Gemeente leudal

Bestemmingsplan **Gruttostraat Haler**

Toelichting

NL.IMRO.1640.BP21HrGruttostraat-VO01

Afbeelding: plangebied Gruttostraat Haler

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 **Inleiding** **6**

Hoofdstuk 2 **Gebiedsprofiel en besluitprofiel** **7**

Hoofdstuk 3 **Beleid** **10**

Hoofdstuk 4 **Onderzoek** **23**

Hoofdstuk 5 **Planstukken** **43**

Hoofdstuk 6 **Handhaving** **46**

Hoofdstuk 7 **Haalbaarheid** **47**

Hoofdstuk 8 **Procedure** **48**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

De gemeente Leudal wenst medewerking te verlenen aan de realisering van 3 vrijstaande woningen aan de Gruttostraat te Haler.



Figuur 1.1: Topografische kaart projectgebied en omgeving

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' en is bestemd als 'Agrarisch'.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk (conform artikel 3.1 Wro), zodat de beoogde woningen planologisch mogelijk worden gemaakt.

In het voorliggende bestemmingsplan worden zodoende de nieuw bestemming voor de gronden binnen onderhavig plangebied wettelijk geregeld. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en deze toelichting.

Leeswijzer
In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het besluitprofiel en de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op onderhavige locatie. In hoofdstuk 4 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 5 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 6 is weergegeven hoe de gemeente Leudal omgaat met handhaving van de regels in dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 volgt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Gebiedsprofiel en besluitprofiel

2.1 Gebiedsprofiel

Het woningbouwplan is gelegen in de kern Haler aan de Gruttostraat. Haler is een van 16 dorpskernen die onderdeel uitmaken van de gemeente Leudal.

Haler is de meest westelijk gelegen kern van de gemeente Leudal en ligt op nog geen 700 meter van de Belgische grens. De kern Hunsel is ongeveer 1,7 kilometer ten oosten gelegen, ten zuidoosten van de kern Haler is op circa 2,5 kilometer de kern Neeritter gelegen en 3,3 kilometer ten noorden van Haler ligt de kern Ell. De gemeente Weert is ten noordwesten gelegen en de kortste afstand tot die gemeentegrens bedraagt ruim 2 kilometer.

Eerder maakte Haler onderdeel uit van de gemeente Hunsel, dat in 2007 opgegaan is in de grotere gemeente Leudal. Haler is rond 1952 ontstaan en is dan ook nog een relatief jonge kern. Op 1 januari 2019 telde deze kern 940 inwoners en het is daarmee ook de kleinste kern van de gemeente Leudal. De Kern Haler wordt omringd door landbouwgronden met verspreid diverse agrarische bedrijven.



Figuur 2.1: Luchtfoto met in het midden de kern Haler

De planlocatie is deels gelegen op een paardenweide en deels gelegen op braakliggende grond grenzend aan de Gruttostraat. Aan de noordzijde van de planlocatie zijn weides gelegen, aan de oostzijde agrarische gronden en de achtertuin van de woning aan de Isidoorstraat. Aan de zuidzijde ligt de Gruttostraat en aan de westzijde de achtertuinen van de woningen aan de Speltstraat.



Figuur 2.2: Luchtfoto met globale ligging plangebied (rood omlijnd)

2.2 Besluitprofiel

De beoogde ontwikkeling betreft de realisering van drie vrijstaande woningen op de percelen kadastraal bekend als Hunsel, sectie C, nummers 2719 (ged), 2685 (ged) en 2542 (ged). De beoogde ligging van de woningen is vastgelegd op onderstaande situering. Elke woning wordt ontsloten via de Gruttostraat.



Figuur 2.3: Stedenbouwkundige invulling

Het plangebied wordt geheel bestemd als 'Wonen'. Er is voor deze bestemming gekozen, omdat dit goed aansluit bij de woningen in de omgeving die ook als 'Wonen' bestemd zijn.

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

De woningen worden gerealiseerd aan de Gruttostraat, waaraan voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen zijn gelegen. De nieuwbouwwoningen passen in functionele zin en qua typologie in de omliggende omgeving. Er wordt qua hoogte en opbouw zoveel als mogelijk aangesloten bij de woningen in de directe omgeving. Het parkeren geschiedt volledig op eigen terrein.

De omliggende functies worden gerespecteerd en om de impact op op het achterliggende agrarische perceel te beperken, wordt er in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat er een groene afscheiding wordt gerealiseerd indien er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden in voorliggend plan. Zo kan een goede landschappelijke overgang worden gecreëerd.

Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, dan ook geen negatieve ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige effecten tot gevolg voor de omgeving. Binnen onderhavig bestemmingsplan worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor de woningbouw geborgd, zodat ook bij de daadwerkelijke realisatie van de woningen sprake blijft van een kwalitatieve invulling.

Hoofdstuk 3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2 § 3.3 en § 3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat 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 aan 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.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI 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.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

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, di ein 2050 CO_2-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.

Afweging
Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en in de jaren daarna hebben nog diverse wijzigingen plaatsgevonden.

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Afweging
Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de beoogde realisatie van de woningen.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en Nationaal Natuurnetwerk-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Op dit bestemmingsplan zijn geen belangen uit de Rarro van toepassing.

Afweging
Aangezien onderhavig bestemmingsplan geen windturbines hoger dan 114 meter toestaat vormt dit geen belemmering voor het radarverstoringsgebied. Daarnaast is het plangebied ook niet aangewezen als reserveringsgebied voor de aanleg van hoofdwegen (of delen van hoofdwegen).

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is:
"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[1]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Afweging
Het plan beoogt de realisatie van maximaal drie woningen. Er is pas sprake van een stedelijke ontwikkeling als er 12 of meer woningen worden gerealiseerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is op dit initiatief dan ook niet van toepassing.

3.1.5 Wet milieubeheer

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

a. die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
b. ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor

het milieu kan hebben'.

Afweging
De afweging met betrekking tot de m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van dit bestemmingsplan, is opgenomen in paragraaf 4.1.7.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (hierna: POL 2014) vastgesteld. Het POL 2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. In het POL 2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL 2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



Figuur 3.1: Uitsnede kaart POL 2014 met ligging plangebied (rood omcirkeld)

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied zowel in de zone 'overig bebouwd gebied' als in de zone 'buitengebied'.

De zone 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten liggen binnen deze zone op: (1) transformatie regionale woningvoorraad, (2) bereikbaarheid, (3) balans voorzieningen en detailhandel, (4) stedelijk groen en water en tot slot (5) de kwaliteit van de leefomgeving.

De zone 'buitengebied' betreft alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De accenten liggen binnen deze zone op: (1) ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, (2) terugdringen milieubelasting vanuit landbouw en (5) de kwaliteit en functioneren van de ondergrond.

Afweging
Het beoogde initiatief voorziet in de realisatie van drie kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwwoningen. De woningen komen fysiek binnen de zone 'overig bebouwd gebied' te liggen. Slechts een deel van de tuinen van de woningen komen in de zone 'buitengebied' te liggen. Wel ligt het plangebied in zijn geheel binnen de kerncontour van Haler. Hierdoor vormt het POL 2014 geen belemmering voor onderstaand initiatief.



Figuur 3.2: kerncountour van haler (groene lijn) met globale ligging plangebied (rood omcirkeld)

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL 2014 juridische binding te geven.

Bestuursafspraken
In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De bestuursafspraken maken onderdeel uit van het samenwerkingsmodel gemeenten – Provincie dat de afgelopen jaren op het gebied van omgevingsbeleid is gegroeid. Het POL 2014 schetst de ambities, opgaven, aanpak op hoofdlijnen en principes. Het is in co-creatie met de gemeenten tot stand gekomen. De gemeenten nemen vervolgens het stokje over en stellen regionale uitwerkingen op in de vorm van structuurvisies, visies of anderszins. De Provincie is partner in die regioprocessen en faciliteert deze. Vanuit de regierol ziet de provincie toe op de samenhang tussen de aanpak per regio en die in aangrenzende gebieden.

Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De gemeente Leudal maakt onderdeel uit van de regio Midden-Limburg en binnen deze regio is de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' vastgesteld. In het kader van deze regionale uitwerking zijn in artikel 2.4.2 van de verordening de navolgende bestuursafspraken (per regio) vastgelegd:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen, alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
5. De toelichting bij het ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijke plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Specifieke bepalingen omtrent beschermingszones en beschermingsgebieden

In de omgevingsverordening zijn verder specifieke bepalingen opgenomen ten aanzien van provinciale wegen en reserveringszones, beschermingszones natuur- en landschap, uitsluitingsgebieden windturbines, natuurbescherming, milieubeschermingsgebieden, regionale waterkeringen, normerig wateroverlast, grondwateronttrekking, rioolplichtontheffing en gesloten stortplaatsen, alsmede bedrijventerreinen met provinciale geluidcontouren.

Afweging

Bestuursafspraken en de Ladder voor duurzame verstedelijking

In hoofdstuk 3.3 wordt het regionale woonbeleid nader toegelicht en toegepast op de onderhavige planontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt nader toegelicht in paragraaf 3.1.4. Nu deze woningbouwontwikkeling voorziet in minder dan 12 woningen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast.

Beschermmingszones en beschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III is gelegen. 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. Aangezien geen grondboringen van een dergelijke diepte voorzien zijn binnen onderhavig plan, vormt de ligging binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III geen belemmering.

Voor het overige ligt het plangebied niet binnen milieubeschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Conclusie
Er zijn geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: ‘de Provinciale omgevingsvisie Limburg.’ Dit document 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 door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige ‘Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014).’

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. De vaststelling van deze omgevingsvisie is beoogd in het eerste kwartaal van 2021.Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

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 Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast 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 POVI 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 POVI 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 niet-courante 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.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Afweging
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van drie kwalitatief hoogwaardige woningen op braakliggende grond. Hiermee worden kwalitatief hoogwaardige woningen toegevoegd aan de huidige woningvoorraad, waardoor wordt bijgedragen aan de noodzakelijke transformatie in de woningmarkt. Daarnaast voldoet onderhavig plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is de ontwikkeling in lijn met de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' en de gemeentelijke 'Strategische overallvisie 2020 - 'Leven in Leudal' en Structuurvisie Leudal - 'Regie op de toekomst', zie paragraaf 3.3 en 3.4. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Ontwerp Provinciale omgevingsvisie'.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

Ter uitvoering van de bestuursafspraken tussen provincie en gemeenten is in regionaal verband de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' vastgesteld. In Leudal is deze door de raad vastgesteld op 25 juni 2019. De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben middels de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' de nota 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' uit 2014 geactualiseerd. Daartoe is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (2018) met ondersteuning van de Provincie Limburg. Binnen de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' worden de leermomenten uit de nota 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' meegenomen. Daarnaast zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en er wordt een doorkijk gegeven op de verwachte woningbouwbehoefte tot 2030.

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten woningbouwprojecten de komende jaren wenselijk vinden en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe

de plan-voorraad voor woningen wordt afgebouwd.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is vastgelegd dat Leudal vanaf 1-1-2018 nog 457 woningen mag bouwen. Daarnaast is er een reductieopgave om de planvoorraad met 249 woningen terug te dringen. In de Kwaliteitsenvelop en de Factsheets per kern zijn de kwantitatieve en kwalitatieve ambities en woningbehoefte nader gespecificeerd. Jaarlijks vindt er een actualisatie plaats waarbij een terugblik wordt gegeven op de realisaties van het afgelopen jaar en de ontwikkeling van de planvoorraad ten opzichte van de afspraken uit de structuurvisie, en wordt er een nieuwe planlijst gemaakt. De meest recente actualisatie is per 1-1-2021. In totaal zijn in de afgelopen drie jaar (2018, 2019 en 2020) per saldo 318 nieuwe woningen gerealiseerd in Leudal. Er zijn ook 263 plannen geschrapt.

Kwantitatieve woningbehoefte
De methodiek van de Structuurvisie is erop gericht om kwantitatief de afgesproken aantallen maximaal te bouwen woningen aan te houden conform de prognoses van Etil 2014 (of 2017). Uit het woningbehoefteonderzoek is de kwalitatieve behoefte vertaald naar de kwaliteitsenvelop en de factsheets voor de gemeente Leudal. Voor Haler is een richtcijfer van zeven extra te bouwen woningen aangehouden (het totaal van +457 woningen is verdeeld over de kernen binnen de gemeente Leudal). Op het moment van vaststelling waren er in Haler geen bouwtitels vergeven, wel plannen voor 13 woningen. Dit aantal is in de meest recente planlijst (per 1-1-2021) teruggebracht naar 8 geplande woningen, waarvan 5 aande Pinxtenstraat (ontwerp bestemmingsplan in procedure) en 3 in onderhavig project aan de Gruttostraat. Verder zijn er geen andere woningbouwontwikkelingen in de kern. de afgelopen drie jaar is eveneens gebouwd. het totale aantal geplande woningen komt kwantitatief nagenoeg overeen met het genoemde richtcijfer. De drie bouwtitels die bij dit onderhavig project in ontwikkeling worden gebracht passen binnen de kwantitatieve ambitie om 457 woningen te realiseren binnen de gemeente Leudal.

Kwalitatieve woningbehoefte
Het door Etil research group uitgevoerde 'Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030' geeft inzicht in de lokale woonwensen en behoefteontwikkeling. De uitkomsten zijn in de structuurvisie vertaald in de gemeentelijke kwaliteitsenvelop en factsheets per kern. In de huursfeer zijn met name grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met lift populair. In de koopsfeer vormen de vrijstaande woningen, de twee-onder-een-kapwoningen / geschakelde woningen en de grondgebonden seniorenwoningen de top 3 van de meest gevraagde woningtypes. In de structuurvisie is opgenomen dat nieuwe woningen zo veel mogelijk levensloopbestendig worden uitgevoerd. Dat wil zeggen dat minimaal de primaire verblijfsruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden en zonder trappen bereikbaar zijn. Een woning kan daarbij evengoed een verdieping hebben. Levensloopbestendige bouw sluit aan bij de kwalitatieve woonwensen uit het woningmarktonderzoek, de veranderende bevolkingssamenstelling (groeiende groep senioren) en de ontwikkeling dat mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen, Onderhavig plan voorziet in de realisatie van drie vrijstaande koopwoningen (zelfbouw kavels), met voldoende mogelijkheden voor een levensloopbestendige uitvoering.

Een ander kwalitatief woningaspect is de woonomgeving. Uit het Woningmarktonderzoek is gebleken dat inwoners met een verhuiswens veelal een woning zoeken in de huidige woonkern of willen verhuizen binnen de huidige gemeente. Een substedelijk woonklimaat en/of een dorps woonklimaat al dan niet met een centrumfunctie met voorzieningen genieten daarbij regionaal de voorkeur.

Afweging
De kwantitatieve toename binnen het plangebied betreft drie woningen en daarmee wordt voldaan aan het richtcijfer van acht nieuw te bouwen woningen in Haler. Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte sluit het type woningen volledig aan op de woonwensen, zoals deze gesignaleerd zijn binnen het 'Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2010'
Tevens vindt de beoogde ontwikkeling plaats op een braakliggend terrein binnen de bebouwde kom van Haler en wordt de straatwand van de Gruttostraat op een stedenbouwkundig goede wijze afgebouwd. De voorzieningen in Haler zijn beperkt maar op enkele kilometers afstand (5 autominuten) zijn de basisschool en winkelvoorzieningen gelegen (Stramproy).

Conclusie
Het beoogde planvoornemen is in overeenstemming met de uitgangspunten uit de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Overallvisie 2020 - 'Leven in Leudal'

De Strategische Overallvisie 2020 ‘Leven in Leudal’ geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen op de langere termijn voor Leudal van belang zijn en waar de gemeente naar toe wil. De toekomstvisie is daarmee richtinggevend voor de beleidsontwikkelingen in de komende jaren. De visie dient als denkkader en handvat voor toekomstige keuzes en ontwikkelingen. Daarbij valt te denken aan de ontwikkeling van nieuw beleid, het oppakken van nieuwe integrale projecten en keuzes rondom de profilering van de (nieuwe) gemeente en samenwerking in de regio.

De Strategische Overallvisie 2020 ‘Leven in Leudal’ is op 11 december 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en dient de komende jaren het kompas voor ontwikkelingen te zijn. De gemeente Leudal wil in samenspraak en in samenwerking met bewoners en bedrijven, met de regio en de provincie de kansen die zich in Leudal voordoen benutten.

Ten aanzien van het aspect ‘wonen’ wordt gesteld dat er de komende jaren een opgave ligt om mensen zo lang mogelijk in de eigen dorpen/omgeving te laten wonen. Ook voor starters zijn er net als gezinnen mogelijkheden om in hún dorp te blijven wonen, samen met ouderen, forensen uit de stedelijke gebieden en specifieke doelgroepen (gehandicapten, migranten). Opgave in de nieuwbouw is nog zeer beperkt, maar ligt vooral in de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Verbeteren van de kwaliteit: duurzaamheid (energiezuinig, grondstoffen, eigen identiteit en uitstraling) en aanpasbaarheid van woningen en gebouwen (levenscyclus, geschiktheid wonen met zorg). Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwwoningen, waarbij invulling wordt gegeven aan de doelstelling om zoveel mogelijk mensen in het eigen dorp te laten wonen.

De missie van de gemeente Leudal is geoperationaliseerd in doelen op centrale thema’s van de strategische overallvisie: samenleving, omgeving, wonen, werken en vrije tijd. Het doel voor het aspect wonen is hierbij om binnen de eigen gemeente te zorgen voor passende huisvesting van elke inwoner plus gedoseerde ontwikkeling van enkele regionaal onderscheidende woonmilieus. Daarnaast wil de gemeente Leudal een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus. Het uitgangspunt is in principe inbreiding, een beperkte uitbreiding in alle bestaande kernen, met een verdere uitbreiding van Heythuysen. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats op een “open plek” binnen de kern van Haler, waarbij derhalve invulling wordt gegeven aan het principe van inbreiding voor uitbreiding. Naast het feit dat er drie vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd, staat de verdere invulling vrij. hierdoor kan er worden gezorgd voor een gevarieerd aanbod. Dit komt overeen met deze visie.

Afweging
Middels de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van nieuwe kwalitatief hoogwaardige levensloopbestendige woningen, hetgeen in overeenstemming is met de kwalitatieve doelstelling om mensen zoveel als mogelijk in het eigen dorp te laten wonen.

3.4.2 Structuurvisie Leudal - 'Regie op de toekomst'

Met de 'Structuurvisie Leudal: Regie op de toekomst', vastgesteld op 2 februari 2010, wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren, wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Voor sommige ontwikkelingen zal ze daarbij zelf initiatiefnemer willen zijn. Voor andere ontwikkelingen is zij ook afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen, en burgers. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Leudal wil de gemeente waar mogelijk voorkomen.

De structuurvisie blikt vooruit op al deze ontwikkelingen. Welke ontwikkelingen zullen naar verwachting plaatsvinden? En hoe wil de gemeente daarop inspelen? In de structuurvisie ligt de nadruk op de visie van de gemeente op de functionele ontwikkelingen van de diverse, ruimtelijk relevante onderwerpen. Waar liggen voor de gemeente plichten, wat zijn de ambities, waar ziet de gemeente kansen en bedreigingen? En onder welke criteria zijn ontwikkelingen mogelijk? Hiermee is de structuurvisie een regie-instrument voor de dagelijkse gang van zaken.

De gemeente streeft naar een leefbare en fijne woonomgeving, met een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Daarnaast is ook de kwaliteit van de woning en de woonomgeving van groot belang. Uitgangspunt voor het beleid ten aanzien van wonen is dat, in het kader van de leefbaarheid, de veranderingen in de aard en omvang van de woningvoorraad niet geënt worden op de kwantiteit van de voorraad, maar op de kwaliteit van de voorraad. Door in te zetten op kwaliteit wil de gemeente een woningvoorraad bieden die bijdraagt aan de sociale binding van mensen met de gemeente, maar die ook afgestemd is op en bijdraagt aan de verschillende ruimtelijke karakteristieken van de afzonderlijke kernen en het buitengebied.

Bij de structuurvisie is een kaart gevoegd waaruit volgt hoe de kernen en het omliggende buitengebied gekwalificeerd worden. Bij de diverse kernen is bijvoorbeeld onderscheid gemaakt tussen de centrumkern, autonome kernen en woondorpen.

Afweging
De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van drie woningen binnen de kern Haler. De kern Haler is op de bijbehorende structuurvisiekaart aangemerkt als een ‘woondorp’. Het plangebied betreft momenteel een braakliggend terrein aan de rand van een bestaande woonwijk binnen de kerncontour van Haler. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een passende invulling van dit braakliggend terrein die aansluit op het omliggende woongebied. Het initiatief past dan ook binnen de uitgangspunten, zoals geformuleerd binnen de 'Structuurvisie Leudal: Regie op de toekomst'.

3.4.3 Vigerend bestemmingsplan - 'Woonkern Leudal 2017'

Het plangebied maakt onderdeel uit van het huidig bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017', dat op 14 november 2017 is vastgesteld door de gemeente Leudal.

Het volledige plangebied is bestemd als 'Agrarisch'. Daarnaast heeft het volledige plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

Enkelbestemming 'Agrarisch'
De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf binnen een bouwvlak met een agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde een intensieve veehouderij;
2. agrarisch grondgebruik;
3. ruimtelijk niet relevante evenementen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.5.3;

met de daarbij behorende:

a. parkeervoorzieningen;
b. sanitaire voorzieningen;

c. tuinen, erven, terreinen en perceelsontsluitingen;
d. voorzieningen van algemeen nut;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

Het realiseren van woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

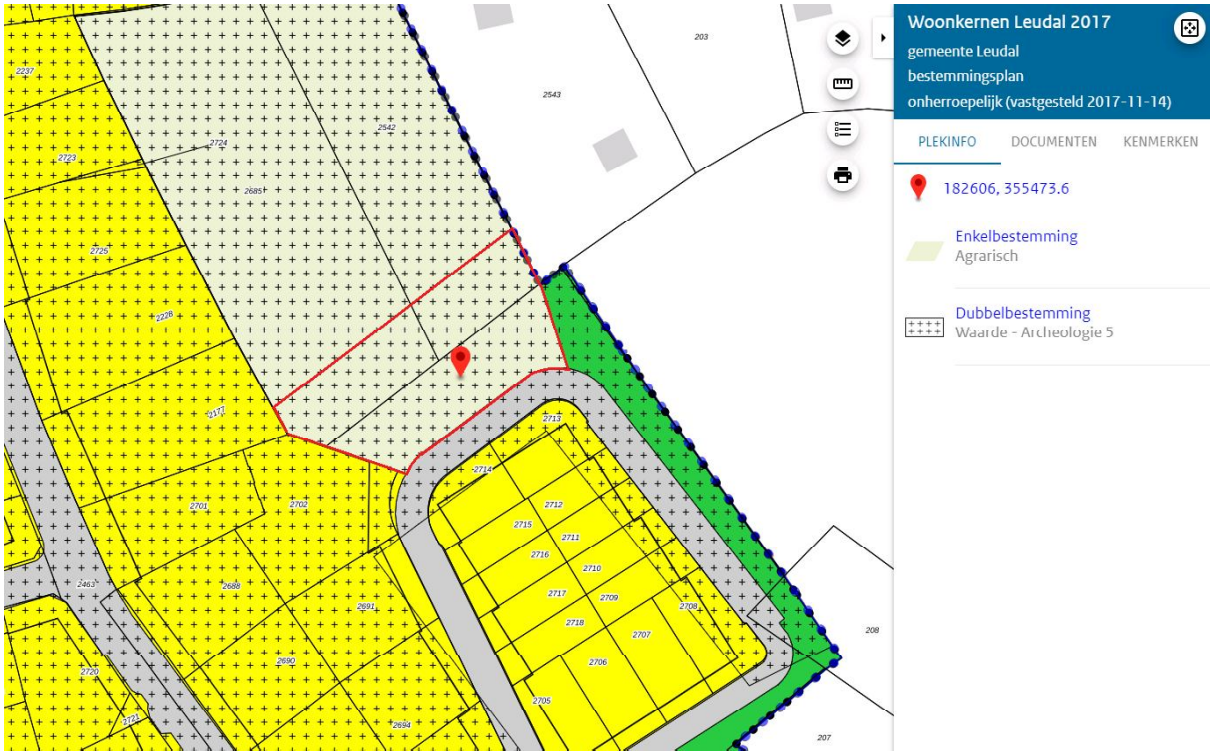
Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Indien binnen deze bestemming de grond geroerd wordt, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwen of aanleggen, is een archeologisch onderzoek verplicht indien de verstoring dieper is dan 40 cm onder het maaiveld én de oppervlakte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m².

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.790 m^2.

In paragraaf 4.2 wordt de archeologische waarde nader toegelicht en daaruit volgt dat in het onderhavige bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming kan komen te vervallen.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' met ligging plangebied (rood omlijnd)

3.4.4 Vigerend bestemmingsplan - 'Duurzame energie'

Het plangebied maakt onderdeel uit van het huidig geldend bestemmingsplan ‘Duurzame energie’, dat op 28 april 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal. De gemeente Leudal heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan maar realiseert zich ook dat zowel klein- als grootschalige initiatieven een grote impact op het landschap en de beleving van het landschap kunnen hebben. Het landschap is immers de drager van alle ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom is het nodig om rekening te houden met de kracht en het laadvermogen van het landschap. De gemeente heeft een beleidskader opgesteld aan de hand waarvan initiatieven kunnen worden ontwikkeld, getoetst en gerealiseerd.

De vigerende bestemmingsplannen bevatten binnenplanse afwijkingsbepalingen die het mogelijk maken om – binnen de voorwaarden van die bepaling(en) en mits ruimtelijk aanvaardbaar – duurzame energieprojecten te vergunnen en te realiseren. Het bestemmingsplan ‘Duurzame energie’ (ook paraplubestemmingsplan genoemd) heeft tot doel om de bestaande algemene afwijkingsbepalingen te laten vervallen in zowel de kernen als het buitengebied. Deze aanpassing van de bestaande bestemmingsplannen is noodzakelijk om de kwaliteit van ontwikkelingen naar de toekomst toe te borgen. Medewerking wordt mogelijk gemaakt via een buitenplanse procedure mits het bepaalde in het vigerende Beleidskader 'Duurzame energie (zon en wind)' onverkort wordt toegepast, voldaan wordt aan daarin gestelde criteria en de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

In navolging van het bovenstaande wordt artikel 40.5 ‘energieopwekking’ (uit het vigerend bestemmingsplan ‘Woonkernen Leudal 2017) niet overgenomen binnen de algemene afwijkingsregels van onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen
Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen, wat gevoelige functies zijn, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt.

In 2014 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Isidoorstraat - Gruttostraat te Haler, projectnr. AM14065, d.d. 20 maart 2014). Dit onderzoek is toegevoegd aan de bijlagen. Hieronder wordt volstaan met een korte samenvatting.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Omdat dit onderzoek wat ouder is, is recentelijk een historisch bodemonderzoek[2] uitgevoerd door Aeres Milieu. Deze is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hieronder volgt een samenvatting.

Uit de verkregen informatie ten behoeve van het actualiserend vooronderzoek en tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging sinds het in 2014 uitgevoerd bodemonderzoek. Aanvullend is voor de toekomstige grondafvoer tevens een verkennend bodemonderzoek naar het voorkomen van PFAS in de bodem uitgevoerd.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn in de bovengrond spoortjes baksteen waargenomen.Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond geen gehalten aan PFAS verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten zijn.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling tot woningbouw.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is de Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029 en het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. In de Nota staat hoe de regio omgaat met bodemverontreiniging en welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen en hergebruiken van grond. Hiervoor is een bodemkwaliteitskaart (BKK) opgesteld waarop de bodemkwaliteit binnen een bepaald gebied is aangegeven om grondverzet op een efficiënte, kosteneffectieve en verantwoorde manier mogelijk te maken. De bodemkwaliteitskaart geeft inzicht in de bodemkwaliteit van de bodemlagen van 0 tot 0,5 meter onder het maaiveld en van 0,5 tot 2,0 meter onder het maaiveld. Toepassing in grondwaterbeschermingsgebieden en grondwaterwingebieden is alleen toegestaan met een partijkeuring als milieuhygiënische verklaring. Daarnaast moet voldaan worden aan het provinciaal toepassingsbeleid in deze gebieden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.1.2 Geluid

Algemeen
Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten zoals woningen binnen een dergelijke onderzoekszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Onderzoek
Het perceel is gelegen aan de Gruttostraat met een maximumsnelheid van 30 km/h. Uit een akoestisch onderzoek van K+ Adviesgroep is gebleken dat het plangebied buiten de 48dB contour is gelegen van de Isidoorstraat (K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bouwplan Isodoorstraat / Gruttostraat te Haler, gem Leudal, projectnr. M14 074.401). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve niet overschreden. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Conclusie
In het kader van de Wet geluidhinder vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de omliggende wegen geen belemmering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM
De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijnstof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM
Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de realisatie van drie woningen, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens wordt gebleven. In paragraaf 4.5.2 is gebleken dat de toevoeging van drie woningen leidt tot een verkeersgeneratie van maximaal 26. Uit onderstaande figuur blijkt dat voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	26
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,02**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Achtergrondwaarden
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Ingevolge de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM2,5 25 ìg/m³ en voor PM10 40 ìg/m³. Voor NO2

bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 ìg/m³. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de vestiging van de beoogde functie.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de vestiging van de beoogde functie. Volgens de kaarten van het RIVM lag de concentratie PM2,5 in 2020 ter plaatse tussen de 10 en 12 ìg/m³, de concentratie PM10 tussen de 18 en 20 ìg/m³ en de concentratie NO2 tussen de 10 en 15 ìg/m³.

Conclusie
Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer. De kwaliteit van de lucht ter plaatsen van het plangebied is dan ook goed genoeg voor de realisatie van de beoogde woningen.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid
Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10-6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

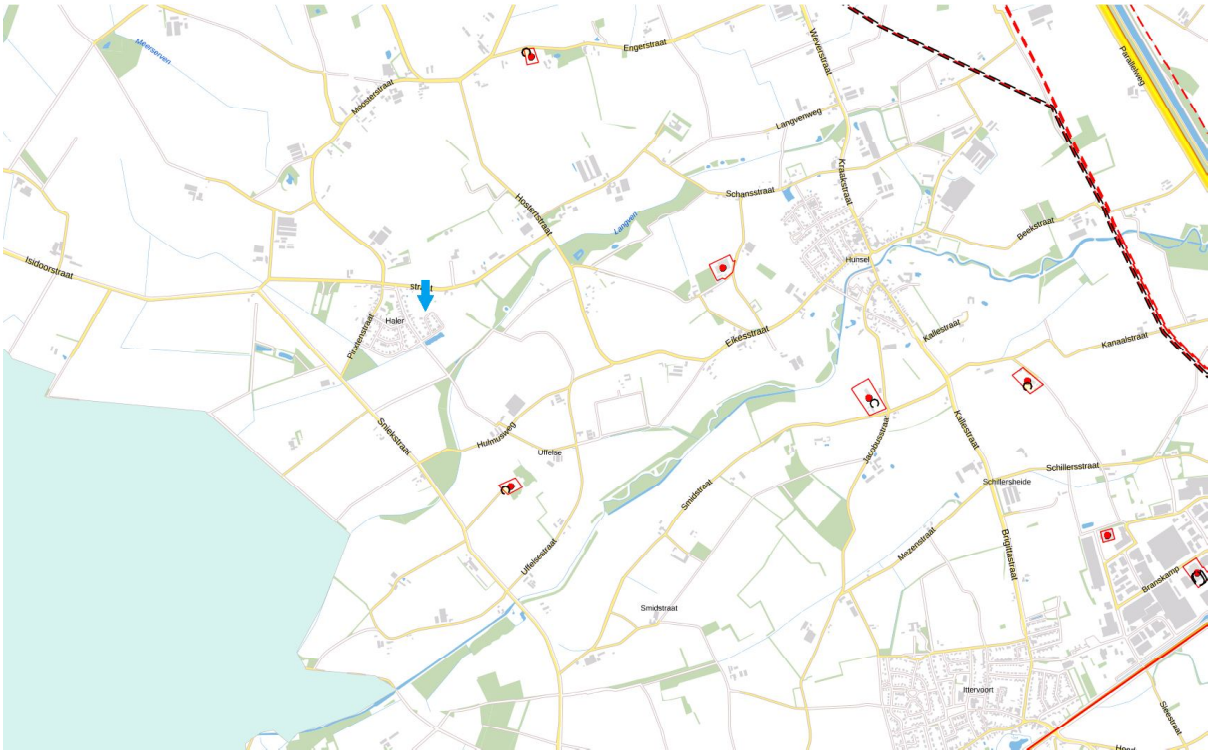
In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning is een kwetsbaar object conform artikel 1, van het Bevi. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing
Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

Op de navolgende afbeelding volgt een uitsnede van de Risicokaart Nederland met daarop de ligging van het plangebied weergeven.



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (blauwe pijl)

Risicovolle bedrijvigheid
In de directe omgeving van het plangebied ligt geen risicovolle bedrijvigheid. De dichtsbijzijnde risicovolle inrichtingen zijn gelegen op een afstand van circa 900 meter en verder van het plangebied.

Het gaat hierbij om een tweetal inrichtingen met een bovengrondse propaantank, namelijk aan de Sniekstraat 13 te Haler (inhoud propaantank is 5.000 liter) op circa 900 meter ten zuidoosten van het plangebied en aan de Engerstraat 7 te Haler (inhoud propaantank is 3.000 liter) op circa 1,3 kilometer ten noordoosten van het plangebied.

De afstanden van een opslagtank met propaan, het vulpunt van een opslagtank met propaan en de opstelplaats van de tankwagen ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden geregeld in artikel 3.28 Activiteitenbesluit, waarin tabel 3.28 is opgenomen.

	Bevoorrading tot en met 5 keer per jaar	**Bevoorrading meer dan 5 keer per jaar**
Opslagtank met propaan tot en met 5 kubieke meter	10 meter	20 meter
Opslagtank met propaan groter dan 5 kubieke meter tot en met 13 kubieke meter	15 meter	25 meter

Tabel 3.28 veiligheidsafstanden Activiteitenbesluit

Beide inrichtingen kennen hierdoor een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 20 meter. Het plangebied ligt hier ruimschoots buiten.

Het groepsrisico wordt bij een propaantank hoofdzakelijk bepaald door de tankauto die de propaantank komt bijvullen. Zodoende is het aantal verladingen per jaar van invloed op het groepsrisico. De afstand

tot de grens van het invloedsgebied bedraagt 105 meter (zijnde de afstand tussen een tankauto en de 35 KW/m2 warmtestralingscontour (100% letaal) behorende bij de BLEVE van een tankauto)4. De 1% letaliteitsafstand van de BLEVE van een tankauto ligt op 190 meter. Het plangebied is buiten de 1% letaliteitsafstand gelegen, waardoor onderhavige ontwikkeling geen rekenkundige invloed uitoefent op het groepsriscio.

Op circa 1,4 kilometer ten oosten van het plangebied is aan de Swillerweg 3 te Hunsel een pluimveebedrijf gelegen met een ammoniakkoelinstallatie. Dit bedrijf heeft echter geen risicocontour.

Risicovol transport over wegen
In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen wegen, waarvoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt betreft de 'A2 Eindhoven – Maastricht' ter hoogte van Grathem / Ittervoort op ruim 3,5 kilometer ten oosten van het plangebied. Op basis van de Eindrapportage Basisnet Weg blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour van deze weg zich bevindt op de weg zelf en dat de overschrijdingsfactor van het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Daarnaast is het plangebied ook niet gelegen binnen het plasbrandaandachtsgebied (30 meter). Gezien het vervoer van GT4 (toxische stoffen) is het plangebied binnen het invloedgebied van de A2 gelegen.

Op circa 3,6 kilometer ten zuidoosten van het plangebied is de N273 (Napoleonsbaan) gelegen. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de Eindrapportage Basisnet Weg blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour van deze weg zich bevindt op de weg zelf en dat de overschrijdingsfactor van het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Wanneer wordt gekeken naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg blijkt er vervoer van stofcategorie LF1, LF2 en LT2 plaats te vinden. De onderhavige locatie is gelet op de ruime afstand niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze weg.

Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de A2 is op basis van artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, omdat het plangebied is gelegen op meer dan 200 meter ten opzichte van de transportas. Bovendien dient advies aangevraagd te worden bij de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Hieronder volgt de beperkte verantwoording van het groepsrisico. In de onderstaande tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven:

Aspect	**Verantwoording**
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Voor wat betreft de A2 en N273 bestaan er met name risico's in verband met ongelukken: - met brandbare vloeistoffen; - met brandbaar gas (BLEVE[3]); Gezien de afstand tussen het plangebied en de A2 en N273 reiken calamiteiten met brandbare vloeistoffen en brandbaar gas niet tot het plangebied. - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten: - met brandbare vloeistoffen; - met brandbaar gas (BLEVE); Gezien de afstand tussen het plangebied en de A2 en N273 reiken calamiteiten met brandbare vloeistoffen en brandbaar gas niet tot het plangebied. - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt “schuilen” in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Risicovol transport over spoorwegen
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen. De dichtstbijzijnde spoorweg is gelegen op meer dan 6 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Gezien deze afstand vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de spoorweg geen belemmering.

Risicovol transport over waterwegen
Ten oosten van het plangebied, op een afstand van ruim 4 kilometer, is het kanaal ‘Wessem-Nederweert’ gelegen. Deze waterweg is niet opgenomen in het Basisnet Water. Derhalve vindt er over deze waterweg geen structureel transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de directe omgeving van het plangebied vindt derhalve geen risicovol transport plaats over waterwegen dat van invloed is op de beoogde ontwikkeling.

Buisleidingen
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op circa 1,8 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Conform het ‘Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen, Handreiking voor opstellen van bestemmingsplannen’ (opgesteld in opdracht van IenM en geactualiseerd in 2016) geldt dat de grootste 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding 580 meter kan bedragen. Zodoende geldt voor ontwikkelingen op meer dan 580 meter afstand dat deze niet zijn gelegen binnen de plaatsgevonden risicocontour of het invloedsgebied van de buisleiding. Er wordt dan ook geen rekenkundige invloed uitoefent op het groepsriscio. Gezien deze afstand vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van deze buisleiding geen belemmering.

<u>Advies Veiligheidsregio</u>

Naar aanleiding van onderhavig voornemen is advies[4] ingewonnen bij de Veiligheidsregio. Het advies is als separate bijlage bij onderhavig bestemingsplan opgenomen. Onderstaand worden de conclusies uit deze brief overgenomen.

De Veiligheidsregio adviseert om rekening te houden met onderstaande beheersmaatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid voor zowel de initiatiefnemer, gebruiker van het gebouw en de

gemeente:

Initiatiefnemer

- Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats, een noodknop waarmee de installatie uitgezet kan worden zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast of bij een brandmeldinstallatie worden geplaatst.

Gebruiker van het gebouw:

- Zorg dat de gebruikers op de hoogte zijn van de risico's van een toxisch incident met gevaarlijke stoffen, het handelingsperspectief: "binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten" en hiernaar wordt gehandeld.
- Indien gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van natuurlijke ventilatie is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie uitgezet kan worden.

Gemeente:

- Informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobron en het daarbij horende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is.

Conclusie

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

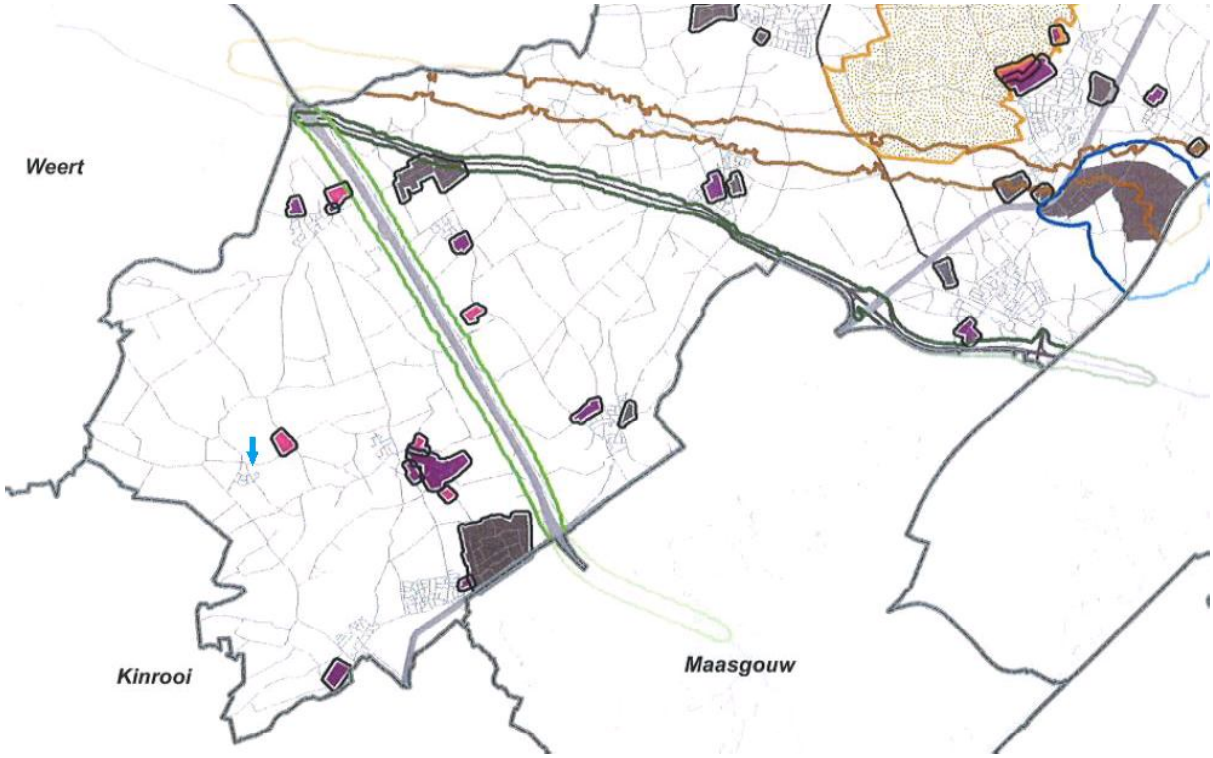
Algemeen
Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

Beleidsnota gebiedsgericht geluidbeleid Gemeente Leudal - Actualisatie - Evaluatie 2014
In oktober 2011 is de beleidsnota gebiedsgericht geluidbeleid gemeente Leudal vastgesteld en in werking getreden. Vanwege het feit dat er binnen de gemeente een aantal relevante ontwikkelingen heeft plaatsgevonden en er nieuwe inzichten zijn verkregen heeft hierop aanvullend een evaluatie en actualisatie plaatsgevonden in 2014. De beleidsnota is een belangrijk document waar diverse beleidsvelden in samen komen. Het doel van het gemeentelijke geluidbeleid is om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden of te verbeteren.

Uitgangspunt bij het gebiedsgerichte geluidbeleid is de ruimtelijk functionele indeling van het gemeentelijke grondgebied. Hierbij worden de huidige situatie en de ontwikkelingen die op korte termijn gerealiseerd zullen worden geïnventariseerd. Daarnaast is het huidige achtergrondgeluidniveau in heel de gemeente geïnventariseerd (referentieniveaukaart). Op basis van deze inventarisaties wordt de gemeente ingedeeld in akoestische gebiedstypen. Per gebiedstype worden richtwaarden voor het maximaal toelaatbare geluidniveau en andere beleidsregels vastgesteld.

Het grondgebied is ingedeeld in een groot aantal deelgebieden die elk zijn gekarakteriseerd door een beschrijving van het ruimtelijk gebruik en het gemiddelde referentieniveau. Per deelgebied is vervolgens bepaald tot welke categorie van akoestische gebiedstypen het behoort. Het resultaat van deze gebiedsanalyse vormt de basis voor de plankaart behorende bij het lokaal gebiedsgericht geluidbeleid.

Onderhavig plangebied is conform de kaart met deelgebieden gelegen binnen de typering Wonen. Dit is een gebied met een woonfunctie. Hier geldt een richtwaarde van 45 dB (A). Conform de kaart ‘Belangrijke geluidzones’ is het plangebied niet gelegen binnen de geluidzone van nabijgelegen transportassen (weg- en railverkeer). Daarnaast is het plangebied ook niet gelegen binnen de geluidzone van nabij gelegen bedrijvigheid.



Figuur 4.2: Uitsnede kaart Belangrijke geluidzones (ligging plangebied blauwe pijl)

Toetsing
Een woning vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan het beoogde planvoornemen is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen binnen het plangebied gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Kerk
Op een afstand van ruim 100 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een kerk. Binnen de VNG-brochure omschrijving 'Kerkgebouwen e.d.' onder SBI code '9131, 9491' geldt voor deze activiteit milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. De ligging van de kerk ten opzichte van het plangebied (de beoogde woningen) heeft zodoende geen belemmerende werking.

Sportschool
Op een afstand van ruim 150 meter ten oosten van het plangebied is een sportschool gelegen. Binnen de VNG-brochure omschrijving 'Sportscholen, gymnastiekzalen' onder SBI code '926, 931' geldt voor deze activiteit milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Deze afstand wordt ruim gehaald.

Conclusie
Het aspect 'milieuzonering' vormt naar aanleiding van bovenstaande bevindingen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.6 Geur

Algemeen
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Toetsing
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Binnen de gemeente Leudal geldt met betrekking tot het aspect geurhinder de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2017'. Het plangebied wordt hierbinnen aangemerkt als onderdeel van de 'kern' van Haler. Voor de kernen is géén afwijkende geurnorm vastgesteld in de geurverordening. Derhalve geldt hier een maximale geurbelasting van 3 odour units.

In 2016 is de gemiddelde achtergrondbelasting in de 'kernen' berekend op 0,06 tot 7,5 odour units (zeer goed tot redelijk goed woon- en leefklimaat). In 2007, 2011 en in 2016 wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde waarden voor de maximale achtergrondbelasting uit de gebiedsvisie 2011. Een knelpunt ontstaat echter als de achtergrondbelasting hoger is dan de maximale waarde die geldt voor het gebied, waarin het geurgevoelige object (bijvoorbeeld een woning) zich bevindt. In de kernen is sprake van een toename van het aantal knelpunten ten opzichte van 2007 met vier stuks. Er zijn géén knelpunten in de kern Haler'.



Figuur 4.3: 'Verordening geurhinder en veehouderij 2017' zonering kern Haler met aanduiding plangebied (blauwe pijl)

Voor woningen geldt binnen de bebouwde kom, ten opzichte van veehouderijen met een geuremissiefactor, een vaste afstand van 100 meter ten opzichte van het emissiepunt van de veehouderij. Op ruim 200 meter afstand ten noorden van het plangebied is een veehouderij gelegen. Gelet op de tussenliggende afstand tussen de perceelgrens van het agrarisch bedrijf en het bouwvlak van de toekomstige woningen, wordt ruimschoots aan deze vaste afstand voldaan.

Conclusie
Gezien de ligging van het plangebied binnen de kern Haler is sprake van een zeer goed tot redelijk goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. Vanuit het aspect ‘geurhinder’ bestaan er derhalve geen belemmeringen ten aanzien van het planvoornemen.

4.1.7 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen.

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van drie woningen in de dorpskern Haler. De planlocatie maakte eerder onderdeel uit van de basisschool.

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen:
"de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."

De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens jurisprudentie[5] dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename van drie wooneenheden binnen een bestaande dorpskern. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie paragraaf 4.3).

Conclusie
De ontwikkeling heeft een relatief beperkte omvang en wordt mogelijk gemaakt binnen de kern in een overwegend woongebied. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen (paragraaf 4.1 tot en met 4.6) en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect

archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Binnen het huidige bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. Een archeologisch onderzoek is verplicht indien de verstoring dieper is dan 40 cm onder het maaiveld én de oppervlakte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m².

Voor deze ontwikkeling is in het verleden een archeologisch onderzoek uitgevoerd door adviesbureau Archeodienst BV (Archeodienst bv, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek karterende fase Gruttostraat – Isidoorstraat te Haler, Rapport 481, 23 april 2014). Dit onderzoeksrapport is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een korte samenvatting.

In geen van de boringen die zijn gezet tijdens het onderzoek zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Daar komt bij dat de oorspronkelijke podzolbodem en dus het archeologische niveau geheel is verdwenen. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht.

Op basis van het ontbreken van een intacte (podzol)bodem en archeologische indicatoren is de hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum naar laag bijgesteld. Het onderzoek heeft geen aanleiding gegeven om de lage verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen. Ook zijn er geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van natte landschappen waar specifieke vindplaatsen verwacht kunnen worden.

Aangezien op basis van het onderzoek de kans op de aanwezigheid van een vindplaats klein wordt geacht, vormen de voorgenomen bouwwerkzaamheden geen bedreiging voor het archeologische bodemarchief.

Op grond van de resultaten van het onderzoek acht Archeodienst BV een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk. De verwachtingswaarde is bijgesteld naar laag. Toevalsvondsten blijven mogelijk en dienen altijd bij het bevoegd gezag te worden gemeld. Op de percelen behoeft dan ook geen archeologische dubbelbestemming meer te worden gelegd.

4.2.2 Cultuurhistorie

In het projectgebied en de directe omgeving komen geen gemeentelijke monumenten, Rijksmonumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten voor. Voor wat betreft het onderdeel cultuurhistorie zijn er dan ook geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie
Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Ecologie

Algemeen
De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuur-netwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming
Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en

activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het POL welke is vastgesteld op 12 december 2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de Zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Binnen de provincie Limburg bestaat het NNN uit de goudgroene natuurzone. Daarnaast worden ook de zilvergroene natuurzone en bronsgroene landschapszone beleidsmatig beschermd.

Soortenbescherming
Wat betreft soortenbescherming is de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Vanaf 1 januari 2017 moet, onder de Wet natuurbescherming, bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal en Europees oogpunt. Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermd. Ten slotte is er een categorie nestenvan vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Vooralsnog is het uitgangspunt dat deze indeling gehandhaafd blijft, totdat de provincies deze hebben aangepast en vastgesteld.

Houtopstanden
De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer

houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden 'Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof' (België), 'Abeek met aangrenzende moerasgebieden' (België), 'Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek' (België) en 'Grensmaas' bevinden zich respectievelijk op circa 1,8 kilometer ten zuiden (Hamonterheide en Abeek), circa 3,7 kilometer ten zuidoosten en circa 6,7 kilometer ten zuidoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van drie vrijstaande woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd (BRO, AERIUS-berekening Gruttostraat, Haler, projectnummer P03936, d.d. 28 januari 2021. Uit deze berekeningen blijkt dat bij de aanlegfase en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. De berekening is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is het plangebied niet gelegen in of in de directe nabijheid van beschermingszones natuur en landschap. Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het plangebied ligt geheel buiten de Goudgroene en Zilvergroene natuurzone en de Bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt op circa 1,2 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone, zilvergroene natuurzone en bronsgroene landschapszone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling zijn geen bomen aanwezig. Het aspect beschermde houtopstanden vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Soortenbescherming

Ter plaatse van het plangebied is enkel sprake van braakliggend terrein zonder begroeiing, waarbij de weide wordt begraasd door een paard en de groenstrook regelmatig wordt gemaaid. Derhalve wordt het niet noodzakelijk geacht om een quickscan flora en fauna te laten uitvoeren.

Conclusie

Vanuit het aspect 'ecologie' bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de onderdelen 'gebiedsbescherming', soor-tenbescherming' en 'houtopstanden'.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Binnen (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

4.5 Verkeerskundige aspecten

4.5.1 Verkeer

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal maximaal drie woningen binnen het plangebied.

De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Op basis van deze publicatie kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersgeneratie van maximaal 26 verkeersbewegingen per etmaal. Aansluiting is gezocht bij de hoofdgroep 'wonen', type 'koop, huis, vrijstaand' en het aantal van drie woningen. De ligging betreft 'rest bebouwde kom' en typering ' niet stedelijk'.

Wat betreft profiel en capaciteit zijn de omliggende wegen berekend op de gestelde toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen binnen het plangebied. Het plangebied is daarnaast goed ontsloten voor langzaam verkeer.

4.5.2 Parkeren

Voor de woningen geldt de op 29 juli 2016 inwerkinggetreden 'Nota Parkeernormen'. Conform deze nota ontstaat geldt een parkeernorm van 2,7 parkeerplaatsen per woning. Er dienen derhalve 8 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Dit betekent dat op eigen terrein minimaal twee parkeerplaatsen aangelegd moeten worden die ook in stand worden gehouden. De resterende twee parkeerplaatsen kunnen in het openbare gebied gevonden worden.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn parkeerregels opgenomen, waarmee wordt gewaarborgd dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

4.6 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan 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.

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied 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.

Beleidskader
Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.

Beleid waterschap
Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Dit plan is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen 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 om 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.

Kenmerken van het watersysteem
Grondwater en waterkwaliteit
Op basis van het POL2014 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. 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) dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. De ligging binnen deze zone vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, aangezien geen grondboringen of grondwateronttrekkingen voorzien zijn.

Infiltratieonderzoek
Door Aeres Milieu BV is een infiltratieonderzoek uitgevoerd in het projectgebied (Aeres Milieu, Infiltratieonderzoek Isidoorstraat - Gruttostraat te Haler gemeente Leudal, projectnummer AM14065, d.d. 28 maart 2014). Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting. Hieronder wordt volstaan met een korte samenvatting.

Voor het gehele projectgebied kan geconcludeerd worden dat de humeuze bodemlaag als slecht doorlatend beschouwd kan worden. De hieronder gelegen bodem blijkt goed doorlatend. De gemiddelde infiltratiesnelheid voor het plangebied waarmee gerekend kan worden bedraagt 0,4 meter per dag. Bij de uitwerking van een infiltratievoorziening wordt de aanleg van voldoende hemelwaterberging geadviseerd.

Uit de diverse meetmethodes blijkt dat best geopteerd kan worden voor een ondergrondse infiltratie- en/of bergingsvoorziening. Bij bovengrondse infiltratie dient grondverbetering toegepast te worden om de doorstroming naar de ondergrond te verbeteren. Gezien een verwachte GHG van 0,8 m-mv. binnen het plangebied wordt bij voorkeur bijkomende bovengrondse berging voorzien.

Afkoppeling en infiltratie van de neerslag is goed mogelijk. Op basis van het planvoornemen en de aanwezige ruimte in het plangebied wordt de voorkeur gegeven aan een gecombineerde voorziening.

Aan een infiltratievoorziening worden eisen gesteld door het bevoegd gezag (gemeente Leudal en waterschap Peel en Maasvallei). Toekomstige infiltratie- en bergingsvoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op een bui van T=10 jaar (50 mm in 27 uur), met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur. Voorts dient een doorkijk gegeven te worden naar een bui van T=100 jaar (84 mm in 48 uur). Een infiltratievoorziening met een overloop op het eigen terrein dient gedimensioneerd te worden op een bui van T=100 (84 mm). Bij de berekening van de inhoud van de infiltratievoorziening mag geen rekening worden gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem en een eventuele leegstroomvoorziening met maximale afvoer van 1 l/sec/ha. In de gemeentelijke Bouwverordening zijn eisen opgenomen waaraan riolering moet voldoen voordat op de gemeentelijke riolering mag worden aangesloten. Bij nieuwbouw is infiltratie van hemelwater in de bodem verplicht indien mogelijk. Afkoppelvoorzieningen dienen een berging te krijgen van 40 mm ten opzichte van het verharde oppervlak.

In de nieuwe Keur is de norm bijgesteld naar 100 mm bergen per m^2. Daarbij geldt dat de berging binnen 24 uur weer beschikbaar dient te zijn.

Oppervlaktewater
In of direct nabij het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Conform de 'Leggerkaart' van het Waterschap Limburg blijken er daarnaast geen primaire waterlopen gelegen te zijn binnen of rondom het plangebied. In de toekomstige situatie wordt ook niet voorzien in nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied.

Afvalwater en hemelwater
In het plangebied worden maximaal drie nieuwe vrijstaande woningen opgericht. De woningen aan de Gruttostraat zullen worden aangesloten op de reeds aanwezige riolering onder de Gruttostraat. De capaciteit van het systeem is daarop berekend.

De Gruttostraat heeft een gescheiden hemelwaterafvoersysteem. Dit systeem is echter niet berekend op drie extra woningen. Het hemelwater zal derhalve op eigen terrein geïnfiltreerd moeten worden.

Per woning wordt op basis van het bestemmingsplan uitgegaan van maximaal 175 m^2 aan bebouwd oppervlak. Daarnaast wordt uitgegaan van circa 50 m^2 aan terreinverharding per woning. Per woning zal er dan ook maximaal 225 m^2 aan verharding worden toegevoegd.

Uitgaande van een norm van 100 mm per m^2, is een minimale berging per kavel noodzakelijk van (225*0,1=) 22,5 m^3. De nadere uitwerking daarvan vindt plaats bij de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Overleg waterbeheerder
Op 1 april 2019 is de nieuwe Keur van Waterschap Limburg vastgesteld. Sinds deze nieuwe Keur geldt geen ondergrens meer voor het aanvragen van een wateradvies. Alle ruimtelijke plannen waarbij het aspect water een rol kan spelen, komen in aanmerking voor een wateradvies.

Onderhavig plan is ter beoordeling voorgelegd aan Waterschap Limburg.Het advies van het Waterschap dat infiltreren op eigen terrein de voorkeur heeft, wordt opgevolgd. Zoals eerder vermeld wordt het hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd.

Conclusie
Als gevolg van de realisatie van de woningen treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Planstukken

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Handboek ruimtelijke plannen Leudal 2019.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen
In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten
Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden te kunnen afwijken van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

'Wonen' (artikel 3)
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Ter plaatse zijn maximaal drie vrijstaande woningen toegestaan.

Daarnaast is bewoning als afhankelijke woonruimte, voor zover het in het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken betreft toegestaan. Tevens zijn de voor ‘Woongebied’ aangewezen gronden bestemd voor ruimtelijk niet relevante evenementen, een bedrijf aan huis en beroep aan huis. Tot slot zijn daarbij behorende groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, voorzieningen van algemeen nut en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen en (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen toegestaan.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te handhaven dat een groene erfafscheiding tussen deze bestemming en de achtergelegen agrarische percelen wordt geplaatst en in stand wordt gehouden.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels (Artikel 5)
In de algemene bouwregels zijn regels gesteld die gelden voor alle bestemmingen uit hoofdstuk 2. In dit geval zijn dit regels met betrekking tot ondergronds bouwen en bestaande afstanden.

Algemene gebruiksregels (Artikel 6)
Hierin is het strijdig gebruik weergegeven. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

1. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting;
2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte, behoudens gebruik als woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
3. huisvesting van arbeidsmigranten, behoudens de huisvesting van arbeidsmigranten die alleen of gezamenlijk een huishouden vormen in een (bedrijfs)woning;
4. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
5. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)
In deze regels zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Zo is opgenomen dat binnen alle bestemmingen kan worden afgeweken van opgenomen maten tot een maximum van 10%. Ook zijn afwijkingsregels opgenomen die het mogelijk maken bij meetverschillen ontwikkelingen toe te staan en is bepaald dat kleine bouwwerken van openbaar nut, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden, ook in afwijking van de bestemmingsregels vergund kunnen worden. Tevens is een regeling opgenomen voor bed & breakfast, bedrijf aan huis, bijbehorende bouwwerken zijerfgebied, kamerbewoning en ruimtelijk relevante evenementen.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)
In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid gegeven om kleinschalige wijzigingen aan te brengen in de bestemmingen van onderhavig plan. Binnen de wijzigingsregels is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om onbenutte of deels onbenutte bouwvlakken te verwijderen of het maximum aantal wooneenheden te verminderen.

Algemene procedureregels (Artikel 9)
In de algemene procedureregels zijn de procedures opgenomen die dienen te worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen. Alle andere te volgen procedures liggen vast in de Wro en/of in de Wabo.

Overige regels (Artikel 10)
Hierin zijn regels opgenomen omtrent parkeren.

5.3.4 Overgans- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht (artikel 12)
In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel (artikel 13)
Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

Hoofdstuk 6 Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Haalbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de realisatie van drie woningen en is hiermee een bouwplan in de zin van artikel 6.12 van de Wro. De gemeente is eigenaar van de gronden. Het wettelijk verplichte kostenverhaal wordt dan ook verdisconteerd in de grondprijs. Met de ontwikkelende partij(en) wordt een overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal inclusief planschade is geregeld. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Omgevingsdialoog
Op 7 januari 2021 zijn alle direct omwonende aangeschreven en geïnformeerd over het planvoornemen. In de brief wordt uitleg gegeven over het plan, de procedure en is men in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen te maken. Hiervan is door de bewoner van de Gruttostraat 7 gebruik gemaakt. Hij heeft op zich geen problemen met het plan, maar vraag wel aandacht voor het volgende. Deze bewoner pacht momenteel het gehele perceel waarop de nieuwbouw gepland is (en de achterliggende weide) en wil de weide graag blijven bereiken vanaf zijn eigen perceel. Als mogelijke oplossing wil hij een bouwkavel kopen, direct aangrenzend aan zijn deel. In de toekomst wil hij hier dan wellicht een woning bouwen. Naast de aangeschreven hebben ook de bewoners van de Isidoorstraat 4 zich gemeld. Per abuis waren zij niet aangeschreven, terwijl hun perceel wel direct grenst aan hun tuin. De brief is alsnog toegezonden. Na het krijgen van de informatie hebben zij aangegeven géén bezwaren te hebben tegenover het woningbouwplan.

Hoofdstuk 8 Procedure

De wettelijke procedure volgt uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzenprocedure ontwerp bestemmingsplan
Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro vanaf dd zes weken ter inzage gelegen. In het kader van deze terinzagelegging zijn xxx zienswijzen ingediend. Voor een weergave van de zienswijze en voor een inhoudelijke standpuntbepaling naar aanleiding van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota zienswijzen, welke als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd.

Eindnoten

1. O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

2. Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Gruttostraat Haler, projectnummer: AM21004, d.d. 26 maart 2021.

3. BLEVE stat voor "boiling liquid expanding vapour explosion" (kokende vloeistof gasexpansie-explosie).

4. Veiligheidsregio Limburg-Noord, Realisatie drie woningen - bestemmingsplanherziening, kenmerk: 2021-002068, d.d. 6 april 2021.

5. O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648