

Aan de gemeenteraad van Leudal
Postbus 3008
6093 ZG HEYTHUYSEN

Ons kenmerk Z/25/171792/523652
Uw kenmerk
Behandeld door ing. A. Janssen

Telefoonnummer (0475) 85 90 00
E-mail info@leudal.nl
Internet <https://www.leudal.nl/>

Datum 4 februari 2025
Verzenddatum

Onderwerp Woningbouwplan bestaande uit 25 woningen aan de
Vlasstraat-Guillaume Derksstraat in Heythuysen.

Geachte raadsleden,

Op 1 november 2024 hebben wij een conceptaanvraag ontvangen voor het realiseren van 25 woningen aan de Vlasstraat-Guillaume Derksstraat in Heythuysen. We hebben een principebesluit genomen op deze aanvraag en willen onder voorwaarden meewerken. In deze brief informeren wij u over ons principebesluit en stellen wij u in de gelegenheid om vóór 19 februari 2025 aan te geven of u wensen of bedenkingen heeft over ons principebesluit.

Wensen en bedenkingen

Het plan is in strijd met de regels van het Omgevingsplan gemeente Leudal. Medewerking is enkel mogelijk middels een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de zogenaamde BOPA. Op basis van artikel 16.15a, lid b, onder 1 Omgevingswet moeten wij u bij een BOPA om advies vragen. Dit advies moeten wij verplicht opvolgen. Wij hoeven uw raad niet altijd om advies te vragen. U heeft op 2 augustus 2022 besloten dat wij u enkel voor bepaalde categorie van gevallen om advies moeten vragen. Ten aanzien van het bouwen van woningen is dit het geval als het plan uit meer dan 11 woningen bestaat, hetgeen bij onderhavig plan (25 woningen) het geval is. Gelet hierop willen wij u reeds nu, voorafgaand aan het laten aanvragen van de formele aanvraag omgevingsvergunning, vragen of u wensen en/bedenkingen heeft tegen ons principebesluit. Bij de verdere uitwerking kunnen we hiermee dan rekening houden.

Toelichting bouwplan

Het plan betreft het realiseren van 25 woningen aan de Vlasstraat – Guillaume Derksstraat in Heythuysen. De locatie is onbebouwd en heeft een maatschappelijke bestemming met een bouwvlak. In het verleden was het de bedoeling om hier een maatschappelijke functie te realiseren, bestaande uit zorgwoningen, groepswoningen met ondersteunende faciliteiten. Dit plan is niet meer aan de orde. De initiatiefnemer heeft gezocht naar een passende nieuwe invulling. Het plan is om aan de Vlasstraat 5 vrijstaande en levensloopbestendige woningen te bouwen. Deze sluiten aan bij de reeds 3 bestaande woningen. Aan de Guillaume Derksstraat worden 2 grondgebonden woongebouwen gerealiseerd in de vorm van twee carréboerderijen. Hierdoor ontstaat hofjeswoningen. 1 gebouw bestaat uit 8 woningen en het andere gebouw uit 12 woningen. De hofjes zijn autovrij. Parkeren vindt plaats op een gezamenlijke parkeerplaats aan de Guillaume Derksstraat. De parkeerplaats wordt landschappelijk ingepast. Door te kiezen

voor hofjeswoningen wordt ruimtelijk-stedenbouwkundig aangesloten bij de voormalige agrarische functie van dit perceel.

De groene open ruimte rond beide clusters wordt als één grote gemeenschappelijke tuin gerealiseerd waardoor de openheid en zichtbaarheid van het project gewaarborgd blijft. Het is toekomstige bewoners van deze 2 clusters niet toegestaan om erfafscheidingen en/of privacy schermen te plaatsen. Dit zal gewaarborgd worden door het oprichten van een Vereniging van Eigenaren waarin de regels omtrent het gebruik van de gezamenlijke tuin, het binnenhof en de privé terras van de hofwoningen wordt vastgelegd.

Het plan is als *bijlage 1* bij dit advies gevoegd.



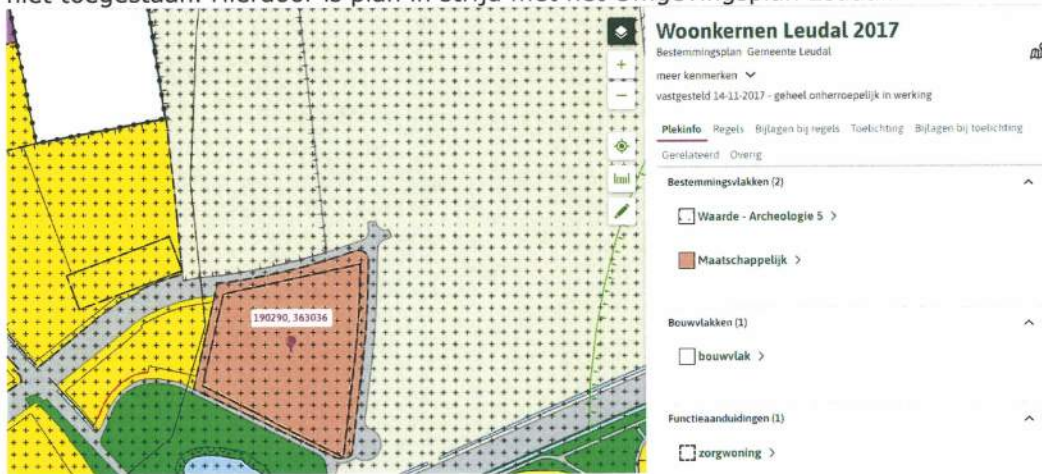
Situatietekening nieuwe situatie



Impressie nieuwe situatie gezien vanaf de Guillaume Derksstraat

Toets Omgevingsplan

Het plan is gelegen in het 'Omgevingsplan gemeente Leudal'. Dit betreft een tijdelijk omgevingsplan. De oude bestemmingsplannen maken nog deel uit van dit tijdelijk omgevingsplan. Voor de locatie van het plan gelden de regels van het bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017'. Het plan is gelegen binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'waarde archeologie 5' en heeft de aanduiding 'zorgwoning'. Binnen de bestemming deze bestemming zijn enkel maatschappelijke functies en de daarbij behorende gebouwen (maximaal 60% bebouwingspercentage) toegestaan. Het realiseren van reguliere woningen is niet toegestaan. Hierdoor is plan in strijd met het Omgevingsplan Leudal.



Bestemmingsplankaart projectlocatie

Wij kunnen afwijkingen via een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Wij kunnen afwijken van de regels van het omgevingsplan middels een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Er moet dan wel sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is bepaald in artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit onderstaande toetsen blijkt dat het voldoende aannemelijk is dat hieraan kan worden voldaan, waardoor het initiatief kansrijk en haalbaar is.

1. Toets Milieu

Vanuit milieuoogpunt zijn er géén directe belemmeringen. Wel moet uit diverse onderzoeken blijken dat geen strijd ontstaat met de regels. De volgende onderzoeken moeten worden uitgevoerd:

- Bodemonderzoek(en)
- Aerius-berekening in verband met de Stikstofdepositie
- Akoestische onderzoek wegverkeerslawaaï en afhankelijk van de resultaten, een gevelweringonderzoek.

2. Spuitzones

Alhoewel het plangebied aan de noordzijde grenst aan een perceel met een agrarische bestemming, zijn er géén belemmeringen m.b.t. spuitzones. Conform vaste jurisprudentie mag binnen een 50 meter zone waar gewasbestrijdingsmiddelen toegepast kunnen worden, geen gevoelige bestemmingen opgericht worden (de zogenaamde spuitzones). Een deel van het plangebied ligt binnen de 50 meter zone. Hier mogen in beginsel géén woningen gebouwd worden. In dit specifieke geval kan gemotiveerd worden dat dat op dit perceel met een agrarische bestemming geen bestrijdingsmiddelen gebruikt worden. Op het perceel is reeds een woonbestemming toegevoegd en tevens wordt het perceel gebruik voor de landschappelijke compensatiemaatregelen van het woningbouwplan 'Den Hoeck'. Deze landschappelijke

inpassing moet in stand worden gehouden. Hierdoor is het niet meer mogelijk om op dit perceel agrarische activiteiten uit te voeren.

3. Externe Veiligheid

Aanvullende maatregelen in het kader van externe veiligheid zijn op de planlocatie niet te verwachten.

4. Volkshuisvesting

Het plan voldoet in beginsel aan de criteria van de Versnellingsagenda Wonen 2024-2025.

- a. De Locatie is geschikt voor transformatie. Herontwikkeling is wenselijk, omdat op deze locatie géén behoefte meer is aan een maatschappelijke functie. Het realiseren van reguliere levensloopbestendige woningen voorzien in de behoefte en dergelijke woningen sluiten aan bij de omliggende reguliere woonbestemmingen. Het aantal nieuwe woningen is afhankelijk van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing. Gelet op het positieve advies van de adviescommissie fysieke leefomgeving worden de 25 woningen ruimtelijk-stedenbouwkundig inpasbaar geacht.
- b. Alle woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Ook de oppervlaktes zijn voldoende groot (de hofjeswoningen hebben een oppervlakte van 65 m²). De vrijstaande woningen hebben een groter oppervlakte.
- c. De maximale koop- en huurprijzen zijn conform het beleid van toepassing en zullen via een overeenkomst worden vastgelegd. Voor 2025 betekent dit een maximale verkoopprijs van €405.000 en een maximale verhuurprijs van €1.1840. Deze prijzen gelden voor de hofjeswoningen. Omdat de vrijstaande woningen een kavelgrootte hebben van 500 m², geldt voor deze woningen géén maximale verkoopprijs of maximale verhuurprijs. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde uit de woondeal dat bij grotere plannen 2/3 van de woningen betaalbaar moet zijn. In de woondeal is verder aangegeven dat 1/3 van de plannen als sociale woningen ingezet moeten worden. Dit is nog niet wettelijk verplicht gesteld. In dit geval adviseren wij om hier géén sociale woningen te realiseren. In Heythuysen zijn in verhouding al veel sociale woningen en deze locatie, aan de rand van het dorp, achten wij hiervoor minder geschikt.
- d. Een goede ruimtelijke inpassing is een voorwaarde uit ons woonbeleid. In het plan is bij een aantal woningen sprake van wonen-achter-wonen. In dit geval vinden wij dit inpasbaar. Bij de hofjeswoningen ontstaat een soort 'knarrenhof'. Via een gezamenlijke entree wordt een gezamenlijke binnentuin bereikt, waardoor sprake is van een goede bereikbaarheid van de woningen en is sprake van een semi openbaar gebied. Hierdoor worden de woningen feitelijk niet weggedrukt achter bestaande woningen. Vanuit het straatbeeld ontstaat het beeld van twee carréboerderij typologieën, welke qua ruimtelijke korrel goed aansluit bij de bestaande landelijke omgeving. Ook wordt op een goede wijze aangesloten bij woningbouwplan Den Hoeck, waar ook sprake is van ruime woningen op ruime kavels. Tevens geeft deze woningtypologie een knipoog naar de voormalige agrarische functie van het perceel. De 5 woningen aan de Vlasstraat sluiten qua massa, vormgeving en situering goed aan bij de 3 bestaande woningen. De voorwaarde wordt hierbij gesteld dat alle woningen met een kap worden uitgevoerd, zodat goed wordt aangesloten bij de omliggende landelijke bebouwing.

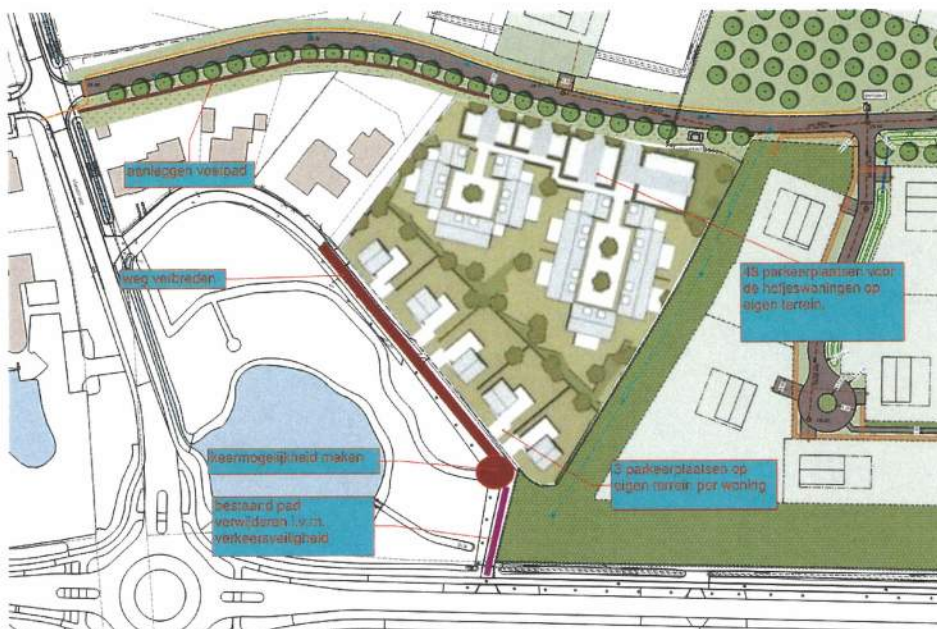
5. Verkeer en parkeren

De woningen worden gesitueerd aan een zijweg van de Vlasstraat en aan de Guillaume Derksstraat. In de CROW-publicatie zijn voor vrijstaande koop woningen in een weinig stedelijk gebied, in de rest bebouwde kom gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per etmaal opgenomen. Voor de 5 vrijstaande woningen zou dat betekenen dat er gemiddeld 41 verkeersbewegingen per etmaal toegevoegd zullen worden.

De 20 hofjeswoningen vallen onder koop woning tussen/hoek. Voor deze woningen zijn gemiddeld 7,4 verkeersbewegingen per etmaal per woning opgenomen. Voor de 20 te realiseren woningen zou dat betekenen dat er gemiddeld 148 verkeersbewegingen per etmaal toegevoegd zullen worden.

De Vlasstraat kan deze extra verkeersbewegingen goed aan. De Vlasstraat heeft een lage Intensiteit/Capaciteit-verhouding. Uit de Data (MeetTel Telslangen) blijkt dat de Vlasstraat 1700 verkeersbewegingen per etmaal heeft, terwijl de capaciteit van deze weg veel hoger is. De Vlasstraat kan 4000 tot 5000 verkeersbewegingen verwerken. De toename van de verkeersbewegingen van de nieuwe woningen is daarom goed op te vangen via de Vlasstraat.

- a. Ontsluiting 5 woningen Vlasstraat: De ontsluiting van de 5 woningen in het verlengde van de Vlasstraat is mogelijk, mits de weg verbreedt wordt en aan het einde van de weg een draaimogelijkheid wordt gemaakt. Door de lengte van de weg is het niet wenselijk dat auto's, vuilniswagens, bezorgers e.d. niet kunnen keren op de weg. De draaimogelijkheid moet voldoen aan onze inrichtingseisen. Verder willen wij het pad richting de Noorderbaan verwijderen. Op de Noorderbaan zijn géén veilige voorzieningen om de weg over te steken. Deze liggen bij de naastgelegen rotonde. Door het pad af te sluiten, zullen de langzaam verkeersbewegingen via de veilige rotonde aan de Vlasstraat gaan lopen. De kosten voor het aanpassen van de weg komen voor de initiatiefnemer.
- b. Ontsluiting 20 woningen Guillaume Derksstraat: De ontsluiting van de 20 hofjeswoningen vindt plaats via de Guillaume Derksstraat. Deze weg wordt reeds aangepast ten behoeve van woningbouwplan Den Hoeck. Door deze woningen zal het aantal bewoners toenemen. Daarom is het noodzakelijk dat een voetpad wordt aangelegd vanaf de parkeerplaats van het plan tot aan de Vlasstraat. Hierdoor kunnen mensen te voet veilig de Vlasstraat bereiken en vanuit daar het centrum van Heythuysen. De kosten voor het aanleggen van het voetpad komen voor rekening van de initiatiefnemer.
- c. Parkeren 5 woningen Vlasstraat: Conform de Nota Parkeernormen moet per vrijstaande woning voorzien worden in 2.7 parkeerplaatsen. Afgerond 3 parkeerplaatsen. Deze moeten op eigen terrein worden aangelegd, omdat het openbare gebied niet voorziet in parkeerplaatsen. In dit geval is het toegestaan om twee parkeerplaatsen achter elkaar als twee parkeerplaatsen aan te merken.
- d. Parkeren 20 woningen Guillaume Derksstraat: Conform de Nota Parkeernormen moet per hofjeswoning 2.4 parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit betekent een totaal van 48 parkeerplaatsen. Hieraan wordt voldaan.



Overzicht van de verkeersmaatregelen

6. Archeologie

Het plangebied heeft de dubbelbestemming archeologie waarde 5 en het oppervlakte van de ontwikkeling is meer dan 1000 m². Volgens de regels van het bestemmingsplan moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In dit specifieke geval kan hiervan worden afgeweken. Op de onderhavige locatie heeft een boerderij gestaan. Deze is in 2012 gesloopt. Uit de luchtfoto's blijkt dat het gehele perceel al geroerd is. Hierdoor is de kans op archeologische vondsten zeer klein en is een onderzoek niet nodig.

7. Stedelijk Ontwikkelingsproject

Wij zijn van mening dat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent nog niet dat een plan-mer procedure nodig is. Via een aanmeldnotitie moet de milieu impact van het bouwplan in kaart gebracht worden. Als hieruit blijkt dat de impact op de omgeving en gevoelige bestemming nihil is, is géén plan-mer procedure nodig.

8. Participatie

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gehouden met de direct omwonenden en hun geïnformeerd over het plan en in staat gesteld wensen en bedenkingen aan te geven. Hiervan hebben de enkele bewoners van de Vlasstraat gebruik gemaakt. Uit het verslag blijkt dat er géén directe bezwaren zijn tegen het plan zelf, maar dat omwonenden zich zorgen maken over de verkeersveiligheid. Wij hebben de wensen en bedenkingen, voor zover mogelijk, betrokken bij ons besluit. Onderstaand treft u een reactie aan op de wensen/bedenkingen.

- a. Kan de Guillaume Derksstraat deze ontwikkeling aan?

Antwoord: Ja, de weg wordt aangepast en breder gemaakt ten behoeve van woningbouwplan Den Hoeck. Tevens wordt de voorwaarde gesteld dat een voetpad aangelegd wordt.

- b. Kan de Guillaume Derksstraat worden doorgetrokken naar de Noorderbaan, zodat er een eenrichtingsweg ontstaat en minder belasting op de Vlasstraat:

Antwoord: Nee. Een ontsluiting op de Noorderbaan is te gevaarlijk. Daarvoor is de rotonde bij de Vlasstraat bedoeld. Tevens zal hiervoor een groot deel van het perceel niet bebouwd

kunnen worden. Ook zijn twee rotondes kort achter elkaar vanuit verkeersveiligheid niet wenselijk. Financieel is dit niet haalbaar.

- c. Kan de Vlasstraat deze extra verkeersbewegingen wel aan. Volgens omwonenden is de Vlasstraat niet geschikt voor nog meer verkeersbewegingen.

Antwoord: Zoals aangegeven in deze brief, is de capaciteit van de Vlasstraat ruim voldoende om de relatief geringe extra verkeersbewegingen op te vangen.

- d. Drukke op de Vlasstraat. Deze zorgen gaan met name dat op de Vlasstraat te hard wordt gereden, hier landbouwvoertuigen rijden. Kan het kruispunt met de Guillaume Derksstraat deze extra drukte wel aan en moeten er geen (subtiele) verkeersdrempels komen om het verkeer af te remmen.

Antwoord: Deze verkeersbewegingen die over de Vlasstraat rijden, staan los van dit plan. Er zijn, n.a.v. eerdere zienswijzen m.b.t. bouwplan Den Hoeck al aanpassingen doorgevoerd aan de wegen, om zo de snelheid te beperken, zie onderstaande afbeeldingen. Er zijn rode vlakken aangebracht bij de kruisingen en duidelijk aangegeven dat rechts voorrang heeft. Dit is gedaan om de snelheid te verlagen. Het aanleggen van drempels wordt hier niet nodig geacht, mede gezien dat er een kruispunt Vlasstraat - Guillaume Derksstraat - Burgemeester Geurtslaan is waar rechts voorrang heeft. Omdat er nu meer verkeer uit de Guillaume Derksstraat komt, zal dit de snelheid zeker verlagen. Bij de komgrens komend uit Heibloem is reeds een drempel om de snelheid te remmen en de kruispunten en aansluitingen met de Vlasstraat zijn duidelijk met rood gearceerd en van taludmarkering voorzien. Verkeerskundig gezien worden extra maatregelen niet noodzakelijk geacht.



Situatie 2023, vóór aanpassing verkeerssituatie



Situatie 2024, na aanpassing verkeerssituatie

e. Is er voldoende oog voor de natuur?

Antwoord: Ja, er moet een QuickScan en flora en fauna worden uitgevoerd en in het plan zit veel groen.

f. Moet niet gekozen worden voor enkele duurdere vrijstaande woningen?

Antwoord: Uit het woonbeleid blijkt dat met name behoefte is aan kleinschalige levensloopbestendige woningen en maar beperkt aan grote vrijstaande woningen. Dit plan voorziet in een goede mix van beide woningtypes

g. Past dit plan wel op deze plek? Moeten dit niet vrijstaande woningen zijn?

Antwoord: De stedenbouwkundige opzet is in samenspraak met de adviescommissie fysieke leefomgeving gemaakt en voorziet in een goede ruimtelijke inpassing, zoals ook aangegeven in deze brief.

h. Er wordt geen voorrang gegeven bij de kruisingen.

Antwoord: Dit staat los van dit plan. Men dient zich te houden aan de verkeersregels en het is aan de politie om deze te handhaven.

i. De Vlasstraat, waaraan de 5 woningen komen te liggen, heeft geen keermogelijkheid, waardoor verkeersonveilige situaties kunnen ontstaan.

Antwoord: Zoals aangegeven in deze brief moet door u een keermogelijkheid worden aangelegd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan deze zienswijze.

j. Langs de Guillaume Derksstraat staan geen lantaarnpalen, hetgeen de verkeersveiligheid niet ten goede komt.

Antwoord: Langs de Guillaume Derksstraat komen lantaarnpalen. Dit wordt meegenomen in de aanleg van de weg voor het woningbouwplan Den Hoeck.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL
De gemeentesecretaris,



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

De burgemeester,



D.H. Schmalschläger

Bijlage
- Bouwplan conceptaanvraag