zoogdieren, met name muizen, maar ook amfibieën als bruine kikker of gewone pad geldt dat voldaan moet worden aan de zorgplicht om negatieve gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen.

Ook voor broedvogels zijn er geen negatieve gevolgen, mits er geen verstoring plaatsvindt van nesten gedurende het broedseizoen van vogels. Mogelijke nestplaatsen van roofvogels, indien al in gebruik, bevinden zich niet in de delen van het gebied waar woonblokken gepland zijn, maar binnen de geplande groenzone.

Er is geen omgevingsvergunning nodig voor een flora- en fauna-activiteit. Wel dienen de navolgende maatregelen in acht te worden genomen.

- Met het oog op broedvogels dienen werkzaamheden met een grote geluidsimpact buiten het broedseizoen, waarvoor als vuistregel de periode 1 maart tot 15 augustus kan worden aangehouden, plaats te vinden. Indien hieraan niet voldaan kan worden, moet in overleg met de ecooloog bepaald worden welke werkzaamheden wel en niet door kunnen gaan, afhankelijk van een broedvogelschouw.
- Bij het bouwrijp maken van het terrein dient de zorgplicht in acht te worden genomen, om te voorkomen dat op het terrein aanwezige, deels in de bodem levende kleine zoogdieren en ook amfibieën gedood of verwond worden.

Beschermde gebieden

In de omgeving liggen Natura 2000-gebieden Sarsven & De Banen en Leudal op respectievelijk minimaal 4,8 km en 6,1 km afstand van het projectgebied. Omdat op voorhand niet kan worden uitgesloten dat door

⁵ FF Advies, *Quickscan flora en fauna Kelpen-Oler*, R202532-A, 9 mei 2025.

stikstofdepositie significant negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden optreden, is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd⁶.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Uit de uitgevoerde berekeningen naar de aanlegfase blijkt dat een stikstofdepositie van ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar plaatsvindt in het Natura 2000-gebied "Leudal" ten gevolge van de aanlegfase.

Op basis van een nadere beschouwing van de stikstofdepositie wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante gevolgen. Het uitvoeren van een passende beoordeling evenals een vergunningplicht is in het kader van de Omgevingswet niet aan de orde en het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie en het gebruik van dit project. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage van het onderzoek.

Ten aanzien van overige storingsfactoren als licht, optische verstoring, geluid en trillingen geldt dat de afstand te groot is voor het optreden van effecten. Wijzigingen in grondwaterstanden is niet te verwachten, zodat toename van verdroging in deze gebieden niet aan de orde is.

Negatieve gevolgen voor het Natuurnetwerk Nederland en de Groenblauwe Mantel kunnen op voorhand worden uitgesloten, gebieden met deze beschermingsstatus liggen wel in de omgeving, maar worden niet aangetast.

Houtopstanden

Houtopstanden. Er vindt een geringe kap van bomen plaats buiten de bebouwingscontour houtopstand. Er moet nog nader bekeken worden of het een houtopstand van minimaal 10 are bedraagt of dat het een rijbeplanting betreft van meer dan 20 bomen. In dat geval moet een kapmelding te worden gedaan bij de provincie en de te kappen bomen moeten worden gecompenseerd.

Conclusie

Met inachtneming van bovengenoemde adviezen, is er vanuit het aspect natuur is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.10.2 Conclusie

Vanuit het aspect natuur is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.11 Trillingen

Algemeen

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Toetsing

In het voorliggende geval is binnen het besluitgebied geen sprake van nieuwe activiteiten die leiden tot onevenredige hinder in de vorm van trillingen zoals bedoeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Evenmin is sprake van activiteiten in de omgeving die binnen het besluitgebied leiden tot onevenredige hinder in de vorm van trillingen zoals bedoeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat.

Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

⁶ Kragten, *Stikstofdepositieonderzoek woningbouwlocatie voormalige sportvelden Kelpen-Oler*, projectnummer LEU275, 12 januari 2026.

6.12 Verkeerskundige aspecten

In het kader van de beoogde ontwikkeling dient enerzijds de verkeersaantrekkende werking en inpasbaarheid daarvan in beeld te worden gebracht en dient anderzijds te worden aangetoond dat kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast dient te worden ingegaan op de ontsluiting en de verkeersverdeling op het omliggend wegennet. Om inzicht te krijgen in de te verwachten effecten van de ontwikkeling op gebied van mobiliteit en infrastructuur binnen het besluitgebied en de directe omgeving is een onderzoek 'Verkeer en parkeren'⁷ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek 'Verkeer en parkeren'. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige rapport.

Op basis van de resultaten uit het verkeerskundig onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- het besluitgebied goed bereikbaar is voor de verschillende vervoerswijzen;
- in totaal een effectieve parkeerbehoefte bestaat van 69 parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig plan is voorzien in 72 parkeerplaatsen, waarvan 48 binnen het openbaar gebied en 26 op eigen terrein, waarmee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de Nota parkeernormen Leudal 2025;
- de beoogde ontwikkeling tot een toename van verkeer op het omliggende wegennet leidt. De beoogde ontwikkeling leidt naar verwachting tot circa 269 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag en circa 298 extra motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Op de Oranjestraat, Grathemseweg en Heideweg nemen de verkeersintensiteiten met een beperkte hoeveelheid toe. Op deze wegen worden als gevolg van het planvoornemen geen knelpunten verwacht op het gebied van verkeersafwikkeling.

Volledigheidshalve dient hierbij te worden opgemerkt dat de verkeersgeneratie en bijbehorende parkeervraag van de huidige sportfunctie binnen het besluitgebied komen te vervallen. De feitelijke toename van de verkeersgeneratie is dan ook lager dan de voor de woningen berekende verkeersgeneratie.

Op basis van bijlage 2 van de 'Nota Parkeernormen Leudal 2025' bedraagt het minimum aantal benodigde parkeerplaatsen voor fietsen 6 fietsparkeerplaatsen per woning bij zowel vrijstaande koopwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en sociale huurwoningen. Bij alle woningen wordt voorzien in voldoende fietsparkeerplaatsen overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen Leudal 2025'.

Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.13 Spuitzones gewasbescherming

Algemeen

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Derhalve dient afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden ten behoeve van akkerbouw. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift over het algemeen een afstand van 50 meter als aanvaardbaar geacht. Dit neemt niet weg dat in bepaalde situatie een kortere afstand ook aanvaardbaar kan worden geacht.

De toelating van gewasbeschermingsmiddelen is Europees geregeld en aan strenge regelgeving onderworpen. Toelating van gewasbeschermingsmiddelen berust op het voorzorgsbeginsel. Volgens het voorzorgsbeginsel mag onzekerheid over negatieve effecten geen excuus zijn om die negatieve effecten voor lief te nemen. Toelating van gewasbeschermingsmiddelen moet de teelt vooruit helpen, maar alleen als dat niet schadelijk is voor mens en milieu. Ondanks de strenge toelatingsprocedure kan het risico op gezondheidsschade bij mensen nooit geheel worden uitgesloten. Het is met name van belang om onevenredige risico's zoveel mogelijk te beperken en om vooraf goed en zorgvuldig onderzoek te doen, zoals bij het bepalen van een veilige afstand tussen gevoelige functies en agrarische percelen met open teelten.

⁷ Kragten, *Verkeer en parkeren woningbouwontwikkeling Kelpen-Oler*, projectnummer LEU275, 12 januari 2026.

De toepassing van het voorzorgsbeginsel geldt zowel voor de teler die de gewasbeschermingsmiddelen gebruikt als de (toekomstige) bewoners van woningen in de nabijheid van agrarische percelen waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen plaatsvindt. De teler dient voorzichtig en terughoudend te werk te gaan bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Dit onder meer door rekening te houden met windsnelheden en windrichting en niet te spuiten als de windsnelheid hoger is dan 5 m/s en de windrichting hoofdzakelijk richting woningen waait en dus de kans op drift richting woningen groter is. In artikel 4.723e. 'water en gezondheid: geen gewasbeschermingsmiddelen bij wind' van het Besluit activiteiten leefomgeving, is het volgende opgenomen:

1. Met het oog op het voorkomen of beperken van verontreiniging van een oppervlaktewaterlichaam en het beschermen van de gezondheid worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt als de windsnelheid meer is dan 5 m/s, gemeten op:
 - a. 2 m boven de grond bij neerwaarts bespuiten; en
 - b. 1 m boven boomhoogte bij op- en zijwaarts bespuiten.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. als kan worden aangetoond dat niet anders dan door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij een windsnelheid groter dan 5 m/s een teeltbedreigende situatie kan worden voorkomen; of
 - b. op een overkapte beddenspuit.

Toetsing

In het voorliggende geval liggen uitsluitend de percelen van de vier vrijstaande woningen aan de zijde van de Het plan is gewijzigd waardoor enkel de vier vrijstaande woningen aan de zijde van de Oranjestraat binnen 50 meter van de agrarische percelen. Alle overige woonpercelen liggen op meer dan 50 meter van de agrarische percelen, waardoor het aspect spuitzones in verband met het (mogelijke) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voor die woningen geen belemmering vormt.

Voor de vier percelen met vrijstaande woningen geldt dat deze pas gerealiseerd en in gebruik mogen worden genomen wanneer er een afstand van 50 meter aangehouden kan worden waarbinnen geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, of anderszins is aangetoond dat er geen sprake meer is van onevenredige gezondheidsrisico's als gevolg van het (mogelijke) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Hiertoe worden voorschriften opgenomen in de te verlenen omgevingsvergunning.

Conclusie

Vanuit het aspect spuitzones in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is, met inachtneming van de genoemde voorschriften aan de omgevingsvergunning, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.14 Weging van het waterbelang

Algemeen

In het kader van de weging van het waterbelang dient te worden aangegeven hoe wordt omgegaan met water. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het besluitgebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleid

Nederland leeft met water. Dat betekent dat bij bouwen rekening gehouden moet worden met water. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit een instructieregel (artikel 5.37) die is opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Bkl.

Op basis van artikel 5.37 vervalt de term 'watertoets'. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' deze term. Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven. Wel geldt dat in het kader van een BOPA-omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de beoordelingsregels uit het Bkl. Daarnaast moet een BOPA voldoen aan de instructieregels van de provincie (Omgevingsverordening) en in het geval van water aan de Waterschapsverordening van het waterschap.

In de kamerbrief 'water en bodem sturend' van 25 november 2022 formuleert het Rijk een aantal uitgangspunten om water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening. Dat zorgt ervoor dat de inwoners ook in een Nederland met een veranderend klimaat kunnen blijven leven, wonen en werken. Naast de keuze 'waar' te bouwen is er ook invulling gegeven aan de vraag 'hoe' een gebied klimaatbestendig kan worden ingericht of bebouwd. Daartoe hebben de samenwerkende overheden en externe partijen een landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de thema's wateroverlast, droogte, hitte, gevolgbepierking overstromingen, biodiversiteit en bodemdaling bij nieuwbouw.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerplan 2022 - 2027 is op 8 december 2021 vastgesteld door Waterschap Limburg. Het plan heeft een looptijd van 2022 tot en met 2027. Met dit Waterbeheerplan zet Waterschap Limburg de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Waterschapsverordening Waterschap Limburg

Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is de Waterschapsverordening Waterschap Limburg van toepassing, zoals deze per 1 januari 2024 in werking is getreden.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een notitie weging van het waterbelang⁸ opgesteld in het kader waarvan ook een infiltratieonderzoek is uitgevoerd. Navolgend wordt kort ingegaan op de conclusies en aanbevelingen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Voor de weging van het waterbelang is naar de volgende aspecten gekeken: grondwater, oppervlaktewater, regenwater en afvalwater. Voor deze ontwikkeling wordt het volgende geconcludeerd:

- Het maaiveldniveau van het projectgebied varieert van circa 28,4 m +NAP tot 29,4 m +NAP. Het oostelijke gebied is wat hoger gelegen ten opzichte van het projectgebied.
- Het grondwater staat voldoende laag voor de beoogde ontwikkeling om te voldoen aan de ontwateringsnorm en grondwateroverlast te voorkomen.
- Er worden 37 nieuwe woningen gerealiseerd. Voor de percelen wordt onderscheid gemaakt tussen rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen, waarbij het afvoerend deel van het oppervlak afwijkt. Dit leidt tot een wateropgave voor de rijwoningen van circa 287 m³, circa 385 m³ voor de twee-onder-één-kapwoningen en circa 221 m³ voor de vrijstaande woningen. Voor de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen kan door middel van individuele voorzieningen per perceel worden voorzien in de benodigde berging. Voor de rijwoningen en de openbare verharding

⁸ Kragten, *Weging van het waterbelang ontwikkeling 't Heukske in Kelpen-Oler*, projectnummer LEU275, 12 januari 2026.

wordt in de benodigde berging voorzien middels wadi's en eventueel indien nodig aanvullende voorzieningen zoals infiltratiekratten onder de openbare parkeerplaatsen. Dit dient nader te worden uitgewerkt in het kader van de civieltechnische uitwerking.

- De infiltratiewaarden in het projectgebied liggen tussen de 0,8 en 6,55 m/dag en variëren veel per locatie. Hierdoor zal op bepaalde locaties de werking van de infiltratievoorziening beter zijn dan op een andere locatie.
- In de directe omgeving van het projectgebied is oppervlaktewater aanwezig waar mogelijk een overstort kan worden geïmplementeerd, mits er overeenstemming is met Waterschap Limburg. Voor de infiltratiekratten wordt geadviseerd om een noodoverstort richting het (bestaande) riool te maken.
- Het initiatief leidt niet tot beïnvloeding van grondwaterstanden en -stromingen in de omgeving van het projectgebied en het voorgenomen gebruik veroorzaakt geen risico's op aantasting van de grondwaterkwaliteit.
- De afvalwateropgave is voor 't Heukske berekend op 11,1 m³/dag. Er ligt een grote leiding van 900 mm ten noordwesten van het projectgebied. Dit is een gemengd rioolstelsel en hier kan het afvalwater van de nieuwe woningen op worden aangesloten. Gezien de omvang van de te verwachten hoeveelheid afvalwater, zal het initiatief niet leiden tot capaciteitsproblemen voor de bestaande riolering in de omgeving van het projectgebied.

Aanbevolen wordt:

- Bij toepassing van de infiltratiekratten wordt aanbevolen peilbuizen te plaatsen op de gewenste locaties om preciezer inzicht te krijgen in de grondwaterstanden.
- Bij alle hemelwaterafvoeren bladvangsers installeren om te voorkomen dat vuil terecht komt in de infiltratievoorziening.
- Bij de aanvraag omgevingsvergunning dienen initiatiefnemers de uitwerking van de individuele infiltratievoorziening toe te voegen zodat de gemeente kan toetsen of deze juist is ontworpen en gaat functioneren zoals bedoeld.

Conclusie

In het kader van de weging van het waterbelang is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.15 Duurzaamheid

Algemeen

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen. Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. De berekening dat aan de eisen wordt voldaan is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

Circulariteit

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens

de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken . De eisen met betrekking tot de milieuprestatie en energiezuinigheid van gebouwen zijn opgenomen in afdeling 4.4, artikelen 4.148 t/m 4.160 (Duurzaamheid) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In afdeling 4.4 zijn ook regels opgenomen over de 'Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen'.

Klimaatadaptatie en water

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar paragraaf 6.14 'Weging van het Waterbelang'.

Toetsing

Toetsing aan het aspect duurzaamheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid voor dit thema. Het beoordelingskader kan dus per gemeente sterk verschillen. Leudal wil een gemeente zijn waar mensen met plezier wonen, werken en recreëren, nu en in de toekomst. De gemeente Leudal richt zich op meerdere gebieden, namelijk: aardgasloos Leudal, energie besparen in woningen, energie besparen in bedrijven en zonnepanelen op alle daken. Ontwikkelingen worden dan ook getoetst aan deze uitgangspunten. Ook een duurzame instandhouding is van belang.

In het voorliggende geval wordt voldaan aan de BENG-eisen en de eisen ten aanzien van de milieuprestatie. De woningen worden gasloos uitgevoerd en voorzien van duurzame energiesystemen. Één en ander wordt nader uitgewerkt in de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvragen voor de bouw van de beoogde woningen.

6.16 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een BOPA volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig

Of een besluit over een projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden.

Projectmerbeoordeling

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

Motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit)

In de motivering van de beslissing wordt in ieder geval verwezen naar:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
- b. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 1. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 2. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Afweging

De beoogde ontwikkeling kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en staat genoemd onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In deze bijlage zijn voor deze activiteit geen indicatieve drempelwaarden benoemd. Dit betekent dat het bevoegd gezag ten behoeve van de besluitvorming over de verlening van de omgevingsvergunning in alle gevallen dient te bepalen of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieugevolgen en er aanleiding is tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

In de navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het project weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het project op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor de voor dit project relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in hoofdstuk 4 van deze motivering, blijkt dat het project geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg heeft.

Kenmerken van het plan	
Omvang van het project	<p>De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.</p> <p>Het betreft de ontwikkeling van 37 woningen een oppervlakte van circa 3 ha de locatie aan de Oranjestraat, Grathemerweg en de Limburgstraat in Kelpen – Oler, gemeente Leudal.</p>
Cumulatie met andere projecten	<p>Er zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het besluitgebied bekend, die aanleiding geven tot cumulatie van milieueffecten met andere projecten.</p> <p>Daarmee is er voor wat betreft cumulatie met andere projecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.</p>
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	<p>Er is geen sprake van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen bij de realisering van de voorgenomen activiteiten zoals hiervoor beschreven. De woningen zullen allen aardgasvrij worden gerealiseerd. Er worden (bouw)materialen gebruikt zoals staal, hout, steen en beton, maar dit betreft een eenmalig gebruik en deze materialen zijn niet bijzonder schaars.</p> <p>Daarmee is er voor wat betreft het gebruik van natuurlijke hulpbronnen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.</p>
Productie afvalstoffen	<p>Bouw- en sloofafval tijdens de aanlegfase zal door de betreffende aannemers worden afgevoerd en verwerkt. Tijdens de gebruiksfase is sprake van de productie van huishoudelijk afval, GFT, papier, plastic, restafval en overige stromingen zoals textiel. Afvalverzameling zal op de reguliere wijze plaatsvinden. Tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit.</p> <p>Daarmee is voor wat betreft de productie van afvalstoffen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.</p>

Verontreiniging en hinder	<p>De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt buiten de reguliere hinder gedurende de aanlegfase, die gebruikelijk is bij een dergelijke stedelijke ontwikkeling, geen onevenredige hinder die leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deels sprake is van MorgenWonen woningen, waarbij overlast tijdens de aanlegfase beperkt is in vergelijking met reguliere woningen. MorgenWonen woningen worden in de fabriek geassembleerd en vervolgens ter plaatse in een kort tijdsbestek gerealiseerd.</p> <p>Verder valt uit hoofdstuk 6 van deze motivering af te leiden dat voor wat betreft de diverse (milieu)aspecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling.</p>
Risico voor ongevallen	<p>De ontwikkeling brengt geen significante risico's voor ongevallen met zich mee. Verkeersbewegingen van, naar en binnen het besluitgebied kunnen op een veilige manier plaatsvinden. Er worden daarnaast binnen het besluitgebied geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.</p> <p>Daarmee is voor wat betreft risico's voor ongevallen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.</p>

Plaats van het project

Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden gelegen aan de Oranjestraat, Grathemerweg en de Limburgstraat braakliggend en werden in het verleden gebruikt als sportvelden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het besluitgebied de bestemmingen 'Sport', 'Groen', 'Verkeer' en 'Bedrijf'.
De relatieve rijkdom aan en de beschikbaarheid, de kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen	Niet van toepassing. Er zijn geen bijzondere aardkundige waarden of andere natuurlijke hulpbronnen aanwezig.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang	<p>Wetlands: niet van toepassing Kustgebieden: niet van toepassing Berg- en bosgebieden: niet van toepassing Reservaten en natuurparken: niet van toepassing Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: niet van toepassing.</p> <p>Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: niet van toepassing.</p> <p>Op basis van het onderzoek dat in het kader van de planvorming is uitgevoerd blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt voor de omgeving.</p> <p>De ontwikkeling kan mogelijk een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Nader onderzoek dient hier meer duidelijkheid over te geven. Het uitvoeren van nader onderzoek kan eventueel als</p>

	<p>voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden gekoppeld.</p> <p>Het project heeft geen significant negatieve invloed op cultuurhistorische waarden in de omgeving (zie paragraaf 6.3.2).</p> <p>Op basis van de uitgevoerde flora en fauna onderzoek worden er als gevolg van de ontwikkeling geen aanzienlijke milieueffecten verwacht (zie paragraaf 6.10).</p> <p>Uit het nader onderzoek naar stikstofdepositie (zie paragraaf 6.10) is naar voren gekomen dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het project. Er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten voor de omgeving als gevolg van stikstofdepositie.</p> <p>Ten behoeve van verkeerslawaaï is een onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 6.2) waarbij naar voren is gekomen dat vanuit het aspect verkeerslawaaï geen belemmeringen bestaan. Gelet op het beperkte aantal woningen en de relatief beperkte verkeersintensiteiten in de omgeving en verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat als gevolg van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten op de omgeving.</p> <p>Voor de beoogde ontwikkeling is voor het besluitgebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 6.4). Op basis van de resultaten van het onderzoek, wordt de bodemkwaliteit voor het overgrote deel voldoende geacht voor de beoogde woonfuncties. Uitsluitend ter hoogte van boring 32 is sprake van een matige verontreiniging met minerale olie in de bovengrond, die aanleiding geeft tot het uitvoeren van nader onderzoek. Het benodigde onderzoek wordt uitgevoerd en indien nodig zal de verontreiniging gesaneerd worden.</p> <p>Gelet op de resultaten van het bodemonderzoek en de aard van de ontwikkeling, zijn er als gevolg van de ontwikkeling naar verwachting geen aanzienlijke milieueffecten.</p> <p>Er is geen sprake van noemenswaardige landschappelijke waarden die als gevolg van de ontwikkeling worden aangetast.</p> <p>De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een toenemende parkeerdruk op het openbaar gebied omdat voldoende parkeerruimte gerealiseerd wordt binnen het besluitgebied zelf (zie paragraaf 6.12).</p>
--	---

Kenmerken van het potentiële effect

Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

Tabel: m.e.r.-beoordeling

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aanzienlijke milieueffecten. Nadere analyse in een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

7.1 Kostenverhaal

In afdeling 13.6 van de Omgevingswet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin sprake is van een kostenverhaalplichtige activiteiten, de kosten te verhalen. Artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit bepaalt dat de bouw van één of meer woningen een kostenverhaalplichtige activiteit is. De gemeente is dus verplicht om de kosten te verhalen, privaatrechtelijk dan wel publiekrechtelijk. In dit geval zijn de gronden in eigendom van de gemeente en de kosten worden verrekend in de verkoopprijs van de grond. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Naast het kostenverhaal wordt ook de kwaliteitsbijdrage, in dit geval een financiële bijdrage aan het gemeentelijk groenfonds, verrekend in de verkoopprijs van de grond. Voor het initiatief is een grondexploitatie geopend, waarbinnen de kosten en baten worden opgenomen.

8 CONCLUSIE EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 3, 4, 5, 6). Hieruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

