

## Bestemmingsplan **Liduinahof Kelpen-Oler 2020**

Toelichting

NL.IMRO.1640.BP20KoLiduinahof-VG01

*Afbeelding: plangebied Liduinahof Kelpen-Oler 2020*

# Inhoudsopgave

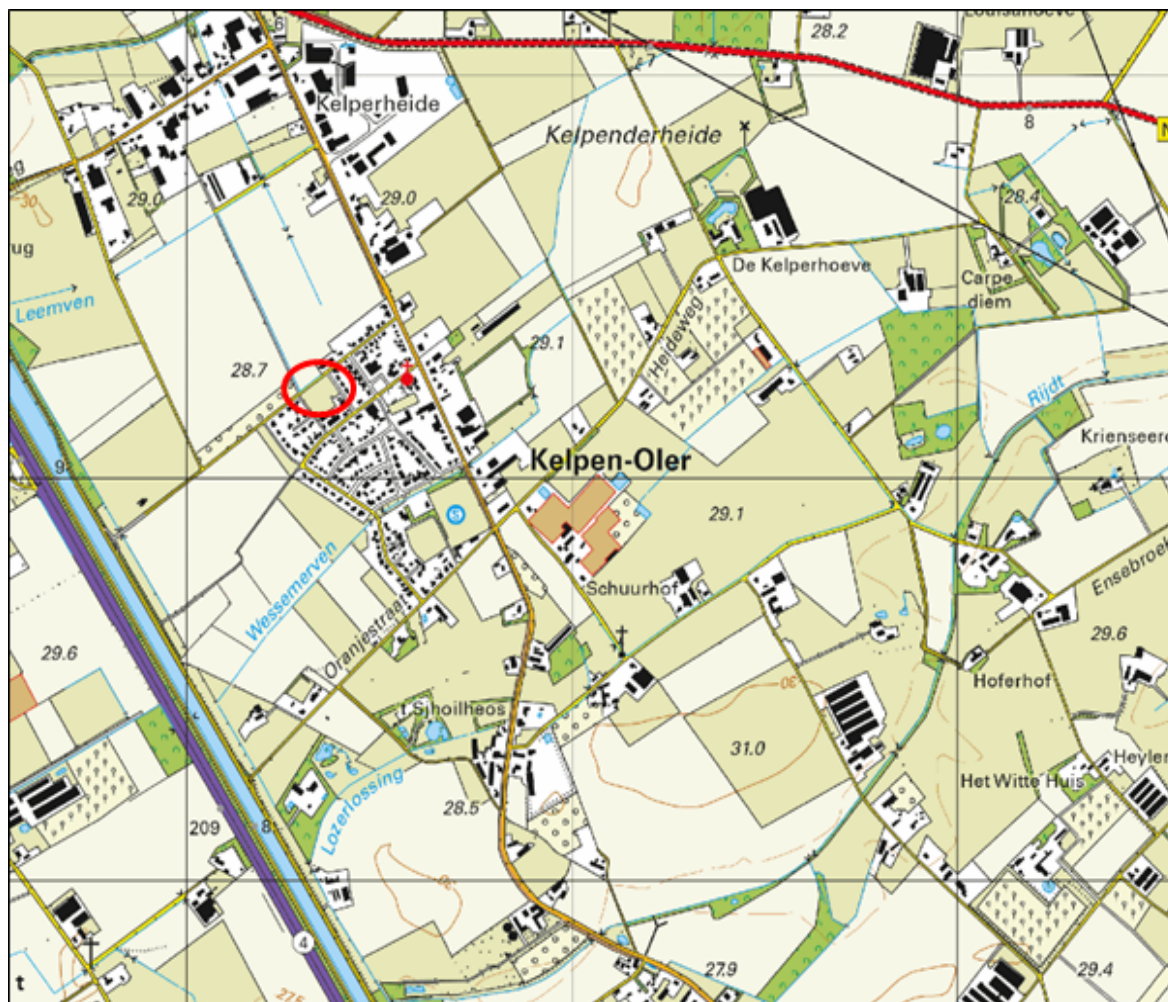
<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Gebiedsprofiel en besluitprofiel</b>	<b>8</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleid</b>	<b>13</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Onderzoeken</b>	<b>23</b>
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Planstukken</b>	<b>43</b>
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Handhaving</b>	<b>46</b>
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>47</b>
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Procedure</b>	<b>50</b>



# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van in totaal 19 woningen en een nieuwe verbindingsweg (Liduinahof) op een momenteel braakliggend terrein binnen de kern Kelpen-Oler (gemeente Leudal). De ontwikkelingen vinden plaats op de percelen kadastraal bekend als Heythuysen, sectie S, nrs. 277 (ged.) en 278.



1.1 Topografische kaart met globale aanduiding plangebied (plangebied rood omlijnd)

Inclusief de reeds verkochte hoekkavel zijn 19 woningen binnen het plangebied voorzien. Het vigerende bestemmingsplan laat nu 18 woningen toe, maar in een andere situering en typologie. Er is sprake van vier halfvrijstaande woningen en drie aaneengeschaalde woningen aan de Lidwinastraat - hoek Voorterweg, waar het bestemmingsplan uitsluitend (inclusief de reeds verkochte kavel) maximaal 5 en uitsluitend vrijstaande woningen toestaat. Daarnaast is sprake van de beoogde realisatie van zeven aaneengebouwde woningen en van vier halfvrijstaande woningen aan de Liduinahof - hoek Voorterweg. Het vigerende bestemmingsplan laat echter maximaal acht vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woningen toe. De beoogde ontwikkeling is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Middels het beoogde planvoornemen wordt ook de nieuwe verbindingsweg "Liduinahof" voorzien binnen het plangebied. Ter plaatse van deze verbindingsweg is conform het vigerende bestemmingsplan een verkeersbestemming opgenomen. Het gebruik van deze gronden voor verkeersdoeleinden is derhalve reeds toegestaan.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk (conform artikel 3.1 Wro), waarin tevens een locatie ten zuiden van de beoogde woningen (aan de verbindingsweg tussen de Voorterweg en het Aod Prinsepaedje) moet worden herzien. Op deze locatie moet de maatvoeringsaanduiding op grond waarvan de realisatie van vijf woningen mogelijk is komen te vervallen.

In het voorliggende bestemmingsplan worden zodoende de nieuwe bestemmingen 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 plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern van Kelpen-Oler. Ten noorden grenst het plangebied direct aan de Lidwinastraat. Aan de overzijde van de Lidwinastraat start het buitengebied van de gemeente Leudal. In oostelijke richting grenst het plangebied aan de Voorterweg en aan de achtertuinen van de woningen aan de Voorterweg 6 en 8 en Liduinahof 1. In zuidelijke richting maakt een deel van het plangebied deel uit van het woonperceel aan de Kerkstraat 7. Tot slot grenst het plangebied in westelijke richting aan het Aod-Prinsepaedje en Geelenveld.

De directe omgeving rondom het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonkavels en agrarische percelen (ten noorden binnen het buitengebied). Het noordelijk gedeelte van het plangebied bestaat momenteel uit een braakliggend terrein (grasveld) en het zuidelijk gedeelte bestaat uit een kleine bosschage met een gedeelte van de bebouwing aan de Kerkstraat 7.



2.1 Uitsnede luchtfoto met kadastrale ondergrond (aanduiding plangebied rood omlijnd)

## 2.2 Besluitprofiel

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 19 woningen binnen het noordelijk gedeelte van het plangebied. Hierbij wordt voorzien in de navolgende woningtypes:

- 4 levensloopbestendige woningen (twee-onder-een-kapwoningen);
- 4 twee-onder-een-kapwoningen;
- 10 aaneengebouwde woningen;
- 1 vrijstaande woning.

Conform het vigerend bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' is binnen het noordelijk gedeelte van het plangebied uitsluitend de realisatie van maximaal 13 woningen toegestaan. Binnen het zuidelijk gedeelte van het plangebied is momenteel echter een maatvoeringsaanduiding aanwezig die de realisatie van maximaal vijf woningen toestaat. Aangezien op deze locatie geen woningbouw is voorzien voorziet onderhavig plan er daarnaast in om de maatvoeringsaanduiding op deze gronden te laten vervallen. Deze plancapaciteit wordt ondergebracht binnen het noordelijk gedeelte van het plangebied.

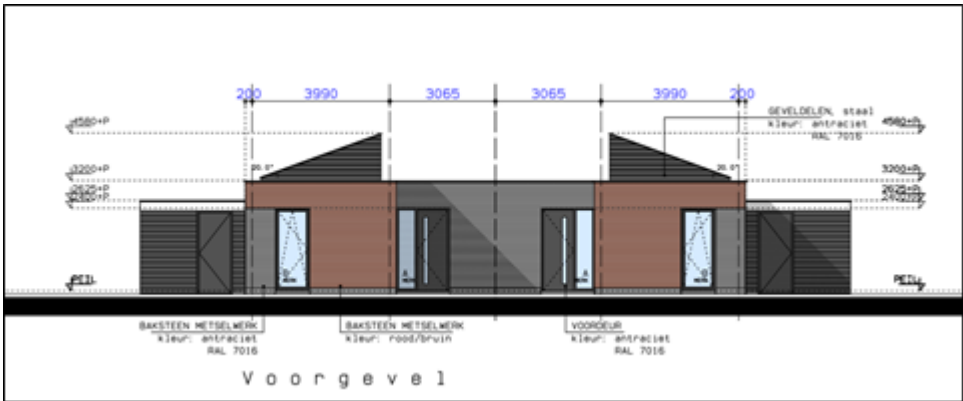
Middels onderhavig planvoornemen wordt ook de nieuwe verbindingsweg "Liduinahof" mogelijk gemaakt binnen het plangebied. Deze weg vormt een verbinding tussen het Aod-Prinsepaedje en de Voorterweg. Ter plaatse van deze beoogde verbindingsweg is reeds conform het vigerend bestemmingsplan reeds een verkeersbestemming opgenomen.

De beoogde woonkavels binnen het plangebied hebben een omvang van circa 124,6 m<sup>2</sup> tot 318,6 m<sup>2</sup>. Uitzondering hierop is de kavel voor één vrijstaande woning aan de linkerzijde van de noordelijke locatie. Deze heeft een omvang van circa 623,7 m<sup>2</sup>. Op het eigen terrein de woningen wordt in totaal voorzien in de realisatie van 13 parkeerplaatsen. Daarnaast worden 32 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd (aan de Liduinahof, Voorterweg en Lidwinastraat). In de onderstaande afbeeldingen volgt een schetsmatige weergave van de toekomstige situatie, gevelaanzichten van de woningtypes en verbeelding van het beoogde planvoornemen.

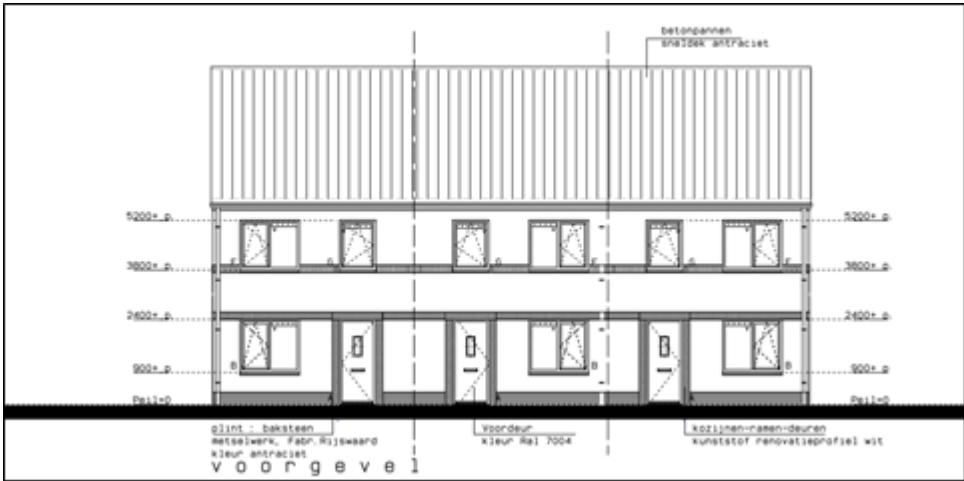




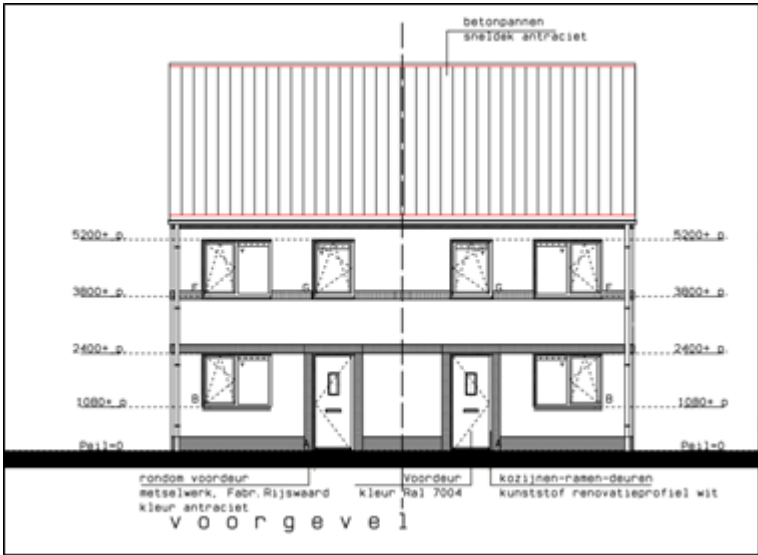
2.2 Toekomstige functionele indeling woningbouwlocatie



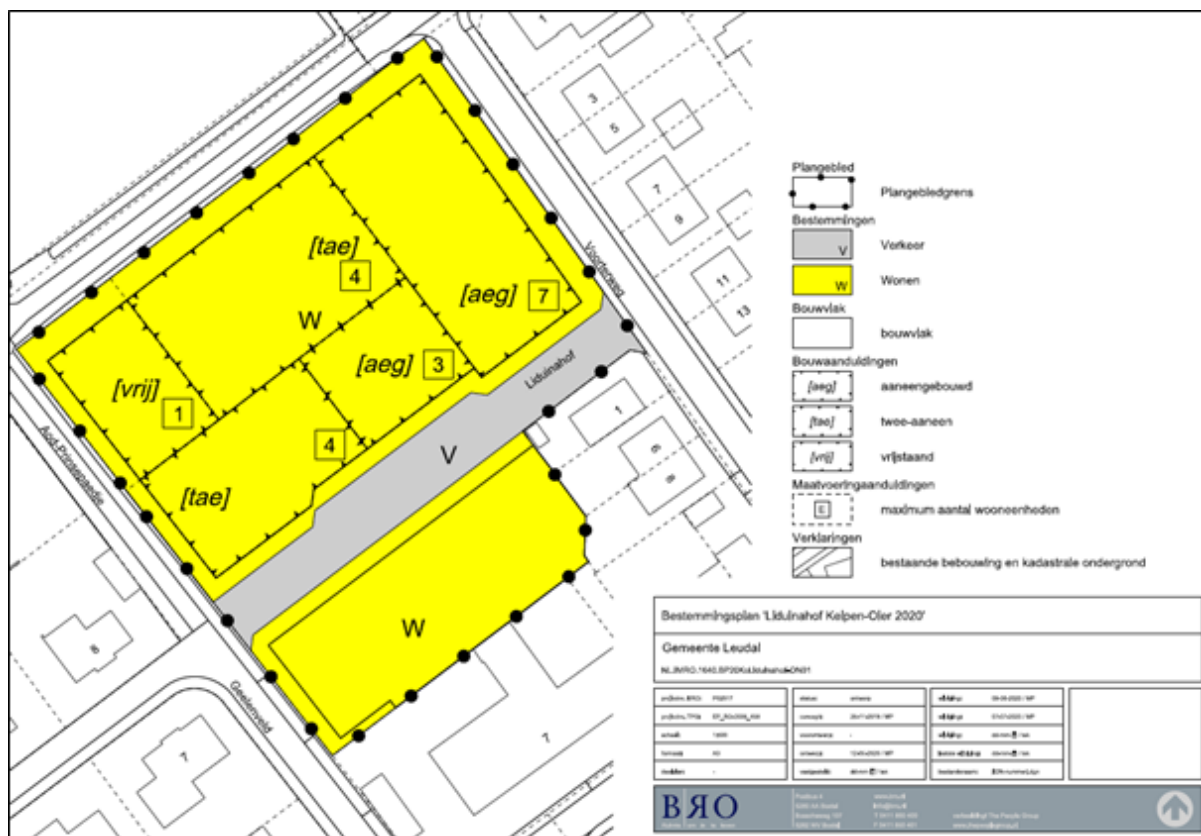
2.3 Aanzicht voorgevel levensloopbestendige woningen



2.4 Aanzicht voorgevel aaneengebouwde woningen



2.5 Aanzicht voorgevel twee-onder-een-kapwoningen



2.6 Verbeelding toekomstige functies plangebied

### 2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Aangezien er reeds woningen rondom het plangebied aanwezig zijn en het plangebied gelegen is binnen een bestaand woongebied, passen de nieuw te bouwen woningen functioneel in de omliggende omgeving. Daarnaast wordt qua hoogte en opbouw aangesloten bij de woningen in de directe omgeving, waar reeds diverse woningtypes, bouwhoogtes en kaprichtingen te zien zijn. Qua situering zullen de woningen met de voorgevel richting de omliggende wegen geprojecteerd worden. Hierdoor bevinden zich in het middelpunt van het plangebied de bijbehorende tuinen van de woningbouwkevels.

De beoogde transformatie van het plangebied zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, omdat het noordelijk gedeelte van het plangebied momenteel uit een braakliggend terrein bestaat. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van kwalitatief hoogwaardige woningen, welke qua situering en ruimtelijke uitstraling aansluiten op de omliggende percelen. Onderhavig plan voorziet tevens in de realisatie van de nieuwe verbindingsweg "Liduinahof". De gronden waarop deze beoogde verbindingsweg tussen de Geelenveld/Aod Prinsepaedje en de Voorteweg is voorzien zijn conform het vigerend bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal' reeds bestemd als 'Verkeer'. Derhalve mogen deze gronden reeds gebruikt worden voor wegen, straten, pleinen en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie.

Tot slot voorziet onderhavig plan in het schrappen van de maatvoeringsaanduiding binnen het zuidelijk gedeelte van het plangebied, waardoor de realisatie van 5 woningen niet langer mogelijk is. Hiermee wordt voorkomen dat er woonkevels gerealiseerd kunnen worden die direct grenzen aan de reeds bestaande woonkevels aan de Voorteweg. Daarnaast wordt voorkomen dat de reeds bestaande bosschage plaats moet maken voor woningbouw.

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      Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De SVIR stelt drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

#### **Afweging**

Gezien aard en omvang van onderhavige ontwikkeling zijn er geen nationale belangen uit de Structuurvisie in het geding.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro 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 waddegebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

#### **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 gebieden, objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Als gevolg van de gewijzigde regelgeving beslaat het radarverstoringgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Leudal. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan echter geen windturbines hoger dan 114 meter toestaat vormt dit geen belemmering voor het radarverstoringgebied. Daarnaast is het plangebied ook niet aangewezen als reserveringsgebied voor de aanleg van hoofdwegen (of delen van hoofdwegen).

#### **Afweging**

Aangezien het bestemmingsplan geen windturbines of anderszins bouwwerken hoger dan 114 meter toestaat, vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor het radarverstoringgebied.

### **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 '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)'.

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

#### **Afweging**

Binnen onderhavig plan wordt de realisatie van 19 woningen mogelijk gemaakt. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is binnen het plangebied de realisatie van 18 woningen reeds toegestaan.

Onderhavig plan voorziet enkel in een andere positionering van de woningen en voorziet in andere woningtypes. Er is slechts sprake van een kwantitatieve toename van één woning. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve formeel gezien niet van toepassing.

Desondanks voldoet het planvoornemen aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is namelijk sprake van een ontwikkeling, waarbij binnen bestaand stedelijk gebied invulling wordt gegeven aan de bestaande woningbouwbehoefte binnen de regio Midden-Limburg in z'n algemeenheid en de gemeente Leudal en de kern Kelpen-Oler in het bijzonder. Onderhavig plan voorziet (naast de realisatie van de vrijstaande woning) in de realisatie van 18 woningen. Vier van deze woningen worden standaard als levensloopbestendige woningen verkocht. Conform het 'Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030' wenst 41% van de huishoudens (5.770 huishoudens) een levensloopbestendige woning, waarbij een groot deel van deze huishoudens (53%) een koopprijs wil betalen tussen tot € 275.000. Hiertoe behoren de vier levensloopbestendige woningen binnen onderhavig plan. Binnen de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' is tevens aangegeven dat de grootste regionale tekorten zullen ontstaan in onder andere grondgebonden levensloopbestendige woningen.

Daarnaast zullen vier woningen verhuurd worden. In het 'Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030' is een discrepantie-analyse gemaakt van enerzijds de huidige kwalitatieve mismatch en anderzijds de woningbehoefte voor de komende jaren op basis van de meest actuele prognoses (Etil 2017) en de aangegeven woonwensen. Tot 2030 bedraagt dit een mismatch (te kort) van 4.036 huurwoningen voor de regio Midden-Limburg. Dit komt met name door de behoefte van de oudere huishoudens, die daarbij vaak een koopwoning achterlaten. De doelgroep oudere huishoudens zal bovendien tot 2030 nog sterk in omvang toenemen. De vier beoogde huurwoningen zijn dan ook passend binnen de toekomstige woningbehoefte in de regio Midden-Limburg.

Tot slot betreffen de overige 10 woningen starters- en doorstroomwoningen. Starterswoningen zullen worden verkocht aan jongeren die niet eerder in het bezit zijn geweest van een eigen koopwoning en onder de maximale koopsom om in aanmerking te komen voor een starterslening. Op basis van het CVR Limburg van Etil (het Centraal Vastgoed Register Limburg) kan de omvang van het aantal starters bepaald worden. Daarbij wordt uitgegaan van jongere huishoudens onder de 30 jaar, die in het jaar voorafgaande aan de peildatum (1 januari 2017) nog geen zelfstandige woning bewoonden. Het aantal startende huishoudens (starters) in de regio bedroeg in 2016 ruim 1.980 huishoudens.

Tot slot kunnen de vier twee-onder-een-kapwoningen binnen onderhavig plan uitgebreid worden met de optie tot levensloopbestendigheid. Voor de verdere onderbouwing van de behoefte wordt volledigheidshalve verwezen naar paragraaf 3.3.

### **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'.

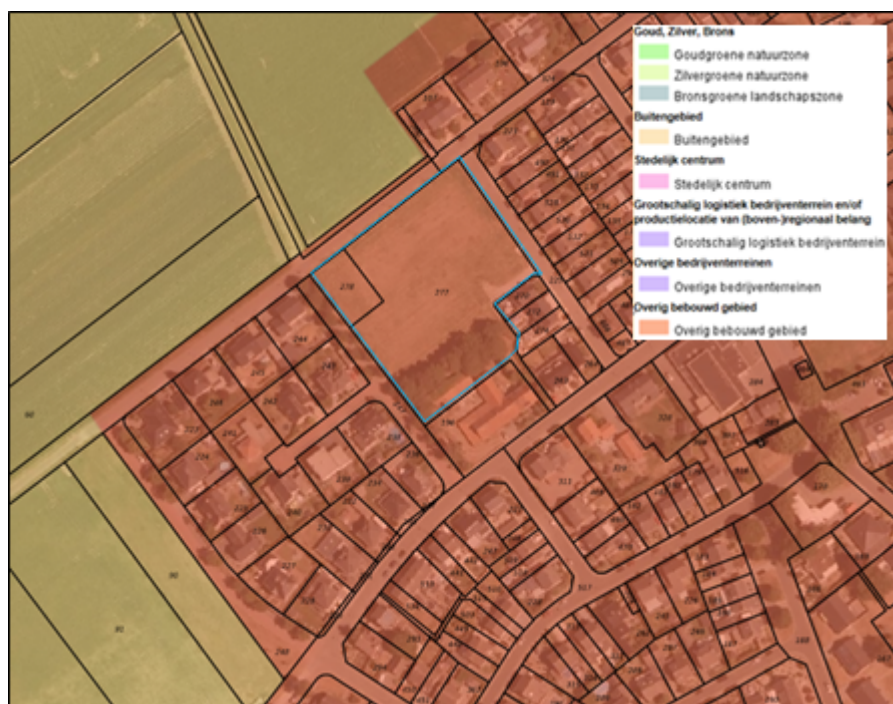
### Afweging

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 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 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 POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



3.1 Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg' met aanduiding plangebied blauw omlijnd

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit 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.

### Afweging

Het beoogde initiatief draagt bij aan de transformatie van de regionale woningvoorraad (voorziet in de realisatie van kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwwoningen en levensloopbestendige woningen) en daarnaast vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens draagt het planvoornemen bij aan de kwaliteit van de leefomgeving, omdat invulling wordt gegeven aan een braakliggend terrein binnen een bestaande stedelijke structuur. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.

### **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 POL2014 juridische binding te geven.

#### **Afweging**

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. 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.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021**

Op 2 juli 2019 is in regionaal verband de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' vastgesteld. 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 planvoorraad 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 1-1-2020. In totaal zijn in de afgelopen twee jaar (2018 en 2019) per saldo 176 nieuwe woningen gerealiseerd in Leudal, echter 0 in Kelpen-Oler. Resteren derhalve nog 281 te bouwen woningen. Er zijn ook 221 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 Kelpen-Oler is een richtcijfer van 11 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 echter al 20 bouwtitels vergeven (19 in het huidige plan). Deze worden nu in ontwikkeling gebracht en passen binnen de totale kwantitatieve ambitie om 457 woningen te realiseren binnen de gemeente Leudal. Per 1-1-2020 zijn per saldo 176 woningen gerealiseerd. Derhalve resteert nog een ambitie van 281 te bouwen woningen.

#### *Kwalitatieve woningbehoefte*

Het door Etil research group uitgevoerde 'Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030' geeft aan dat in de huursfeer met name appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen in de prijsklassen huur tot € 710 per maand populair zijn. 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. Voor vrijstaande woningen is de prijsklasse vanaf € 200.000 populair met een duidelijke voorkeur voor de prijsklasse € 275.000 tot € 375.000. Voor de twee-onder-een-kapwoningen en geschakelde woningen gaat de voorkeur uit naar de prijsklasse € 150.000 tot € 275.000 en de grondgebonden seniorenwoningen worden het meest gevraagd in de prijsklasse € 150.000 tot € 275.000.

Wanneer gekeken wordt naar het beoogde planvoornemen bevinden de twee-onder-een-kapwoningen en aaneengebouwde woningen zich binnen het prijssegment € 200.000 tot € 240.000 (voor de duurste woning). De prijsstelling voor deze woningen komt derhalve overeen met de gewenste prijsklasse die wordt aangegeven binnen het 'Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030'. De levensloopbestendige woningen zullen naar schatting een prijsklasse hebben van circa € 255.000. Wanneer gekeken wordt naar de gewenste prijsklasse voor grondgebonden seniorenwoningen ligt de meest gevraagde prijsklasse volgens het 'Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030' tussen de € 150.000 tot € 275.000. Derhalve komt de prijsstelling van de vier levensloopbestendige woningen overeen met de woonwensen uit het Woningmarktonderzoek voor de regio Midden-Limburg.

Een ander kwalitatief woningaspect is de woonomgeving. Uit het Woningmarktonderzoek is gebleken dat inwoners met een verhuwenswens 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**

Op basis van het vigerend bestemmingsplan is de realisatie van 18 woningen binnen het plangebied reeds toegestaan. Derhalve is er sprake van een kwantitatieve toename van één woning (onderhavig plan voorziet immers in de realisatie van 19 woningen). Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat er vanuit kwalitatief perspectief deels invulling wordt gegeven aan de gesignaleerde kwalitatieve woningbehoefte omtrent 'levensloopbestendige woningen'. Daarnaast sluit de beoogde prijsklasse van de woningen volledig aan op de woonwensen, zoals deze gesignaleerd zijn binnen het 'Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030'. Tevens vindt de beoogde ontwikkeling plaats binnen de kern Kelpen-Oler (in de directe nabijheid van voorzieningen). Dit komt overeen met gesignaleerde verhuwenswensen, waarbij woningzoekende een woning zoeken in de huidige woonkern of zoeken naar een dorpsklimaat met voorzieningen. Tot slot vindt de ontwikkeling plaats op een braakliggend terrein binnen bestaand stedelijk gebied. Het beoogde planvoornemen is dan ook 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'

In 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 19 kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwwoningen, waarbij invulling wordt gegeven aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

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 wilt 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 bestaand stedelijk gebied, waarbij derhalve invulling wordt gegeven aan het principe van inbreiding voor uitbreiding.

#### **Afweging**

Middels de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen, hetgeen in overeenstemming is met de kwalitatieve transformatie opgave van de bestaande woningvoorraad. Een belangrijke opgave, zeker voor plattelandsgemeenten met kleine kernen, is om de woningbouwopgave integraal te benaderen. Dat betekent aandacht voor verbetering van de bestaande voorraad naast aandacht voor nieuwbouw van woningen voor specifieke doelgroepen (zoals ouderen, jongeren). Onderhavig plan voorziet in de realisatie van vier levensloopbestendige woningen en vier huurwoningen. In paragraaf 3.1.4 is reeds toegelicht dat de regionale tekorten op de woningmarkt zullen ontstaan in onder andere grondgebonden levensloopbestendige woningen en dat er een tekort is voorzien in huurwoningen tot 2030. Onderhavig plan voorziet daarnaast in de realisatie van 10 start- en doorstroomwoningen. Dit type woningen sluit aan op de specifieke doelgroep jongeren. Het plangebied is daarnaast gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee wordt aangesloten op het principe van 'inbreiding voor uitbreiding'.

Tot slot zorgt de realisatie van de woningen ook voor het behoud van de leefbaarheid binnen de kern Kelpen-Oler en heeft de ontwikkeling een positief effect op de lokale voorzieningen en het sociaal netwerk op lokaal niveau. Het initiatief wordt hiermee passend geacht binnen de 'Strategische Overallvisie 2020 - Leven in Leudal'.

### 3.4.2 Structuurvisie Leudal - 'Regie op de toekomst'

Met de 'Structuurvisie Leudal: Regie op de toekomst' 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 blikkt 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.

#### **Afweging**

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van 19 woningen binnen de kern Kelpen-Oler. Binnen het gehele plangebied is reeds woningbouw toegestaan. Onderhavig bestemmingsplan zorgt enkel voor een juridisch-planologische regeling, waarmee de woningbouw zich zal bevinden binnen het noordelijk gedeelte van het plangebied. De mogelijkheden voor woningbouw binnen het zuidelijk gedeelte komen hiermee te vervallen. Het plangebied betreft momenteel een braakliggend terrein binnen een bestaande woonwijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een passende invulling van dit braakliggend terrein die aansluit op het omliggende woongebied. Het initiatief pas 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 vigerend bestemmingsplan 'Woonkern Leudal 2017', dat op 14 oktober 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal. Hierbij geldt voor het plangebied deels de enkelbestemming 'Wonen'. Daarnaast geldt voor een gedeelte van het plangebied de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 5' en 'maximum aantal wooneenheden: 3'. In totaliteit zijn derhalve reeds maximaal 18 woningen toegestaan binnen het plangebied. Tevens zijn er bouwaanduidingen aanwezig binnen het plangebied in de vorm van 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'specifieke bouwaanduiding - liduinahof kelpen-oler'. Ter plaatse van de nieuwe verbindingsweg "Liduinahof" is reeds de enkelbestemming 'Verkeer' opgenomen.

#### *Enkelbestemming*

##### 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend halfvrijstaande woningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' binnen één bouwperceel, zowel vrijstaande, vrijstaande geschakelde als twee-aaneen gebouwde woningen;

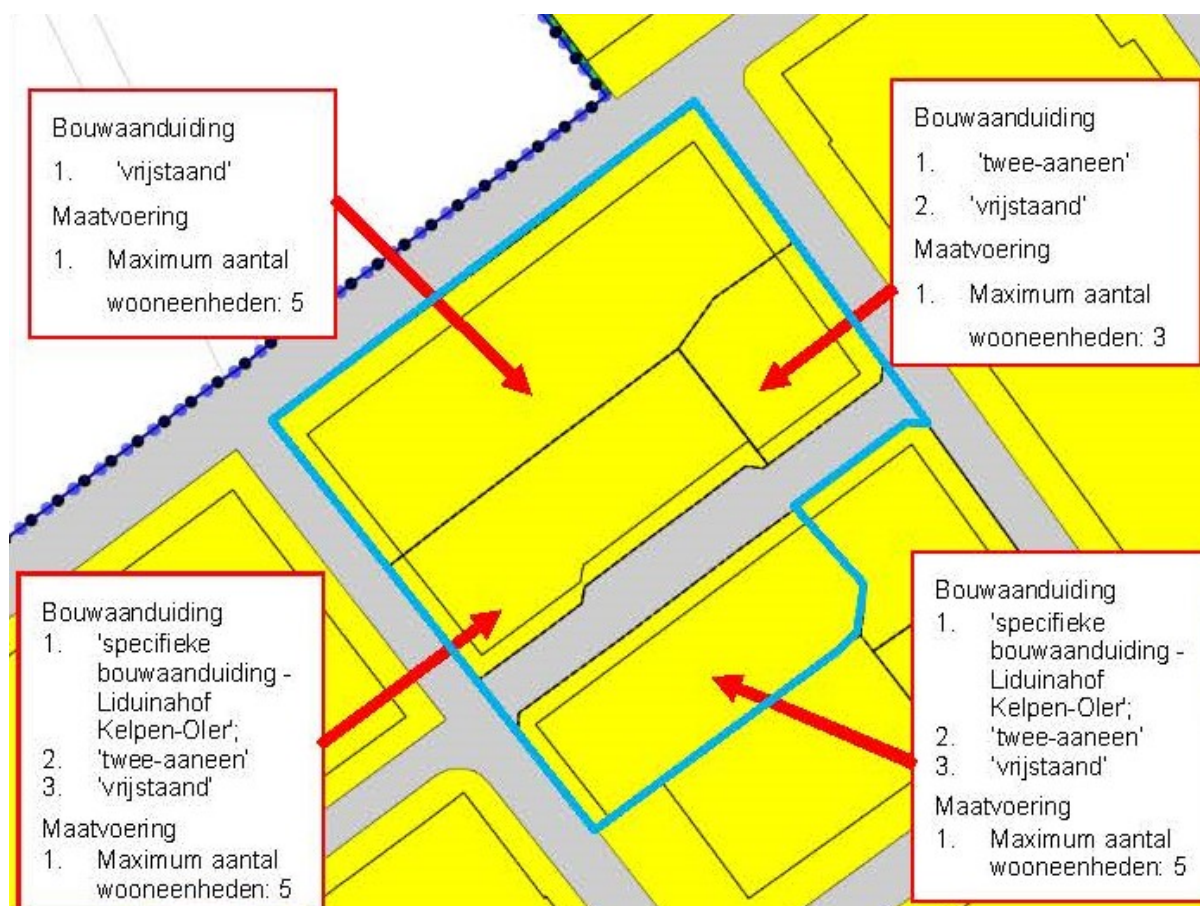
In principe is de bouw van nieuwe woningen niet toegestaan binnen het plangebied. Echter zijn nieuwe woningen met bijbehorende bouwwerken wel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Tot slot dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - liduinahof kelpen-oler', minimaal 1 meter aan beide zijden te bedragen. Deze regeling geldt alleen voor de twee deelgebieden aan weerszijden van de nieuwe weg Liduinahof, waar aan beide zijden een strook is opgenomen met de maatvoeringsaanduiding dat maximaal 5 vrijstaande of twee aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Deze specifieke (en van de standaard afwijkende) regeling is niet overgenomen binnen onderhavig bestemmingsplan.

### 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- bestaande geluidwerende voorzieningen;
- kunstwerken en -objecten;
- oeververbindingen (bruggen);
- parkeervoorzieningen;
- ruimtelijk niet relevante evenementen;
- straatmeubilair;
- voet- en rijwielpaden;
- voorzieningen van algemeen nut;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen;
- wegen, straten, pleinen en paden met hoofdzakelijk een verkeer- c.q. verblijfsfunctie;

De realisatie van de nieuwe verbindingsweg "Liduinahof" ter plaatse van de voor "Verkeer" bestemde gronden is op basis van het vigerend bestemmingsplan reeds toegestaan.



3.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' met weergave vigerende bouwaanduidingen en maatvoeringen

#### **3.4.4 Vigerend bestemmingsplan - 'Duurzame energie'**

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerend bestemmingsplan 'Duurzame energie', dat op 27 maart 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 vigerend 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 bestemmingsplanplan.

## Hoofdstuk 4      Onderzoeken

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

### 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 is.

##### *Onderzoek*

In het kader van onderhavig plan is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV een verkennend bodemonderzoek (Bijlage 1) uitgevoerd voor het plangebied. Hieronder worden de conclusies uit dit onderzoek samengevat. Voor een volledige weergave van de rapportage wordt verwezen naar de separate bijlagen.

In de opgeboorde grond zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen en zijn geen asbest verdachte materialen waargenomen.

##### Toetsing WBB

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

##### Toetsing BBK (eindoordeel)

In zowel de boven- als de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde. De boven- en ondergrond voldoen derhalve aan de achtergrondwaarde.

De hypothese 'onverdacht' ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging met uitzondering van verhoogde gehalten aan zware metalen in de bodem ten gevolge van diffuse bodemverontreiniging kan worden aanvaard. Gezien de bovenstaande bevindingen vormt de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en het gebruik van de gronden binnen het plangebied voor woondoeleinden.

##### Conclusie

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

## 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 plangebied wordt omsloten door de Kerkstraat, Voorteweg, Lidwinastraat en Geelenveld. Dit zijn alleen 30 km/u wegen, waardoor er geen sprake is van geluidzones rond deze wegen. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat op de locatie alleen bestemmingsverkeer komt aangezien het geen gebiedsontsluiting of doorgaande weg betreft. Tevens ligt de 30km/u-grens verderop in de Lidwinastraat (ten westen van het plangebied). Het plangebied valt zodoende binnen de 30-km zone, hetgeen een akoestisch onderzoek conform de Wet geluidhinder niet wettelijk verplicht maakt.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat het huidige bouwvlak binnen het noordelijk gedeelte van het plangebied ongewijzigd blijft. Het vigerend bestemmingsplan staat het toe om momenteel al woningen te realiseren binnen dit bouwvlak, hetgeen geluidsgevoelige objecten betreffen. Derhalve is reeds in het kader van het vigerend bestemmingsplan een afweging gemaakt door de gemeente Leudal dat er ter plaatse van het bouwvlak geluidsgevoelige objecten (woningen) gerealiseerd mogen worden.

### 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 interimperiode. 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/m<sup>3</sup> 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 19 woningen, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

#### *Achtergrondwaarden*

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 2018 ter plaatse tussen de 12 en 14 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie PM10 tussen de 20 en 22 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie NO2 tussen de 15 en 20 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

#### 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 risico-contouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10<sup>-6</sup> 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*

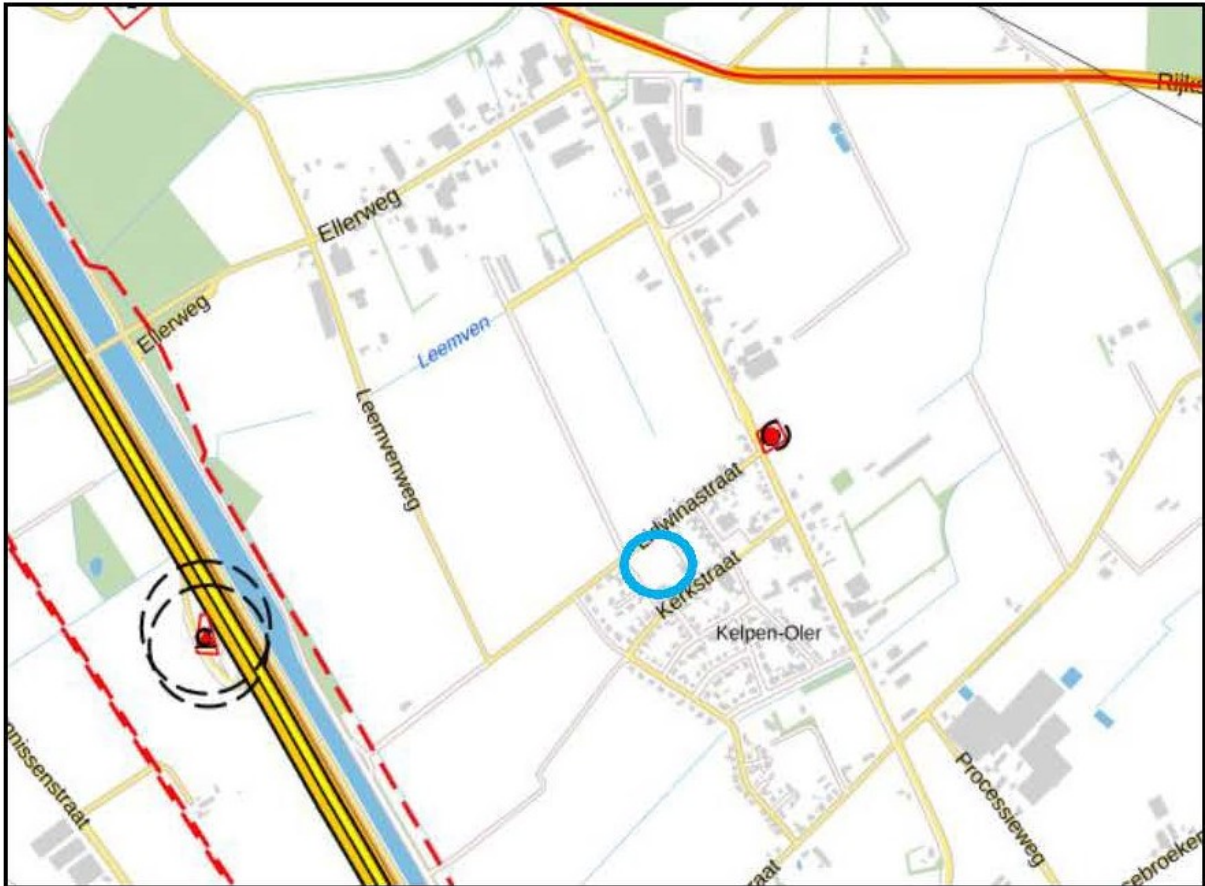
Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

##### *(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.



4.1 Uitsnede Risicokaart Nederland met globale aanduiding plangebied (blauw )omlijnd

In de directe omgeving van het plangebied ligt geen risicovolle bedrijvigheid. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op een afstand van circa 238 meter ten oosten van het plangebied en betreft de inrichting 'Maatschap Custers' aan de Grathemerweg 39 te Kelpen-Oler. Het gaat hierbij om een bovengrondse propaantank. De inrichting kent hierdoor een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 25 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/m<sup>2</sup> warmtestralingscontour (100% letaal) behorende bij de BLEVE van een tankauto) 'Afstanden op basis van het document "Afstandentabel propaanreservoirs" (opgesteld op 24 juli 2006 door het RIVM)'.

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 groepsrisico.

#### *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 Budel-Grathem' op circa 680 meter ten westen 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 stofcategorie GT3 en GT4 (toxische stoffen) is het plangebied binnen het invloedsgebied van de A2 gelegen.

Op circa 838 meter ten noordoosten van het plangebied is de N280 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. Voor stofcategorie LT2 (toxische vloeistof) geldt een invloedsg gebied van 880 meter, waardoor het plangebied strikt gezien binnen het invloedsg gebied is gelegen. Echter dient opgemerkt te worden dat deze stofcategorie maar in zeer beperkte mate getransporteerd wordt.

Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsg gebied van de A2 en N280 is op basis van artikel 7 en 8 van het 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.	<p>Voor wat betreft de A2 en N280 bestaan er met name risico's in verband met ongelukken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- met brandbare vloeistoffen;</li> <li>- met brandbaar gas (BLEVE );</li> </ul> <p>Gezien de afstand tussen het plangebied en de A2 en N280 reiken calamiteiten met brandbare vloeistoffen en brandbaar gas niet tot het plangebied.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario).</li> </ul> <p>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.</p> <p>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.</p>

<p>De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).</p>	<p>Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- met brandbare vloeistoffen;</li> <li>- met brandbaar gas (BLEVE);</li> </ul> <p>Gezien de afstand tussen het plangebied en de A2 en N280 reiken calamiteiten met brandbare vloeistoffen en brandbaar gas niet tot het plangebied.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario).</li> </ul> <p>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.</p> <p>Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.</p> <p>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.</p>
---	--

#### 4.2 Verantwoording externe veiligheid op basis van artikel 7 van het Bevt

##### *Risicovol transport over spoorwegen*

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen. De dichtstbijzijnde spoorweg is gelegen op meer dan 2 kilometer afstand ten noordoosten van het plangebied. Gezien deze afstand vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de spoorweg geen belemmering.

##### *Risicovol transport buisleiding*

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op circa 586 meter afstand ten westen van het plangebied. Conform het 'Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen, Handreiking voor opstellen van bestemmingsplannen' (opgesteld in opdracht van lenM 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 groepsrisico. Gezien deze afstand vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van deze buisleiding geen belemmering.

##### *Risicovol transport over waterwegen*

Ten westen van het plangebied is het kanaal 'Wessem-Nederweert' gelegen. De 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.

##### 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).

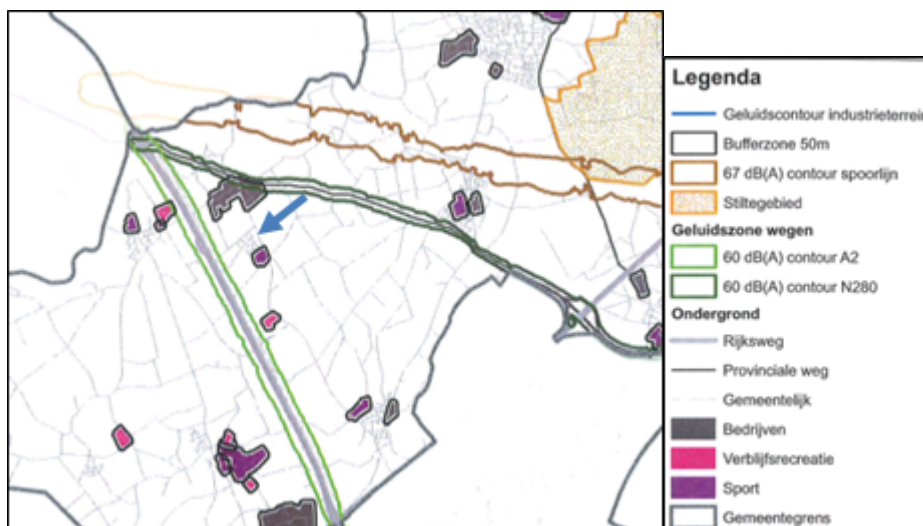
##### *Beleidsnota gebiedsgericht geluidbeleid Gemeente Leudal - Actualisatie - Evaluatie 2014*

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. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van woningbouw op gronden die reeds bestemd zijn voor woondoeleinden en de nabijgelegen wegen betreffen 30 km/u wegen.



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.

#### *Basisschool*

Op een afstand van circa 87 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich een basisschool. Binnen de VNG-brochure omschrijving 'Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs' onder SBI-code '852, 8531' geldt voor deze activiteit milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. De ligging van de basisschool ten opzichte van het plangebied (de beoogde woningen) heeft zodoende geen belemmerende werking.

#### *Gemeenschapshuis*

Daarnaast ligt op een afstand van circa 85 meter ten zuidoosten van het plangebied een gemeenschapshuis. Binnen de VNG-brochure omschrijving 'Buurt- en clubhuizen' onder SBI-code '94991' geldt voor deze activiteit milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. De ligging van het gemeenschapshuis ten opzichte van het plangebied (de beoogde woningen) heeft zodoende geen belemmerende werking.

#### *Begraafplaats*

Tot slot is op circa 114 meter ten zuidoosten van het plangebied een begraafplaats gelegen. Binnen de VNG-brochure omschrijving 'begraafplaatsen' onder SBI-code '96031' geldt voor deze activiteit milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. De ligging van de begraafplaats ten opzichte van het plangebied (de beoogde woningen) heeft zodoende geen belemmerende werking.

### 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 Kelpen-Oler. 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 4 stuks. Er zijn géén knelpunten in de kern Kelpen-Oler'.



4.3 Zonering Kelpen-Oler middels 'Verordening geurhinder en veehouderij 2017' (rode omlijning plangebied)

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 circa 300 meter afstand ten noordoosten 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 Kelpen-Oler 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**

##### *Algemeen*

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt.

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. De beoogde ontwikkeling komt in het besluit m.e.r. niet voor in de bijlage C. Er is dus geen sprake van een verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Daarnaast is het de vraag of de beoogde ontwikkeling wel onder categorie D11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject) van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. valt.

##### *Jurisprudentie*

Voor wat betreft de vraag óf sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraken van 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694), 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348), 18 juli 2018 (ECLI:RVS:2018:2414) bepaald dat:

- het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte laat voor interpretatie;
- het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-mer, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen;
- het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, niet doorslaggevend is voor het zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-mer.

Uit jurisprudentie is duidelijk geworden welke concrete omstandigheden een kunnen rol spelen bij het bepalen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij spelen onder meer aspecten als 'aard' en 'omvang' van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Onderstaand worden een aantal aspecten benoemd die een rol spelen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

- de concrete omstandigheden van het geval, waarbij de aard en omvang van het project van belang zijn;

*Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 19 woningen op gronden die reeds bestemd zijn voor woondoeleinden. In totaliteit mogen er binnen het gehele plangebied reeds 18 woningen gerealiseerd worden. Middels onderhavig plan vindt derhalve enkel een kwalitatieve toename plaats van één woning en wordt afgeweken van de woningtypes die voorzien zijn, alsmede zal de woningbouw enkel nog plaatsvinden op het noordelijk gedeelte van het plangebied en worden de woningbouwmogelijkheden op de zuidelijke locatie geschrapt. Onderhavig plan voorziet tevens in de realisatie van de nieuwe verbindingsweg "Liduinahof".*

- het gebied waarin de ontwikkeling plaats zal vinden;

*Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en ligt te midden van een bestaande woonwijk.*



- de uitbreiding van de bebouwing (indien sprake is van een bestaand gebouw);

*Het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden op basis van het vigerend bestemmingsplan zal met één woning toenemen. Daarnaast wordt de woningbouw nu geheel voorzien binnen het noordelijk gedeelte van het plangebied. Hierbij blijft het bestaand bouwvlak ongewijzigd.*

- de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan;

*Op basis van het vigerend bestemmingsplan geldt voor het plangebied de enkelbestemming 'Wonen'. Daarnaast geldt voor een gedeelte van het plangebied de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 5' en 'maximum aantal wooneenheden: 3'. In totaliteit zijn derhalve reeds maximaal 18 woningen toegestaan binnen het plangebied. Tevens zijn er bouwaanduidingen aanwezig binnen het plangebied in de vorm van 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'specifieke bouwaanduiding - liduinahof kelpen-oler'. Onderhavig plan voorziet tevens in de realisatie van de nieuwe verbindingsweg "Liduinahof". De gronden waarop deze beoogde verbindingsweg tussen de Geelenveld/Aod Prinsepaedje en de Voorteweg is voorzien zijn conform het vigerend bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal' reeds bestemd als 'Verkeer'. Derhalve mogen deze gronden reeds gebruikt worden voor wegen, straten, pleinen en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie.*

- de milieugevolgen.

*De beoogde ontwikkeling heeft in navolging van de uitwerking in paragraaf 4.1 tot en met 4.5 geen nadelige milieugevolgen.*

#### Conclusie

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op gronden die reeds zijn bestemd voor woondoeleinden en verkeersfuncties. Hierbij wordt het bouwvlak ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan niet gewijzigd. De ontwikkeling heeft tevens een relatief beperkte omvang. 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 4.5) 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.

## **4.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### **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 de vigerende bestemmingsplannen 'Woonkern Leudal 2017' is voor het gehele plangebied géén dubbelbestemming opgenomen. Derhalve gelden er conform het vigerend bestemmingsplan geen restricties omtrent de omvang of diepte van bodemingrepen ter plaatse van het plangebied. Wel dient vermeld te worden dat het niet uitgesloten kan worden dat er archeologische waarden aanwezig zijn in de ondergrond. Mochten er tijdens graafwerkzaamheden toch dergelijke vondsten worden gedaan, dient dit direct te worden gemeld bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente.

### **Cultuurhistorie**

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn binnen het plangebied en

de directe omgeving geen gebouwde cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid. De 'Lidwinastraat' wordt wel aangeduid als een 'weg uit periode 1806-1890'. De ontwikkeling oefent echter geen invloed uit op het verloop en profiel van de Lidwinastraat.

#### 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 Natuurnetwerk 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 mogelijk 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 verbindingzones 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 Natuur-netwerk 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 diersoorten 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 nesten van 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.

### *Onderzoek*

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van Natura 2000-gebieden. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Sarsven en De Banen', op circa 4,5 kilometer ten noorden van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling en de afstanden tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn negatieve effecten, waaronder lichthinder en geluidhinder op voorhand uitgesloten. Daarnaast dient in het kader van voorliggend bestemmingsplan aangetoond te worden dat er geen negatieve effecten worden voorzien in het kader van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Om de effecten omtrent stikstofdepositie inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het programma AERIUS calculator. De AERIUS calculator maakt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH<sub>3</sub>) en stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebied inzichtelijk. Met de recente uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet zondermeer als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten. In lijn met de recente uitspraak van de Raad van State geldt derhalve dat binnen onderhavig planvoornemen een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar als aanvaardbaar wordt geacht. In het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft een stikstofdepositie berekening plaatsgevonden voor de gebruiksfase (Bijlage 2). Hieruit is gebleken dat binnen deze fase geen sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in de omliggende natuurgebieden. Ten aanzien van de aanlegfase vinden er in beperkte mate vervoersbewegingen plaats (circa 8 trucks per woning). Derhalve zal er binnen deze fase naar alle waarschijnlijkheid ook geen sprake zijn van een verhoging van de stikstofdepositie in de omliggende natuurgebieden.

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 kilometer ten noordwesten 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.

#### Soortbescherming

Het noordelijk gedeelte van het plangebied bestaat uit een braakliggend terrein. De vegetatie die hier voorkomt bestaat slechts uit algemene ruigtekruiden. Het voorkomen van beschermde en anderszins bijzondere soorten op het terrein is dan ook uit te sluiten. Ten aanzien van het zuidelijk gedeelte van het plangebied wordt gesteld dat hier geen werkzaamheden zullen plaatsvinden. Hier wordt enkel voorzien in het schrappen van de huidige maatvoering, waardoor de realisatie van 5 woningen niet langer mogelijk is. Hiermee wordt de aanwezige bosschage ter plaatse van het zuidelijk gedeelte van het plangebied behouden. Tot slot dient opgemerkt te worden dat ten aanzien van algemene broedvogels overtredingen voorkomen kunnen worden door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene zoogdieren en amfibieën.

#### Houtopstanden

Binnen het noordelijk gedeelte van het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig (enkel grasland). Daarnaast wordt de kleine bosschage binnen het zuidelijk gedeelte van het plangebied behouden. Dit is een positieve ontwikkeling ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

#### Conclusie

Vanuit het aspect 'ecologie' bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de onderdelen 'gebiedsbescherming', 'soortbescherming' 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**

### **Verkeer**

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 19 woningen binnen het plangebied. De verschillende woningtypes zorgen voor de navolgende verkeersgeneratie:

- 4 levensloopbestendige woningen (31 mvt / etmaal);
- 4 twee-onder-een-kapwoningen (31 mvt / etmaal);
- 10 aaneengebouwde woningen (71 mvt / etmaal);
- 1 vrijstaande woning (8 mvt / etmaal).

De totale verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling komt zodoende uit op 141 mvt / etmaal. Wanneer wordt gekeken naar het vigerend bestemmingsplan mogen er binnen het plangebied in totaliteit 18 vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Deze woningen zorgen voor een verkeersgeneratie van 144 mvt / etmaal. Onderhavig plan zorgt derhalve voor een geringe afname qua verkeersgeneratie. Het gehele plangebied wordt daarnaast goed ontsloten door de omliggende wegen (Lidwinastraat, Voorterweg, Aod-Prinsepaedje en de nieuwe verbindingsweg Liduinahof). Wat betreft profiel en capaciteit zijn deze wegen en nieuwe verbindingsweg berekend op de gestelde toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen binnen het plangebied. Het plangebied is verder goed ontsloten voor langzaam verkeer.

### **Parkeren**

Conform de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente ontstaat middels onderhavige ontwikkeling navolgende parkeerbehoefte:

- 4 levensloopbestendige woningen: 10,4 parkeerplaatsen (2,6 per woning);
- 4 twee-onder-een-kapwoningen: 10,4 parkeerplaatsen (2,6 per woning);
- 10 aaneengebouwde woningen: 24 parkeerplaatsen (2,4 per woning);
- 1 vrijstaande woningen: 2,7 parkeerplaatsen

De totale parkeerbehoefte komt derhalve uit op circa 48 parkeerplaatsen. Gezien de oppervlakte en opzet van de woonkavels is de realisatie van meer parkeerplaatsen niet mogelijk. Op de "vrije kavel" linksboven binnen het plangebied is een vrijstaande woning voorzien, welke zorgt voor een parkeerbehoefte van 2,7 parkeerplaatsen. Gezien de oppervlakte van deze kavel zal deze parkeerbehoefte op eigen terrein gewaarborgd kunnen worden middels de aanleg van 3 parkeerplaatsen. In totaliteit wordt er op het eigen terrein van de woonkavels voorzien in de realisatie van 13 parkeerplaatsen. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen (exclusief de vrijstaande kavel) bedraagt 45 parkeerplaatsen. Derhalve worden er 32 parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het openbaar gebied. Concreet betreft dit de aanleg van 16 parkeerplaatsen aan de Liduinahof, 6 parkeerplaatsen aan de Voorteweg en 10 parkeerplaatsen aan de Lidwinastraat. Onderstaande afbeelding toont de beoogde situering van de beoogde parkeerplaatsen. De volledige parkeerbalans (Bijlage 3) is zichtbaar in de separate bijlagen.



#### 4.4 Uitsnede Parkeerbalans plangebied

Conform de 'Nota Parkeernormen' wordt aangegeven dat het aan de ontwikkelaar is om het aantal parkeerplaatsen op basis van de parkeernormen te realiseren. Deze dienen zodanig aangelegd te worden dat de parkeerplaatsen bruikbaar en bereikbaar zijn voor de belanghebbenden. Uitgangspunt is dat dit binnen het plangebied plaatsvindt, of, indien niet mogelijk, in ieder geval binnen een acceptabele loopafstand van maximaal 100 meter. Gezien er op het eigen terrein van de woonkavel niet volledig voorzien kan worden in de parkeerbehoefte die ontstaat worden er derhalve 29 parkeerplaatsen aangelegd binnen het openbaar gebied. In totaliteit worden zodoende in het kader van onderhavig plan 44 parkeerplaatsen gerealiseerd (exclusief de parkeerplaatsen op de vrijstaande kavel), waardoor de parkeerbehoefte die ontstaat middels de beoogde ontwikkeling in voldoende mate kan worden opgevangen.

## 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.

Om een eerste indicatie van de doorlatendheid van de bodem te krijgen is de bodemdoorlatendheidskaart van het Waterschap Limburg geraadpleegd. Deze kaart geeft een globaal beeld van de doorlatendheid van de bovengrond en kan worden gebruikt voor de dimensionering van de infiltratievoorziening. Volgens de bodemdoorlatendheidskaart van het waterschap bedraagt de K-waarde in het onderhavig plangebied een waarde van 0.45-0.75 m/dag dat als redelijk kan worden aangemerkt.

Binnen het plangebied zijn in opdracht van HVG Real Estate 5 peilbuizen geplaatst. De grondwaterstanden in de peilbuizen zijn 3 maal gemeten, zie hiertoe onderstaande tabel. In het kerkdorp Kelpen-Oler van de gemeente Leudal bevindt zich een hoge grondwaterstand. De gemeente Leudal heeft in het verleden besloten om geen hemelwater van het openbaar gebied in de ondergrond te infiltreren. In het plangebied zal daarom alleen het hemelwater, afkomstig van het verhard oppervlak op de percelen, worden geïnfilteerd.

Peilbuis nr.	Locatie	15-03-2020	20-03-2020	24-04-2020
01	Lidwinastraat/Voorteweg	0.95m - MV	1.00m - MV	1.60m - MV
02	Voorteweg/Liduinahof	1.15m - MV	1.20m - MV	1.90m - MV
03	Liduinahof/Geleenveld	1.60m - MV	1.60m - MV	2.00m - MV
04	Geleenveld/Liduinstraat	1.00m - MV	1.10m - MV	1.80m - MV
16	Midden op perceel	0.75m - MV	0.90m - MV	1.50m - MV

Tabel 1: meting grondwaterstanden

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied zelf is geen primair 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.

#### *Hemelwater*

1. Uitgangspunt voor berging en infiltratie van het hemelwater  
In onderling overleg is initiatiefnemer met de gemeente Leudal is overeengekomen dat een berging van 40 mm afdoende is voor onderhavig plangebied. Gezien de hoge grondwaterstanden in het gebied is het plaatsen van infiltratiekranten niet haalbaar en is er niet voldoende ruimte om aan de bergingseis van 100 mm te voldoen. Bij extreme neerslag zal een berging van 40mm geen overlast veroorzaken, aangezien dit tot afstroming komt via het maaiveld naar de naastgelegen sloot in het plangebied.
2. Berging en infiltratie van het hemelwater in het plangebied  
Binnen het plangebied is HVG Real Estate voornemens 18 woningen te realiseren met een totaal verhard oppervlak van 1.750 m<sup>2</sup>. Uitgaande van een bergingscapaciteit van 40 mm dient er een bergingscapaciteit van 70 m<sup>3</sup> (0.040 x 1.750) gerealiseerd te worden. Hierbij is de vrijstaande kavel aan de westzijde van het plangebied buiten beschouwing gelaten, omdat hier nog geen concreet bouwplan voor beschikbaar is. Ook op de woningbouwkavel zal echter voorzien moeten worden in een waterberging op eigen terrein.

Gemiddeld betreft de bergingscapaciteit per woning 3,8 m<sup>3</sup>. De overloop van de infiltratievoorziening kan plaatsvinden middels de omgekeerde kolkmethode, waardoor het overtollige water op maaiveldniveau afstroomt naar de openbare verharding.

De nieuw aan te leggen verbindingsweg "Liduinahof" heeft een verhard oppervlak van in totaal 675 m<sup>2</sup>. Uitgaande van 40 mm berging is hiervoor een bergingsvolume nodig van 675 x 0.040 = 27 m<sup>3</sup>. Deze

berging kan worden bereikt door het aanleggen van een bergingsriool. De Liduinastraat wordt aangelegd "op een oor", waardoor het water kan afstromen naar de naast de rijweg gelegen bermsloot welke nog opnieuw geprofileerd kan worden, waardoor het volume toeneemt.

Door infiltratie- en bergingsvoorzieningen aan te leggen met een volume van 40 mm bergen wordt tijdelijk 95% van het totale hemelwater geborgen. Alleen de extreme buien zullen voor een gedeelte afstromen op maaiveldniveau. Omdat het plangebied een hoogteverschil kent van ca. 90 cm (gemeten tussen Liduinahof en Lidwinastraat) zal het water via de openbare ruimte afstromen naar de sloot gelegen aan de Lidwinastraat. Hierdoor zal dit geen problemen opleveren van wateroverlast op omliggende percelen.

In de separate bijlagen is een schetstekening (Bijlage 4) opgenomen met de beoogde infiltratievoorzieningen en de wijze van afvoer van hemelwater binnen het plangebied.

### **Overleg waterbeheerder**

Het waterschap Limburg heeft op 1 juli 2020 meegedeeld dat de digitale watertoets voor onderhavig plan niet meer actueel is en niet zonder meer gevolgd kan worden. Een van de uitgangspunten van het waterschap bij nieuwe bouwplannen is dat het hemelwater binnen het plangebied wordt opgevangen en geïnfiltrerd. De beoogde 40 mm berging die wordt gerealiseerd is onvoldoende, gelet op de steeds intensievere buien. Daarnaast bestaat er het voornemen om water via de openbare ruimte af te laten stromen naar de "bermsloot" langs de Lidwinastraat. Deze bermsloot is een secundaire watergang (Zijtak Kelperschoollossing) die in eigendom, beheer en onderhoud is bij het waterschap. Het waterschap is hierdoor belanghebbende, waardoor overleg met het waterschap noodzakelijk is.

Dit temeer omdat het waterschap bij vergelijkbare plannen uitgaat van 100 mm berging binnen het plangebied (eventueel is een beperkte leegloop van 2 l/s/ha op het watersysteem mogelijk). Voor het afwijken van het beleid van het waterschap is een goede motivatie noodzakelijk. In feite gaat het om ruimte voor het maken van een bergingsvoorziening. Het waterschap verzoekt dan ook om een nadere motivatie voor de "beperkte" te realiseren berging in het plangebied toe te sturen.

### Motivatie afwijken beleid waterschap Limburg

Gezien de hoge grondwaterstanden en de problematiek rondom grondwater overlast in Kelpen-Oler heeft de gemeente Leudal aangegeven geen hemelwater van openbaar gebied in dit plan te laten infiltreren, maar direct af te voeren naar het oppervlakte water. Extra infiltratie van het hemelwater binnen het plangebied is niet gewenst (deze optie valt hierdoor af).

Aangezien de bestaande infrastructuur in de Voorterweg en de Liduinastraat gehandhaafd blijft is de enige mogelijkheid om in het openbaar gebied ondergronds een berging aan te leggen onder de weg Liduinahof. Deze weg zal dan ook worden benut om een bergingsriool aan te leggen. Dit bergingsriool zal worden aangesloten op de aanwezige berging in het naast gelegen plangebied. Vanuit de ontwikkelaar is onderzoek gedaan naar aankoop van een perceel in de omgeving van het plangebied om een bovengrondse berging te creëren. Ook dit is niet mogelijk gebleken.

Wel kan er nog extra berging worden gecreëerd in de sloot naast de Liduinastraat middels het aanbrengen van een dam met een leegloopleiding. Op deze wijze kunnen nog 20 mm extra berging in het plangebied worden gerealiseerd. Daarmee worden binnen het plangebied maximaal 60 mm berging gecreëerd voor het bergen van het hemelwater.

In december 2011 is voor het plan Liduinahof eerder een bestemmingsplan vastgesteld. Een deel van het destijds beoogde plan is inmiddels gerealiseerd. Het onderhavige plan is opgesteld voor het resterende deel van het destijds reeds voorziene woongebied, zij het met een afwijkende verkaveling en situering van de woningen en met voor een deel andere woningtypes, waarmee meer dan in het oorspronkelijke plan tegemoet wordt gekomen aan de actuele vraag naar woningen in de kern Kelpen-Oler. Met de nadere invulling van het resterende deel van het woongebied middels het onderhavige plan, wordt aangesloten bij de in 2011 reeds gemaakte keuzes. Dit betekent ook dat er niet of nauwelijks mogelijkheden zijn voor een ander stedenbouwkundige inrichting en dus ook voor extra hemelwatervoorzieningen.



In de op 1 april 2019 in werking getreden keur van het waterschap Limburg is in artikel 6.2, lid 1 bepaald dat voor plannen en projecten waarvoor een ontwerpbesluit is gepubliceerd voor inwerkingtreding van de keur, ten aanzien van het lozen van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak de normen gelden, zoals deze golden onmiddellijk voorafgaand aan inwerkingtreding van deze keur. In de toelichting bij dit artikel wordt aangegeven dat in ontwikkeling zijnde plannen en projecten zijn ontwikkeld op basis van de normering voor lozen van hemelwater van verhard oppervlak, zoals die golden voor inwerkingtreding van deze keur. Het hanteren van een nieuwe norm vergt (mogelijk) aanpassingen van het in ontwikkeling zijnde plan of project die niet realiseerbaar zijn zonder ingrijpende aanpassingen. In het geval een plan of project in een zodanige mate van ontwikkeling en voorbereiding is dat reeds een ontwerpbesluit is gepubliceerd, dan wel waarvoor het waterschap voor inwerkingtreding van de nieuwe keur reeds adviezen heeft uitgebracht dan wel afspraken met de initiatiefnemer heeft gemaakt, blijft de oude normering van toepassing. In overleg wordt wel getracht de nieuwe norm zo veel mogelijk te benaderen.

Op basis van het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan is een deel van het plangebied reeds gerealiseerd. Daarbij is rekening gehouden met de destijds geldende normering van het waterschap Peel en Maasvallei. Destijds gold een norm van 35 mm bij een bui van T=100. Het onderhavige plan betreft weliswaar een nieuw bestemmingsplan, echter is dit een voortzetting van een reeds in 2011 ingezette ontwikkeling. Daarmee kan worden gesteld dat sprake is van een eerder besluit waarvoor het waterschap voor inwerkingtreding van de op dit moment geldende keur reeds heeft geadviseerd.

Voor de afvoer van het huidige stelsel is destijds een vergunning afgegeven voor de leegloopvoorziening. De gemeente Leudal heeft richting ontwikkelaar aangegeven rekening te houden met de bergingseis van 100 mm, maar door de ontwikkelaar is aangegeven dat het gezien het ruimtegebrek in de buitenruimte niet mogelijk is om aan de bergingseis te voldoen. Tevens is aangegeven dat het aanleggen van 100 mm berging economisch gezien niet verantwoord is. Bouwkavels zouden dan plaats moeten maken voor een hemelwater voorziening. Afhankelijk van de inrichting is het mogelijk om tijdens hevige neerslag tijdelijk op straat te bergen (dit geeft geen problemen m.b.t. overlast).

Voor het bergen van hemelwater in de waterschapslossing en het afvoeren van hemelwater uit het plangebied zal een vergunning aangevraagd moeten worden bij het waterschap.

#### 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).

## 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.

#### 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor verkeersdoeleinden (wegen, straten, pleinen, paden en parkeervoorzieningen), groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

#### 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend halfvrijstaande woningen toegestaan. Tot slot zijn ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan. Als beide aanduidingen zijn opgenomen ter plaatse van een locatie zijn beide woningtypes toegestaan. Daarnaast is bewoning als afhankelijke woonruimte, voor zover het in het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken betreft toegestaan. Tevens zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor een bedrijf aan huis en beroep aan huis. Tot slot zijn daarbij behorende groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven, terreinen, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen en (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen toegestaan.

### **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*

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*

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. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien van het aantal noodzakelijk aan te leggen parkeerplaatsen bij bouwen, uitbreiden of verbouwen van gebouwen.

#### *Algemene gebruiksregels*

In deze algemene gebruiksregels wordt gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijvingen uit de afzonderlijke bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

#### *Algemene afwijkingsregels*

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 voor evenementen opgenomen.

#### *Algemene wijzigingsregels*

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*

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*

In deze regels omtrent parkeren en het verbeteren van de omgevingskwaliteit opgenomen.

### **5.3.4 Overgangs- 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*

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

#### *Slotregel*

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 19 woningen en is hiermee een bouwplan in de zin van artikel 6.12 van de Wro. De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer. De gemeente heeft met initiatiefnemer een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Daarnaast zal er een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Leudal. 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. Voorliggend bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 (Bro) voorgelegd aan de provincie Limburg, het Waterschap Limburg en aan de Dorpsraad Kelpen-Oler. In de separate bijlage is de volledige Nota van Overleg in het kader van onderhavig plan zichtbaar.

De provincie Limburg heeft op 15 juli 2020 meegedeeld dat het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het waterschap Limburg heeft op 1 juli 2020 enkele opmerkingen kenbaar gemaakt ten aanzien van het planvoornemen. Ten aanzien van deze opmerkingen heeft de gemeente Leudal een reactie geformuleerd die zichtbaar is in de Nota van Overleg (Bijlage 5) in de separate bijlage. Vanuit de raad zijn naar aanleiding van de raadsinformatiebrief geen reacties van raadsleden ontvangen op het planvoornemen.

Het wettelijke vooroverleg, de informatieverstrekking aan de raad, alsmede de communicatie met grondeigenaren binnen en in de directe omgeving van het plangebied en aan overige belangstellenden, geven geen aanleiding tot een aanpassing van de planstukken.

### Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer HVG Real Estate heeft een omgevingsdialoog gevoerd over het planvoornemen. Daartoe heeft initiatiefnemer op 8 mei 2020 een brief (Bijlage 6) met een inrichtingstekening van het plangebied toegezonden aan alle omwonenden aan de Voorterweg, Lidwinastraat en Liduinahof. Daarbij is aan de omwonenden de mogelijkheid geboden om vragen te stellen en/of informatie in te winnen over het project. Tevens heeft de Dorpsraad via social media het plan gepresenteerd.

Naar aanleiding van de brief hebben zich diverse personen gemeld welke interesse hadden in een woning. Echter zijn geen opmerkingen of bezwaren ontvangen over het project als zodanig. Voor de start van de bouw wil HVG Real Estate een bijeenkomst houden, zodat bewoners uit Kelpen-Oler uitgenodigd kunnen worden en als eerste voorrang kunnen krijgen bij de verkoop van de woonkavels.

### Crisis- en herstelwet

In veel gevallen is de Crisis- en herstelwet (CHW) van toepassing. Indien de wet van toepassing is kan dat leiden tot snellere en vereenvoudiging van de procedures voor het opstellen van ruimtelijke plannen (met name bestemmingsplannen). Een toets aan de CHW is dus altijd zinvol.

Vaak zal de basis liggen in artikel 3.1 van Bijlage I. Daarin zijn categorieën van projecten (gebiedsontwikkeling) aangewezen, die van lokale en regionale betekenis zijn, zoals bijvoorbeeld een woningbouwproject van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied (en/of de herstructurering van woon- en werkgebieden) waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld. Dat betekent bijvoorbeeld dat Afdeling 2 van de CHW (Procesrechtelijke maatregelen) van toepassing is. En dat betekent weer dat:

1. pro forma beroep niet is toegestaan (alle beroepsgronden moeten binnen de beroepstermijn bekend zijn. Het is niet toegestaan buiten de termijn nog (aanvullende) beroepsgronden aan te voeren);
2. de rechter moet sneller (binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn) uitspraak doen (6 maanden termijn);
3. de rechter kan gebreken in het plan in stand houden (passeren van gebreken). Voorwaarde is dat dit de belanghebbenden niet benadeelt;
4. iemand kan alleen beroep doen op een rechtsregel als die bedoeld is om zijn eigen belang te beschermen (relativiteitsvereiste);
5. decentrale overheden kunnen niet meer tegen een besluit van een ander overheidsorgaan in beroep

- gaan, tenzij het besluit tegen hen is gericht (beperking beroepsrecht decentrale overheden);
6. onderzoek hoeft niet opnieuw als de rechter vraagt een nieuw besluit te nemen, tenzij de uitspraak specifiek op dat onderzoek betrekking heeft.

Indien afdeling 2 van de CHW rechtswege van toepassing is ("afdeling 2 is van toepassing op onderhavig project, omdat er sprake is van de realisatie van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld), is het van belang dat voor rechters, bestuursorganen en appellanten direct duidelijk is dat het gaat om een besluit ingevolge de Chw.

Daarom is in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet opgenomen dat men mogelijke appellanten hier op dient te wijzen (artikelen 11 en 12 Besluit uitvoering CHW). Dat kan ook al in de fase van het ontwerp bestemmingsplan, maar moet in het vaststellingsbesluit en de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan.

### **Inspraak**

Voor dit bestemmingsplan wordt géén inspraakprocedure gevolgd. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze op het plan in te dienen.



## Hoofdstuk 8 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure 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 11 augustus 2020 zes weken ter inzage gelegen. In het kader van deze terinzagelegging is geen zienswijze ingediend.

