

Bestemmingsplan **RvR-Kavels Noorderbaan Te Heythuysen**

Toelichting

NL.IMRO.1640.BP22HyBevelandeRvR-VG01

Afbeelding: plangebied RvR-Kavels Noorderbaan Te Heythuysen

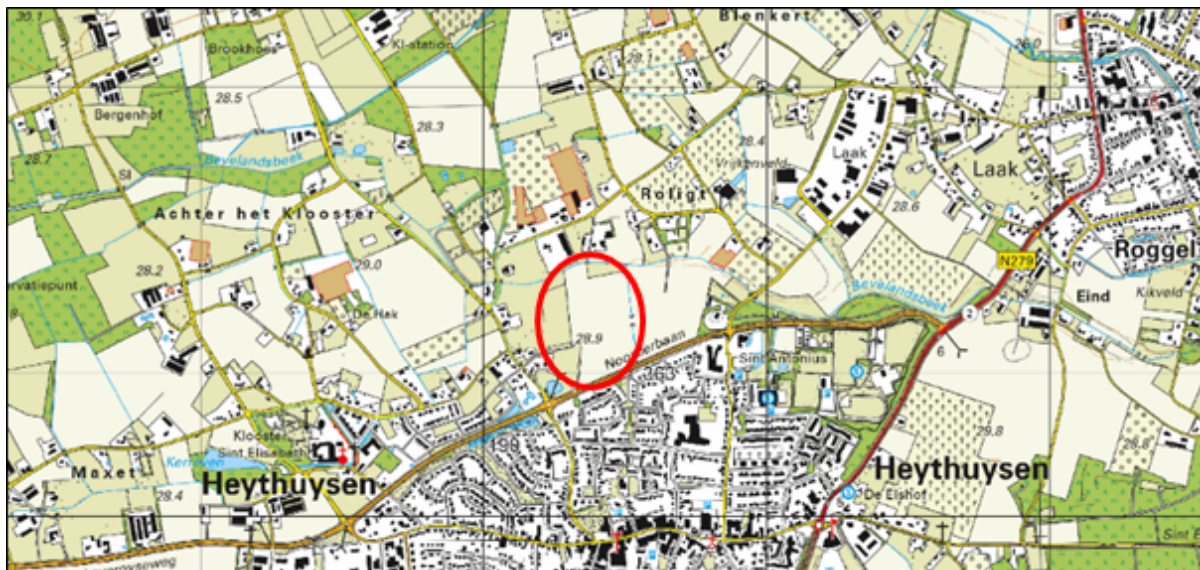
Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	7
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	8
Hoofdstuk 4 Uitgangspunten van het beleid	10
Hoofdstuk 5 Onderzoek	25
Hoofdstuk 6 Planstukken	52
Hoofdstuk 7 Handhaving	57
Hoofdstuk 8 Haalbaarheid	58
Hoofdstuk 9 Procedure	59

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van 21 Ruimte voor Ruimte kavels (hierna: RvR-kavels) aan de Noorderbaan te Heythuysen in de gemeente Leudal. Deze ontwikkeling vindt plaats op de percelen, kadastraal bekend als Heythuysen, sectie N, nr. 168, 1705 (gedeeltelijk) en 1730 (gedeeltelijk), gelegen aan de Noorderbaan. Middels de Ruimte voor Ruimte regeling wordt de mogelijkheid geboden om, in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven en sloop van de opstallen, woningen te realiseren. Deze sloop heeft begin jaren 2000 plaatsgevonden. Met de bouw van woningen worden de kosten hiervan terugverdiend.



Topografische kaart met globale aanduiding plangebied (plangebied rood omlijnd)

De voorgenomen ontwikkeling van 21 RvR-kavels is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Woonkern Leudal 2017', dat op 14 oktober 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal. Binnen het vigerende bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf en agrarisch grondgebruik. De beoogde realisatie van 21 RvR-kavels en de daarbij behorende functionele indeling van het plangebied is zodoende formeel gezien niet toegestaan.

De ontwikkeling van de RvR-kavels is wel mogelijk, wanneer er een herziening van het bestemmingsplan plaatsvindt (conform artikel 3.1 Wro). In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en deze toelichting.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens het beoogde planvoornemen. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op locatie. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 is weergegeven hoe de gemeente Leudal omgaat met handhaving van de regels in dit bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de haalbaarheid beschreven en wordt in hoofdstuk 9 de procedure toegelicht.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de noordkant van de Noorderbaan en aan de zuidkant van de Belandsebeek. Ten zuiden van het plangebied ligt de kern van Heythuysen. Momenteel wordt het plangebied gebruikt voor akkerbouw. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Belandsebeek en een agrarisch perceel. Ook aan de oostzijde grenst het plangebied aan verschillende agrarische percelen. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied grenst direct aan de Noorderbaan, welke in westelijke richting overgaat in een rotonde.

Aan de westzijde en zuidwestzijde wordt het plangebied ontsloten door de Guillaume Derksstraat. Tot slot ligt ten zuidwesten van het plangebied een perceel met een maatschappelijke bestemming en direct ten westen liggend hoofdzakelijk agrarische percelen. Daarnaast grenst het noordelijk gedeelte van het plangebied aan het buitengebied van de gemeente Leudal.



Uitsnede luchtfoto met situering plangebied rood omlijnd

het bouwvlak worden gebouwd en mag de inhoud van een woning maximaal 1.000 m³ bedragen.

Naast de realisatie van de RvR-kavels wordt binnen onderhavig bestemmingsplan de verlenging van de reeds aanwezige weg ten zuidwesten van het plangebied mogelijk gemaakt en worden enkele vertakkingen van deze weg richting de te realiseren woningen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied voorzien. Te midden van het plangebied nabij deze wegen wordt daarnaast voorzien in een verlaging van het maaiveld. Hierbinnen is ruimte voorzien ten behoeve van de berging van hemelwater afkomstig van de openbare wegen en paden binnen het plangebied (voor een nadere uiteenzetting zie paragraaf 5.8).

Rondom en binnen het plangebied wordt een robuuste landschappelijke inpassing voorzien. Deze landschappelijke inpassing is gewaarborgd middels een specifieke voorwaardelijke verplichting en de daarbij aansluitende aanduiding op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Aangezien het plangebied nabij de woonkern van de Heythuysen is gelegen, past de woningbouwlocatie vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt binnen de omgeving. Er is feitelijk sprake van de invulling van een openplek aan de rand van de bestaande woonkern. Ten zuiden en westen van het plangebied liggen namelijk reeds verschillende clusters van woningen. Bij de transformatie van het plangebied wordt een nieuw groen buurtschap in een relatief open landschap gerealiseerd.

De woningen zullen optisch gezien gelegen zijn op een verhoging. De rationele, orthogonale verkaveling zal worden ingebed in een glooiend bloemrijk grasland. Daarnaast zal het buurtschap worden omlijst middels een haag en verspreide boomgroepen, waardoor het buurtschap een groen landschappelijk karakter krijgt.

Gezien het plangebied grenst aan het buitengebied van de gemeente Leudal zorgt het groene karakter van het buurtschap voor een geleidelijke transitie van het verstedelijkt gebied naar het landelijk gebied. Er zijn dan ook geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten en ook wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. De stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten zijn tevens vertaald naar een beeldkwaliteitsplan. Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan.

Hoofdstuk 4 Uitgangspunten van het beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 4.1, § 4.2, § 4.3 en § 4.4).

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9).

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

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

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

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

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;

11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

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

4.1.2 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 waddengebied, 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 de beoogde ontwikkeling.

4.1.3 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 anders bouwwerken hoger dan 114 meter

toestaat, vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

4.1.4 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

Onderhavige ontwikkeling (realisatie van 21 woningen) geldt als een stedelijke ontwikkeling en de behoefte hiervan dient derhalve overeenkomstig de ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd te worden. Als gevolg van de huidige agrarische bestemming is er (op basis van jurisprudentie) ter plaatse geen sprake van stedelijk gebied en ligt de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dus in buitenstedelijk gebied. Dit houdt vervolgens in dat, in het kader van de Ladderonderbouwing, ook onderbouwd zal moeten worden dat de ontwikkeling niet elders in (het stedelijk gebied van) Heythuysen, danwel de regio zou kunnen plaatsvinden.

In paragraaf 5.11 vindt een kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing plaats in het kader van de woningbehoefte en wordt een afweging gemaakt, waarom de ontwikkeling niet elders kan landen binnen de kern Heythuysen.

4.1.5 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 milieu-effectbeoordeling 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 5.9.

4.2 Provinciaal beleid

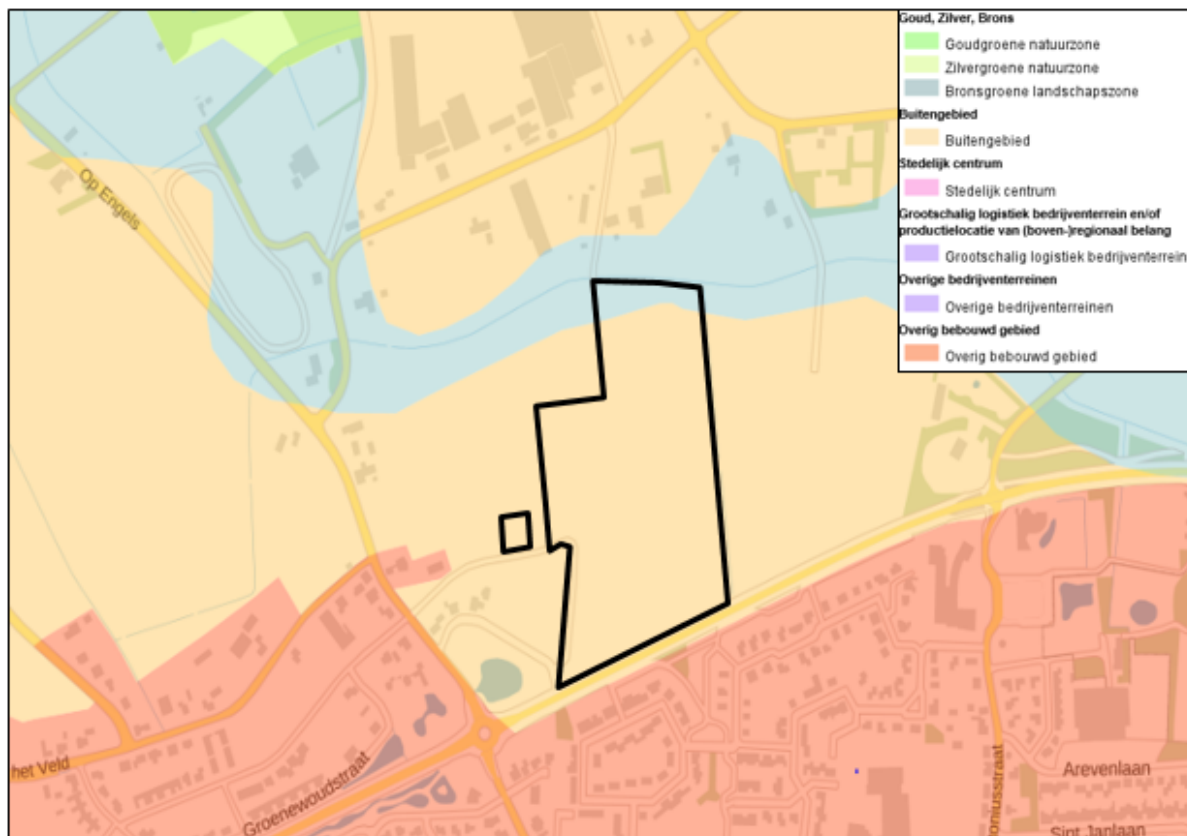
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'Buitengebied'. De doelstellingen van de zone 'Buitengebied' verzetten zich niet tegen de beoogde ontwikkeling van het groene buurtschap.

Tevens ligt het noordelijke gedeelte van het plangebied binnen het POL2014 in de 'bronsgroene landschapszone'. De bronsgroene landschapszone omvat de rivier- en beekdalen en de steilere hellingen, voor zover die niet reeds onderdeel uitmaken van de goudgroene of zilvergroene natuurzones, én de relatieve rijkdom aan cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het betreft overwegend landbouwgronden, maar ook andere functies als verblijfsrecreatieve terreinen, woningen en linten van bebouwing kunnen voorkomen. Beleidsmatig liggen de accenten voor deze 'bronsgroene landschapszone' op:

- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem;
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving;
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie;
- Recreatief medegebruik.

Het beleid is erop gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits').



Uitsnede kaart 'Zonering Limburg' POL2014 met globale ligging plangebied zwart omlijnd

Afweging

Ten aanzien van Ruimte voor Ruimte Noord- en Midden-Limburg is in het POL2014 opgenomen: *"Over de uitvoering van de regeling RvR zijn in 2001 afspraken gemaakt tussen de Provincie, de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte CV. Die worden door het POL niet gewijzigd."*

De Provincie Limburg heeft in haar brief van 14 juni 2017 (kenmerk: 2017/42236) aan de gemeenten gemotiveerd aangegeven dat de Ruimte voor Ruimte-woningen als 'additioneel' op de taakstelling in de vastgestelde regionale structuurvisies Wonen Noord- en Midden Limburg kunnen worden gerealiseerd. Aangegeven is dat het een op zichzelf staande opgave betreft. Onder 'additioneel' wordt verstaan dat deze woningen niet meetellen bij de gemeentelijke opgave om plannen te schrappen. Tijdens bestuurlijk overleg met de regio in december 2017 heeft de regio ook aangegeven de Ruimte voor Ruimte-opgave na te willen komen. Daarmee is aldus sprake van bestuurlijke consensus.

Daarnaast is het plangebied volgens het POL2014 gelegen in de boringsvrije zone Roerdalslenk III. De ligging binnen deze zone vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, aangezien geen diepe grondboringen of grondwateronttrekkingen voorzien zijn.

Tevens ligt het noordelijk gedeelte van het plangebied voor een klein gedeelte binnen een extensiveringsgebied voor intensieve veehouderij. Het voorliggende initiatief voorziet niet in de ontwikkeling van een intensieve veehouderij. De ligging in het extensiveringsgebied vormt dan ook geen belemmering.

Tot slot ligt het plangebied binnen een voorkeursgebied voor windturbines. Bij de voorliggende ontwikkeling worden geen windturbines gerealiseerd. De ligging in het voorkeursgebied voor windturbines heeft geen directe belemmerende werking op onderhavig plan.

4.2.2 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

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

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast is een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

Hoofdpogaven

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

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

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

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

Het thema dat in het kader van onderhavig geval hoofdzakelijk van toepassing is betreft het aspect 'Wonen en leefomgeving'.

Wonen en leefomgeving

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

Wonen

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

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

Leefomgeving

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Afweging

De provinciale Omgevingsvisie is het richtinggevende kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn er meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten (zie hiertoe de uiteenzetting in paragraaf 4.3 en 4.4).

Onderhavige ontwikkeling heeft vanwege het specifieke woonmilieu en als onderdeel van de ruimte voor ruimte regeling een toegevoegde waarde op de bestaande voorraad en de harde plancapaciteit. Daardoor wordt in kwalitatieve zin in een behoefte voorzien binnen het primaire en secundaire verzorgingsgebied. Daarnaast kan onderhavige ontwikkeling niet elders landen binnen de gemeente Leudal, waardoor sprake is van duurzaam ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Ontwerp Provinciale omgevingsvisie'.

Na vaststelling van de ontwerp-Omgevingsvisie wordt, op basis van die inhoud, ook de volgende stap voor de Omgevingsverordening gezet. Tervisielegging en vaststelling zullen medio 2021 plaatsvinden. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

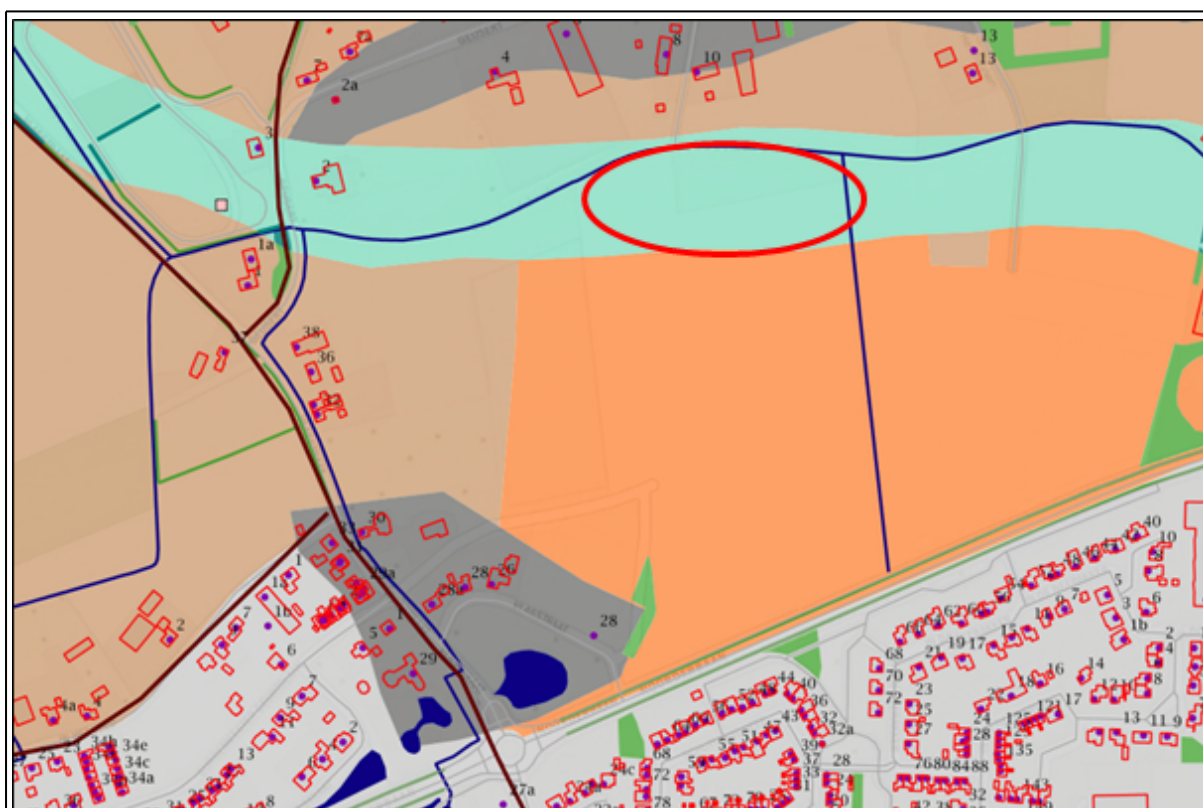
4.2.3 Omgevingsverordening Limburg

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 het POL2014 juridische binding te geven.

Afweging

Het noordelijk gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de bronsgroene landschapszone. Volgens artikel 2.7.2 dient de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de bronsgroene landschapszone, een beschrijving te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De kernkwaliteiten in de bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueelruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Voor de kernkwaliteiten in de regio Midden-Limburg wordt verwezen naar het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg.

Volgens het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg (kaart 4, Kwaliteitskaart landschap, zie de onderstaande afbeelding) ligt het gedeelte van het plangebied, welke deel uitmaakt van de 'bronsgroene landschapszone' binnen het landschapstypen 'Beekdal'.



Uitsnede kaart 4 'Kwaliteitskaart Landschap' uit het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg (globale aanduiding 'bronsgroene landschapszone' rood omlijnd)

Algemene kenschets

Het beekdallandschap omvat die gronden die vanuit het natuurlijk fundament aangeduid worden als beekdal. Binnen deze kenmerkende beekdalen liggen verschillende soorten beken (beken met nog een natuurlijke loop, rechtgetrokken beken, aangelegd in moeraszones, in Maasmeanders, etc.). Daarnaast kan per beek een bovenloop, middenloop en een benedenloop onderscheiden worden. Belangrijker echter zijn de overeenkomsten tussen de verschillende beken in Noord- en Midden-Limburg. Dit is de bijzondere structurerende werking, met name binnen de dekzandgebieden tussen de Peel en de Maas. Hier liepen en lopen de belangrijkste beken met hun bijbehorende dalen en afzettingen.

Landschapskenmerken

Reliëfvorm	Langgerekte laagtes
Water	Min of meer centrale bredere waterloop en relatief hoge grondwaterstanden
Bodem	Kleiig materiaal afgezet door de beek
Wegenpatroon	Wegen parallel aan het beekdal op de hogere drogere zandgrond
Verkavelingspatroon	Kleinschalig: Onregelmatig of strokenverkaveling loodrecht op de beek
Landbouwkundig gebruik	Oorspronkelijk: hooiland of weide; tegenwoordig: rundveehouderij
Beplanting	Kleine landschapselementen (houtsingels, heggen beekbegeleidende beplanting, knotbomen etc.); bosjes en populieropstanden.
Bebouwing	Geen of incidenteel bebouwing, wel langs de wegen op de rand van het beekdal op de hogere gronden.

Kernkwaliteiten

Natuur

Een belangrijke kwaliteit van dit landschapstype wordt gevormd door de doorgaande natte structuur, waardoor de beekdalen voor veel organismen functioneren als ecologische verbindingszone. Daarnaast vormen de vele gradiënten, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van oude geulen, maar vooral het hoogteverschil loodrecht op de beek van de lage beek naar de verder weg gelegen hogere gronden, een belangrijke kwaliteit. Met name de beekbegeleidende - veelal - natte gronden zijn bijzonder. Hier treffen we hooilanden, diverse moerastypen en moerasbossen aan.

Cultuurhistorie

De delen waar weide, oude hooi- en graslanden en geriefhout (hout voor gebruik als brandstof of bouw materiaal) voorkomen zijn zeer waardevol. Op dit moment komt relatief veel grasland voor. De randen van de beekdalen op de hogere gronden zijn cultuurhistorisch en archeologische zeer waardevol. Deze randen waren de eerste bewoningsplaatsen in het gebied. In het verleden werden de gronden door gecontroleerde bevoeiing vruchtbaar gemaakt. Deze oude bevoeiingssystemen zijn cultuurhistorisch zeer waardevol. De beekdalen spelen vandaag de dag nog steeds een belangrijke rol bij de waterhuishouding van het gebied. Dit zijn dan ook de uitgelezen plekken om de verdrogings-problematiek (deels) aan te pakken door hier water vast te houden en vertraagd af te voeren.

Visueel-ruimtelijk

De beekdalen zijn belangrijke structuurdragers van het landschap, met name op de zandgronden. Als gevolg van latere egaliserings, ontwateringen en ontginningen zijn de beekdalen echter in veel gevallen nog nauwelijks herkenbaar. Een typisch beekdal wordt gekenmerkt door een overwegend halfopen kleinschalig landschap met afwisselend hooilanden, weilanden, bosjes en kleine landschapselementen. In het beekdal bevindt zich meestal weinig tot geen bebouwing. Daar waar de karakteristieke kleinschaligheid bewaard is gebleven, is het landschap visueel-ruimtelijk nog aantrekkelijk en waardevol. Er worden drie typen beekdalen onderscheiden. Het halfopen kamertjes type, het besloten bostype en het open grazige type.

Het gedeelte van het plangebied dat deel uitmaakt van de 'bronsgroene landschapszone' bestaat in de huidige situatie uit grasland. Ter plaatse zijn geen bijzondere landschapselementen aanwezig. Onderhavig plan heeft geen invloed op de Belandsebeek ten noorden van het plangebied. De kernkwaliteiten binnen het gebied worden door onderhavig plan niet aangetast. Binnen het gedeelte van

het plangebied dat deel uitmaakt van de 'bronsgroene landschapszone' worden in de toekomstige situatie geen woningen voorzien (zie hiertoe de 'Inrichtingstekening plangebied met 21 RvR-kavels' in hoofdstuk 4).

Binnen het noordelijk gedeelte van het plangebied zal het bloemrijke/kruidenrijke graslanden behouden worden en blijven de knotwilgen aan de oever van de Beldandsebeek behouden. Aangezien er binnen dit gedeelte van het gebied dus geen bebouwing wordt voorzien blijft het open karakter behouden, hetgeen overeenkomt met de visueel-ruimtelijke kernkwaliteiten van het gebied.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk (niveau III) ligt. Het is in het gebied Roerdalslenk verboden een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of te 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. 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. Gezien het feit dat geen diepe grondboringen zijn voorzien binnen onderhavig plan, vormt het initiatief geen belemmering voor de boringsvrije zone Roerdalslenk III.

Daarnaast ligt het plangebied binnen een extensiveringsgebied voor intensieve veehouderij. Aangezien het voorliggende initiatief geen betrekking heeft op een veehouderij, vormt deze ligging geen belemmering. Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. De realisatie van 21 RvR-kavels binnen het plangebied past is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten uit de 'Omgevingsverordening Limburg 2014'.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

In de Structuurvisie voor de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Roerdalen, Roermond, Nederweert en Weert zijn diverse woonambities geformuleerd. De focus in de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 ligt op het bouwen van kwalitatief gezien de juiste woningen, aansluitend op de lokale en regionale behoefte. Vooral beschikbaarheid en bereikbaarheid zijn aandachtspunten. Belangrijke ambities en doelgroepen binnen het beleid zijn onder meer:

- Het vergroten van het aandeel huurwoningen: er is regionaal behoefte aan extra huurwoningen. Via jaarlijkse lokale prestatieafspraken worden concrete afspraken gemaakt met woningcorporaties en huurdersorganisaties over het aanbieden van (sociale) huurwoningen. Ook particuliere beleggers kunnen een rol spelen bij het vergroten van het aandeel huurwoningen.
- Starters: Toetreding tot de woningmarkt is steeds moeilijker door lange wachttijden voor sociale huurwoningen en hoge koopprijzen. Er zijn in principe genoeg woningen voor starters, maar door de stijgende prijzen zijn deze (financieel) niet bereikbaar.
- Wonen met zorg: Ouderen willen wel verhuizen, maar toch gebeurt het in de praktijk beperkt. Vanwege de grote doelgroep is nieuwbouw alleen niet mogelijk, maar moet ook de bestaande woningvoorraad worden aangepast. Ook is er een grote opgave voor het realiseren van huisvesting voor kwetsbare inwoners (mensen met een psychisch probleem, licht verstandelijke beperking, of mensen zonder sociaal vangnet).

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

Kwantitatieve woningbehoefte

In de kern Heythuysen en de regio Midden-Limburg neemt de bevolking tot 2032 toe en in gemeente Leudal blijft de bevolking ongeveer gelijk. Alle drie de gebieden laten daarentegen een groei van het aantal huishoudens zien. Als afgeleide van de huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de regio Midden-Limburg circa 4.320 woningen en gemeente Leudal 200 woningen tot 2032. De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 benadrukt dat de huishoudensontwikkeling als uitgangspunt moet worden genomen. De harde plancapaciteit is nog niet toereikend om in deze woningbehoefte te voldoen. In Heythuysen zijn harde plannen voor 35 woningen, terwijl er 200 huishoudens bij komen. In gemeente Leudal zijn er harde plannen voor 223 woningen, terwijl het aantal huishoudens met 700 stijgt en in regio Midden-Limburg zijn harde plannen voor 3.717 woningen, tegenover een groei van 4.320 huishoudens. De kwantitatieve behoefte aan dit initiatief kan daardoor worden verantwoord.

Bovendien maakt het initiatief al onderdeel uit van de zachte plancapaciteit en wordt er geen extra netto (zachte) plancapaciteit toegevoegd. Daarnaast is het onderdeel van de ruimte- voor-ruimte-regeling (1^e tranche), waarin eerder vierkante meters agrarisch bedrijf zijn gesloopt en waarvoor nu woningen in de plaats mogen komen. Desalniettemin moeten deze woning bouwaantallen worden meegenomen in de reguliere programmering woningbouw.

Kwalitatieve woningbehoefte

De Ruimte-voor-Ruimte-regeling stelde veehouders onder bepaalde voorwaarden in staat om hun stallen tegen een vergoeding te laten slopen. Deze sloopsubsidies werden voorgefinancierd door de provincie. De gedachte achter de regeling was dat de overheid vervolgens het voorgefinancierde bedrag kon terugverdienen door de verkoop van zogenoemde Ruimte-voor-Ruimte-kavels. Met de regeling wilde de provincie een positieve impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. Een voorwaarde voor Ruimte-voor-Ruimte woningen is, dat zij slechts gebouwd mogen worden op locaties die gelegen zijn in, of aansluiten aan de bestaande bebouwingscontour, -clusters of -linten. De afspraken voor dit initiatief vallen onder de restopgave uit de 1e tranche van de ruimte voor ruimte regeling.

Zie voor een verdere toelichting ten aanzien van de afweging omtrent de situering buiten bestaand stedelijk de separate rapportage 'Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw 21 RvR-kavels te Heythuysen' in Bijlage 3 Behoeftte-onderbouwing.

In kwalitatieve zin kan het plan echter wel voorzien in een behoefte door haar bijdragen aan het invullen van de vraag vanuit zowel de regio Midden-Limburg als de gemeente Leudal zelf naar vrijstaande koopwoningen in het duurdere prijssegment in een bijzonder woonmilieu.

- Het recente woningmarktonderzoek van Midden-Limburg en de gemeente Leudal geeft aan dat er binnen de regio en de gemeente waarschijnlijk een tekort zal ontstaan aan grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met lift. Terwijl er een potentieel overschot wordt verwacht aan onder andere 2^{de} kapwoningen (koop) en huurappartementen zonder lift. Toch wonen ouderen in Leudal verhoudingsgewijs iets meer in vrijstaande woningen dan het gemiddelde huishouden in de gemeente (43% versus 41%). Ten opzichte van de regio is dit verschil groot. Het aandeel oudere huishoudens woonachtig in vrijstaande woningen bedraagt in de regio namelijk 33%. Dit is een indicatie dat, hoewel het huidige inkomen wellicht niet (meer) zo hoog is, er een grote groep ouderen is met een prima vermogenspositie.
- Tegelijkertijd wijst het Woningmarktonderzoek uit dat zowel in de gemeente Leudal als specifiek voor Heythuysen, er de grootste vraag naar vrijstaande woningen is (35%). Daarvan is er ook een grote groep die juist in het hoge segment een woning wil realiseren, boven de € 375.000,-. Veel van de vrijstaande woningen, vooral in de nieuwbouwsfeer, zijn te typeren als vrijstaand suburbaan wonen in een centrumdorpsse kern. Het planinitiatief is juist met behulp van de ruimte-voor-ruimte regeling te omschrijven als landelijk wonen tegen de centrumdorpsse kern en is daardoor

- complementair aan de bestaande voorraad en de harde plancapaciteit.
- Uit onderzoek komt ook naar voren dat er een relatief grote voorkeur is voor centrumdorps en dorpse woonmilieu. Met het initiatief kan men landelijk gaan wonen in een centrumdorps woonmilieu, waardoor de nieuwe bewoners beschikken over centrumvoorzieningen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Dat maakt het woonmilieu vrij uniek binnen de gemeente. Het initiatief voorziet daarmee zowel op gemeentelijk als kernniveau in een kwalitatieve behoefte. Belangrijk is dat in de gemeente Leudal voldoende aanbod van dit woonmilieu aanwezig is (bij voorkeur korte afstand van het stedelijke gebied) om te concurreren met de regio. Voorkomen moet worden dat woningzoekenden in dit specifieke marktsegment buiten de gemeente gaan wonen. Mogelijk kan het zelfs huishoudens trekken uit de regio's Eindhoven, Cranendonck, Venlo en Peel en Maas. Gemeenten waarmee gemeente Leudal ook een belangrijke verhuisrelatie laat zien.
- Ruimte voor Ruimte is een opgave uit de Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 die in de regio speelt. Hoewel deze structuurvisie is opgevolgd door de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 is deze vorige structuurvisie belangrijk voor dit initiatief. Er wordt conform de ruimte-voor-ruimte-regeling uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg gezorgd voor een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied en het behoud of versterken van het ruimtelijk beeld ervan. Dit wordt gewaarborgd binnen het initiatief dat ruim is opgezet en de sterke relatie met het groen heeft.
- Daarnaast sluit het aan bij de vigerende structuurvisie van gemeente Leudal (2010). Het initiatief vindt aansluiting bij de beschikbaarheid van woningen voor alle groepen, waarbij elke inwoner in staat moet zijn een passende woning te vinden in de gemeente Leudal. Ook draagt het bij aan het realiseren van een woningvoorraad die aansluit bij de doelgroep, waarbij hoog gewaardeerde woonkwaliteiten van gemeente Leudal worden behouden en waar mogelijk versterkt (wonen in het groen).

Duurzaam ruimtegebruik

Een voorwaarde voor Ruimte-voor-Ruimte woningen is, dat zij slechts gebouwd mogen worden op locaties die gelegen zijn in, of aansluiten aan de bestaande bebouwingscontour, -clusters of -linten. Het plan sluit ruimtelijk gezien aan op de bebouwing van de kern Heythuysen en daarmee op bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaande stedelijke van de gemeente Leudal is redelijkerwijs een dergelijk ruimte-extensief, op landelijk-dorps wonen gericht woningbouwplan niet te realiseren.

Afweging

Geconcludeerd kan worden dat ondanks dat er kwantitatief geen behoefte meer bestaat aan extra woningen, het plan vanwege het specifieke woonmilieu en als onderdeel van de ruimte voor ruimte regeling toch een toegevoegde waarde heeft op de bestaande voorraad en de harde plancapaciteit en daardoor in kwalitatieve zin in een behoefte voorziet binnen het primaire en secundaire verzorgingsgebied. Daarnaast kan onderhavige ontwikkeling niet elders landen binnen de gemeente Leudal, waardoor sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 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.

Binnen de Strategische Overallvisie van de gemeente Leudal worden kansen en bedreigingen in kaart gebracht. Het behoud van groen en meer benutten van het groene karakter wordt gezien als een van de voornaamste kansen voor de gemeente Leudal. Groen wonen wordt hierbij als een potentiële kansrijke ontwikkeling gezien.

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.

Afweging

Middels de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van een groen buurtschap, welke bestaat uit 21 RvR-kavels. Door de ruimtelijke opzet met veel groen en een glooiend landschap wordt er een onderscheidend woonmilieu gerealiseerd, waarbij het planvoornemen landschappelijk gezien voor een geleidelijke transitie zorgt naar het achterliggende buitengebied. Het initiatief wordt hiermee passend geacht binnen de 'Strategische Overallvisie 2020 - Leven in Leudal', op het gebied van wonen.

4.4.2 Structuurvisie Leudal - 'Regie op de toekomst'

Met de structuurvisie 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 zelfs 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.

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.

Binnen de structuurvisie 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. 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.

Ontwikkelingen in de woningmarkt moeten de maatschappelijk hooggewaardeerde woonkwaliteiten van Leudal, veel laagbouw en het dorpse karakter, behouden en waar mogelijk versterken. Voor het buitengebied richt het beleid zich op het duurzaam behouden van de kernwaarden van de natuurgebieden en het (cultuur)landschap en het tegelijkertijd versterken van de gebruiks- en belevingswaarden voor de inwoners van Leudal en voor bezoekers van de gemeente.

Afweging

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van een groen buurtschap, waarbinnen de groene invulling middels beplanting (hagen, bomen en bloemrijk grasland) een grote rol speelt. Doormiddel van de hoogwaardige landschappelijke inpassing worden de bestaande landschapskwaliteit gewaarborgd en waar mogelijk versterkt. Hiermee sluit het initiatief aan op de doelstelling om in te zetten op de kwaliteit van de woningvoorraad en niet de kwantiteit. De ontwikkeling is hiermee passend binnen de

4.4.3 Vigerend bestemmingsplan 'Woonkern Leudal 2017'

Voor het grootste gedeelte van het plangebied geldt vigerend bestemmingsplan 'Woonkern Leudal 2017', dat op 14 oktober 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal. Voor het gehele plangebied dat valt binnen dit bestemming geldt de enkelbestemming 'Agrarisch', dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' en gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - molenbiotoop' en 'overige zone - beeldentuin galerie'.

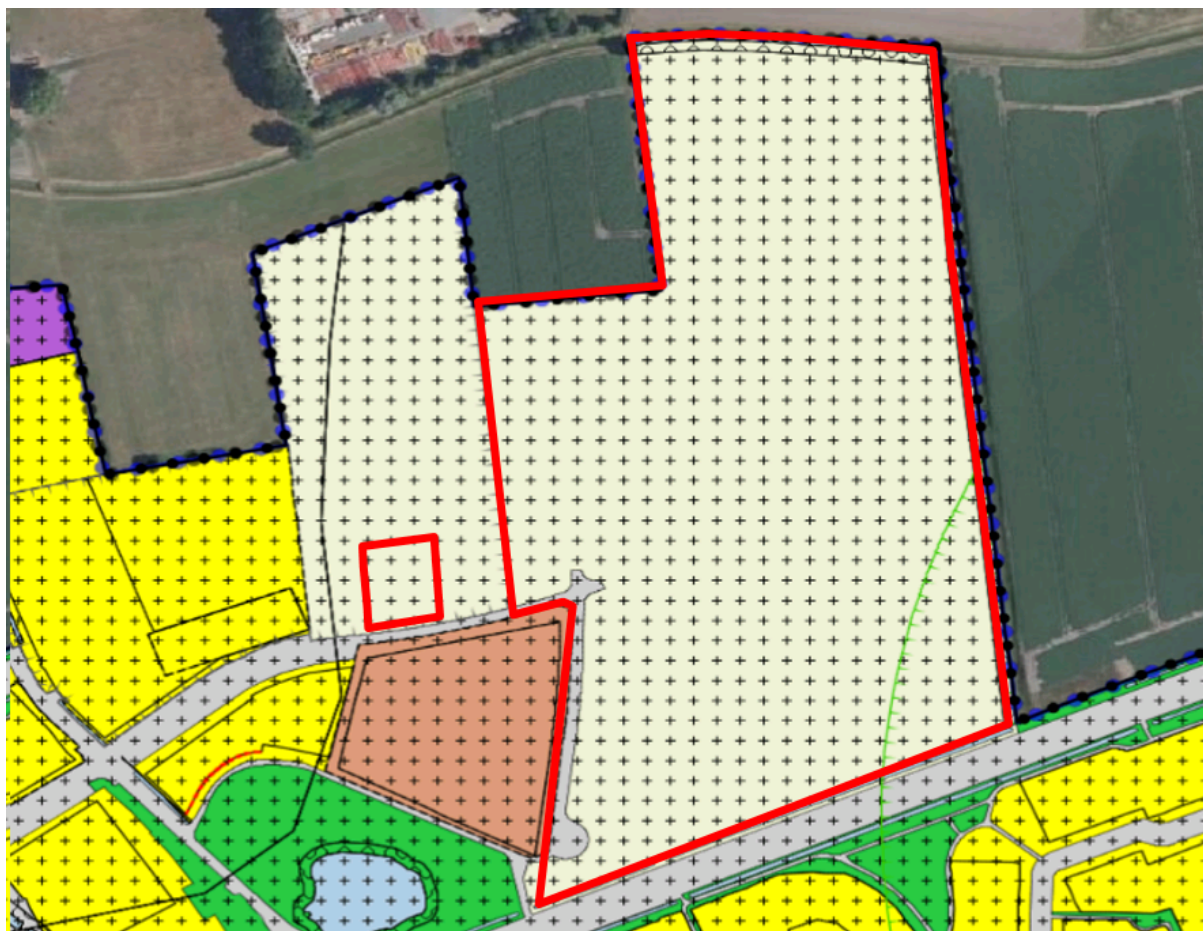
De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf binnen een bouwvlak met een agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde een intensieve veehouderij. Daarnaast mogen de gronden worden gebruikt voor agrarisch grondgebruik en ruimtelijk niet relevante evenementen. Daaraan ondergeschikt mogen de gronden gebruikt worden voor extensief recreatief medegebruik en kleinschalige kampeeractiviteiten met maximaal 15 seizoenstandplaatsen op het erf, met dien verstande dat de kampeeractiviteiten in of direct grenzend aan het bouwvlak moeten plaatsvinden. Tot slot mogen de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden gebruikt worden voor parkeervoorzieningen, sanitaire voorzieningen, tuinen, erven, terreinen, perceelsontsluitingen, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Wanneer er verstoringen dieper dan 40 cm onder het maaiveld plaats vinden en de oppervlakte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m² moet een rapport worden overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein in voldoende mate is vastgesteld.

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aan de andere aan de grond gegeven bestemming(en), primair bestemd voor het beheer en onderhoud van de binnen het plangebied gelegen watergangen, alsmede voor de ontwikkeling en bescherming van de ecologische waarden van de watergangen. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen overige (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing. Op of in de gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd anders dan ten behoeve van beheer en onderhoud van de betreffende watergang.

Voor het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied geldt tot de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden tevens bestemd voor het beschermen van de functie en waarde als landschapsbepalend element van de beltmolen 'Sint Anthoniusmolen'.

Tot slot geldt voor het westelijke gedeelte van het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone - beeldentuin galerie'. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - beeldentuin galerie' zijn de gronden tevens bestemd voor het gebruik als beeldentuin.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Woonkern Leudal 2017' met ligging plangebied rood omlijnd

4.4.4 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 5 Onderzoek

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, verkeer, duurzaamheid en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12, eerste lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), 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. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de realisatie van 21 RvR-kavels (alsmede aanvullende voorzieningen) 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. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Daarnaast zal er een planschadeverhaalovereenkomst worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Leudal. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Aangezien onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van gevoelige functies (woningen) zijn door Aeres Milieu twee verkennend bodemonderzoeken (verkennend bodemonderzoek 20 kavels) en (verkennend bodemonderzoek 21ste kavel) uitgevoerd.

Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor een volledige weergave van de rapportages wordt verwezen naar Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoeken Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek (kavel 21).

Boven- en ondergrond

20 oostelijke kavels

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat de bovengrond binnen het plangebied plaatselijk licht verhoogd is met cadmium. Echter ligt de gemeten concentratie cadmium ruim beneden de tussenwaarde (= het gemiddelde van de achtergrondwaarden (AW2000) en de interventiewaarden voor grond. Deze aanwezigheid van cadmium vormt derhalve geen belemmering voor het beoogde functionele gebruik (woonfunctie) binnen het plangebied. In de ondergrond binnen het plangebied zijn daarnaast

geen gehalten van componenten gemeten die verhoogd zijn ten opzichte van de achtergrondwaarden.

21ste kavel

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat de bovengrond binnen het plangebied plaatselijk licht verhoogd is met cadmium. Echter ligt de gemeten concentratie cadmium ruim beneden de tussenwaarde (= het gemiddelde van de achtergrondwaarden (AW2000) en de interventiewaarden voor grond. Deze aanwezigheid van cadmium vormt derhalve geen belemmering voor het beoogde functionele gebruik (woonfunctie) binnen het plangebied. In de ondergrond binnen het plangebied zijn daarnaast geen gehalten van componenten gemeten die verhoogd zijn ten opzichte van de achtergrondwaarden.

Grondwater

20 oostelijke kavels

Het freatisch grondwater binnen het plangebied is licht tot plaatselijk matig verhoogd met zware metalen en licht verhoogd met xylenen. De verhoogde gehalten aan zware metalen passen echter in het beeld van de regionaal verhoogde achtergrondwaarden. De licht verhoogde gehalten aan xylenen zijn op basis van de resultaten van het vooronderzoek en de veldwerkzaamheden niet te verklaren. Op de locatie zijn geen verontreinigingsbronnen aan te wijzen die in relatie zouden kunnen staan met de verhoogd aangetroffen gehalten.

Geconcludeerd kan worden dat het licht verhoogde gehalte aan cadmium in de bovengrond in tegenspraak is met de vooraf geformuleerde hypothese dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden. De gemeten concentratie ligt ruim beneden de tussenwaarde (= het gemiddelde van de achtergrondwaarden (AW2000) en de interventiewaarden voor grond. Gelet op de gemeten componenten en concentraties en het ontbreken van potentiële verontreinigingsbronnen ter plaatse wordt het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Aanvullend op het bovenstaande onderzoek is voor een gedeelte van het noorden van het plangebied ook door Aeres Milieu een ook verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor een volledige weergave van de rapportage wordt verwezen naar Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met zware metalen en vluchtige aromaten. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

21ste kavel

Het freatisch grondwater binnen het plangebied is licht verhoogd met xylenen en naftaleen. De licht verhoogde gehalten aan xylenen en naftaleen worden waarschijnlijk gedeeltelijk van buiten te onderzoekslocatie aangevoerd. Op de locatie zijn namelijk geen verontreinigingsbronnen aan te wijzen die in relatie zouden kunnen staan met de verhoogd aangetroffen gehalten.

Geconcludeerd kan worden dat het licht verhoogde gehalte aan cadmium in de bovengrond in

tegenspraak is met de vooraf geformuleerde hypothese dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden. De gemeten concentratie ligt ruim beneden de tussenwaarde (= het gemiddelde van de achtergrondwaarden (AW2000) en de interventiewaarden voor grond. Gelet op de gemeten componenten en concentraties en het ontbreken van potentiële verontreinigingsbronnen ter plaatse wordt het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De milieuhygiënische conditie van de bodem binnen het plangebied vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw). Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

5.2.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeurs-grenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidgevoelige objecten echter niet overschreden worden.

Akoestisch onderzoek is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling noodzakelijk indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone (200 meter) van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km-uur of meer geldt.

Omdat het plangebied binnen de geluidzone van o.a. de Noorderbaan en deels de Vlasstraat is gelegen, is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd door het onderzoeksbureau K+ Adviesgroep. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor een volledige weergave van de rapportage wordt verwezen naar Bijlage 7 Akoestisch onderzoek verkaveling en gevelbelastingen.

Noorderbaan

Op basis van de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Echter wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Noorderbaan is maximaal 53 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Bij de gemeente Leudal kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hoge waarde. In het kader van voorliggend bestemmingsplan kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de nieuwe woningen verspreid over het plangebied gesitueerd worden.



Overzicht gevels hogere waarden.

Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee mogelijk worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen stuiten echter op bezwaren van financiële aard.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Conform de tabellen in bijlage IV van het onderzoeksrapport (in de separate bijlage) blijkt dat de woningen kunnen beschikken over tenminste één geluidluwe gevel.

Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. Binnen het onderzoeksrapport in de separate bijlage is in tabel 4.1 de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Om het bovenstaande te waarborgen is binnen de bestemmingsplanregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting ziet erop toe dat in het kader van de aanvraag hogere waarde bij de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen middels een gevelonderzoek is aangetoond dat de binnenwaarde voor de geluidgevoelige ruimten binnen de woningen niet meer dan 33 dB bedraagt.

Vlasstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 37 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Conclusie

Ter plaatse van de woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zal ten gevolge van de overschrijding een hogere waarde bij het college van burgemeester en wethouders aangevraagd worden dienen te worden. Bij het vaststellen van hogere waarde dient rekening te worden gehouden met het akoestisch klimaat binnen de woningen. Voor de betreffende woningen binnen het plangebied dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) gegarandeerd te worden. In het kader van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen dient derhalve een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels plaats te vinden. Binnen onderhavig plan wordt de uitvoering van het onderzoek naar de geluidwering van de gevels gewaarborgd binnen de planregels middels een voorwaardelijke verplichting. Voor de overige woningen bestaan er vanuit akoestisch perspectief geen belemmeringen.

5.2.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan 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:

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

Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. 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)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van in totaal 21 RvR-kavels met op iedere kavel één woning. Hiermee wordt ruimschoots binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijks-instituut voor Volksgezondheid en Milieu - RIVM) was de concentratie PM10 ter plaatse in 2022 gelegen tussen 13 en 15 µg/m³, de concentratie PM2,5 µg/m³ tussen 7 en 9 µg/m³ en de concentratie NO2 tussen 10 en 12 µg/m³. De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is derhalve voldoende voor de realisatie van de beoogde woningen.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.2.4 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. 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.

Risicovolle activiteiten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van woningbouw mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat binnen de Ruimte voor Ruimte kavel zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Toetsing

Door het Interprovinciaal Overleg (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.

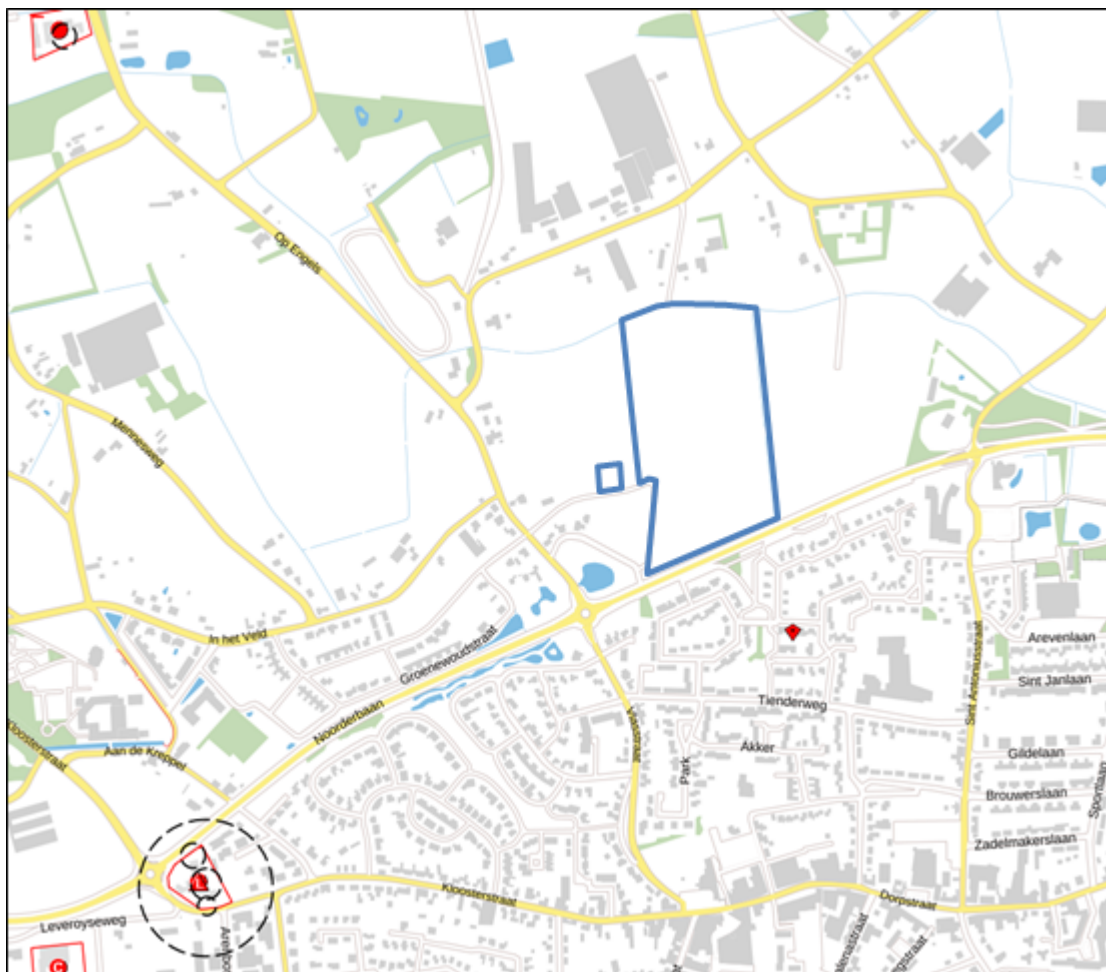
Risicovolle inrichtingen

Op basis van de risicokaart zijn binnen het plangebied en de omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van (verder weg gelegen) bedrijven die

onder de werkingssfeer van het Bevi vallen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op circa 870 meter ten zuidwesten van het plangebied en betreft de inrichting 'Lukoil BV' aan de Kloosterstraat 120. Het element van deze inrichting met de grootste risicocontour betreft het LPG-reservoir met een risicocontour 10-6 van 25 meter. Het plangebied valt hier zodoende ver buiten. Daarnaast heeft deze inrichting een invloedsgebied van 150 meter. Het plangebied ligt ver buiten het invloedsgebied van de risicovolle inrichting.

Buisleidingen

Op basis van de risicokaart zijn binnen het plangebied en de omgeving geen buisleidingen gelegen. De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op 5,8 kilometer ten oosten van het plangebied en betreft een buisleiding van de Gasunie. Gezien de afstand tussen het plangebied en deze buisleiding vormt deze geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Uitsnede Risicokaart Nederland met aanduiding plangebied blauw omlijnd

Risicovol transport over de weg

Op basis van de risicokaart zijn binnen het plangebied en de omgeving geen wegen gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Op circa 880 meter ten oosten van het plangebied ligt de Walk (N279), waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze wegen bedraagt 0 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Gezien de afstand en beperkte mate van transport van risicovolle stoffen over deze weg wordt er zodoende geen significante invloed uitgeoefend op de hoogte van het groepsrisico. De ligging van het

plangebied ten opzichte van deze weg vormt daarmee geen belemmering.

Risicovol transport over het spoor

Op basis van de risicokaart zijn binnen het plangebied en de omgeving geen spoorwegen gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. De dichtstbijzijnde spoorweg is gelegen op circa 2,6 kilometer ten zuiden van het plangebied en betreft de spoorweg Maastricht-Eindhoven. Voor spoorlijnen bedraagt het plasbrandaandachtsgebied (PAG) 30 meter vanaf de buitenste spoorstaven voor doorgaand verkeer. Het plangebied is niet gelegen binnen dit plasbrandaandachtsgebied.

De plaatsgebonden risicocontour 10-6 bedraagt 1 meter. De plaatsgebonden risicocontour 10-7 bedraagt 15 meter en de plaatsgebonden risicocontour 10-8 bedraagt 119 meter. Buiten deze contour wordt er geen rekenkundige invloed uitgeoefend op het groepsrisico. Het invloedsgebied voor groepsrisico van deze spoorlijn bedraagt 995 meter. Indien binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd dient het groepsrisico te worden verantwoord. Onderhavige ontwikkeling is gelegen op een afstand van circa 2,6 kilometer, waardoor een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is.

Risicovol transport over het water

In de wijde omgeving rondom het plangebied vindt geen risicovol transport over vaarwegen plaats. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van een risicovolle inrichting, buisleiding, weg, spoorweg of vaarweg. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.5 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren. Een woning betreft een milieugevoelige functie. Nadere toetsing aan het aspect milieuzonering is dan ook vereist om te kunnen bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen de beoogde woningen en of omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt.

Toetsing

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de beoogde nieuwe functies binnen onderhavig plan niet leiden tot hinder voor bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. Ten zuidwesten van het plangebied ligt een perceel met een maatschappelijke bestemming, waarop zorgwoningen gerealiseerd mogen worden. Dit zijn hindergevoelige objecten. Echter vormen de beoogde woningen binnen onderhavig plan geen

functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Daarnaast worden binnen het plangebied ook geen andersoortige milieugevoelige functies voorzien.

Interne werking

Naast de externe werking is er ook een interne werking als het gaat om het beoogde planvoornemen. De interne werking ziet erop toe dat medewerking aan het beoogde planvoornemen pas mogelijk is indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfuncties niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Op circa 160 meter van het plangebied ligt ten westen een perceel met de bestemming 'Bedrijf'. Op dit perceel mag zich een bedrijf tot maximaal milieucategorie 2 vestigen. Hiervoor wordt conform de VNGbrochure 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand van 30 meter geadviseerd. De RvR-kavels (woningen) zijn ruimschoots buiten deze richtafstand gelegen.

Daarnaast ligt op circa 44 meter afstand ten noordwesten van het plangebied een perceel met de bestemming 'Bedrijf' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - takelbedrijf'. Voor dit type bedrijf geldt milieucategorie 3.2 (categorie 'Stalling van vrachtwagens met koelinstallaties'). Hiervoor wordt een richtafstand van 100 meter geadviseerd voor het aspect geluid, 30 meter voor stof en 10 meter voor geur en gevaar. In het noordelijk gedeelte van het plangebied worden echter geen woningen voorzien (zie het verkavelingsplan in hoofdstuk 3). De meest noordelijk gelegen woningen liggen op een afstand van circa 140 meter van het bovengenoemde bedrijfsperceel. Zodoende vormt de ligging van dit bedrijfsperceel geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Ten westen van het plangebied op circa 30 meter een kunstgalerij (categorie 'Veilingen voor huisraad, kunst'). Hiervoor geldt milieucategorie 1 en wordt een richtafstand van 10 meter voor geluid gehanteerd. Het plangebied ligt ruim buiten deze richtafstand.

Tot slot is er op het naastgelegen perceel (HHS00-N-167) een agrarisch perceel gelegen. Op dit perceel zijn activiteiten toegestaan voor gewassenbestrijding met mobiele spuitinstallaties. Voor de spuitinstallaties geldt een spuitzone van 50 meter. Omdat er woningen binnen deze zone zijn beoogd, is er een spuitzone onderzoek uitgevoerd. Voor een volledige weergave van de rapportage wordt verwezen naar Bijlage 8 Locatiespecifiek spuitzone onderzoek. Uit het onderzoek is gebleken dat gewasbeschermingsmiddelen, op een afstand van vijf meter, niet leiden tot een overschrijding van de AOEL. Het blootstellingspercentage van de afzonderlijke gewasbeschermingsmiddelen blijft namelijk onder de 100%. Desondanks is, vanwege de locatiespecifieke situatie, het advies om een spuitzone van minimaal 10 meter aan te houden. Voor deze zone dient uitgegaan te worden van de afstand tussen de agrarische perceelsgrens en de grens van de driftgevoelige bestemming.

De beoogde woningen en de daarbij behorende tuinen worden op een afstand van minimaal 10 meter van het perceel gesitueerd. Daartussenin is een zone 'groen' opgenomen waardoor langdurig menselijk verblijf is uitgesloten.

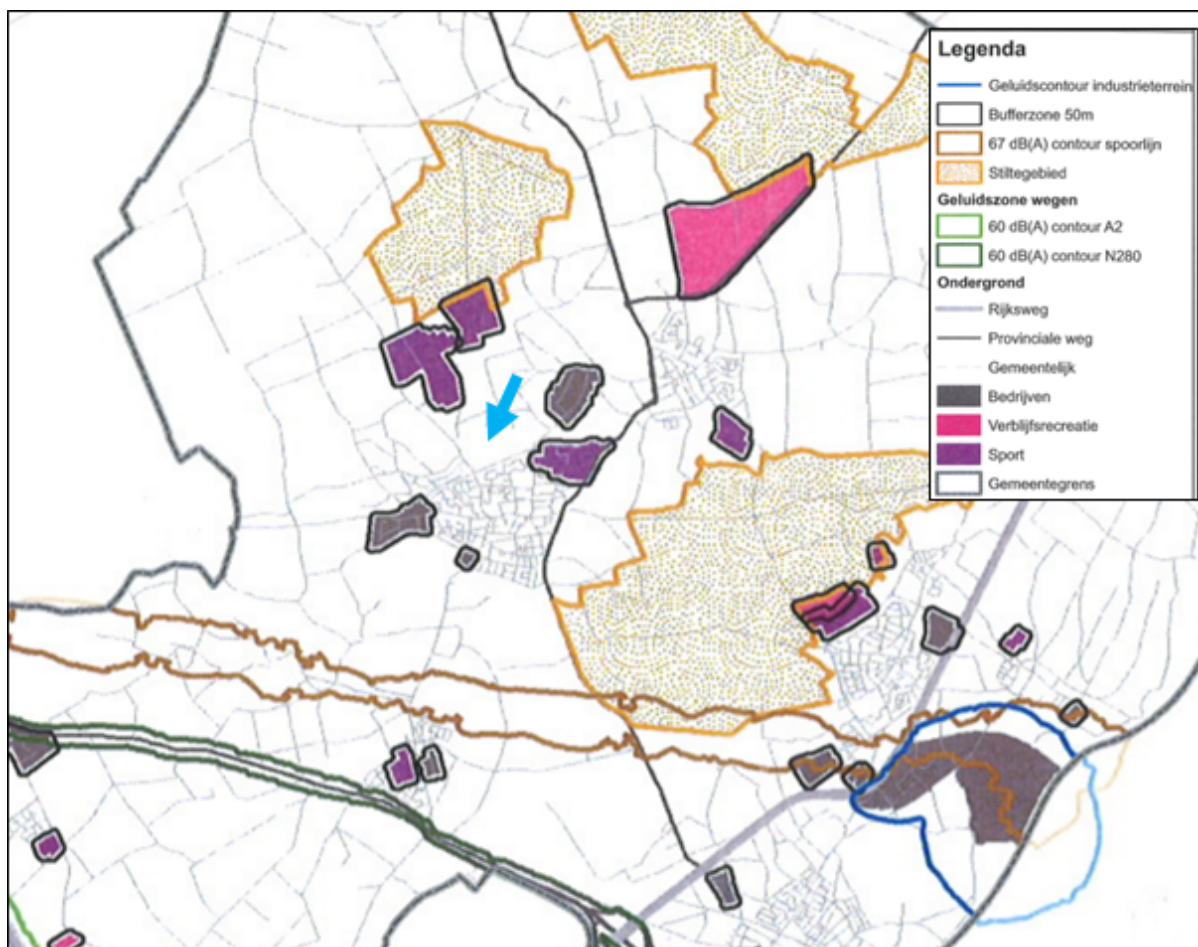
Voor het overige zijn er geen inrichtingen in de omgeving van het plangebied gelegen die (negatieve) invloed kunnen uitoefenen op de voorgenomen ontwikkeling of die door de ontwikkeling worden belemmerd.

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 nabijgelegen bedrijvigheid. Onderhavige ontwikkeling stuit dan ook niet op akoestische belemmeringen.



Uitsnede kaart Belangrijke geluidzones (ligging plangebied blauwe pijl)

Conclusie

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

5.2.6 Geur

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. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt op 600 meter ten noorden van het plangebied aan de Roligt 19, daarnaast is er nog een intensieve veehouderij gelegen op circa 1,2 kilometer ten oosten van het plangebied aan de weg Achter het Klooster 9. Voor woningen geldt buiten de bebouwde kom, ten opzichte van veehouderijen met een geuremissiefactor, een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van het emissiepunt van de veehouderij. Gelet op de tussenliggende afstanden tussen de bovengenoemde veehouderijen en de toekomstige woningen, wordt ruimschoots aan deze vaste afstand voldaan.

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 Heythuysen (zie navolgende afbeelding). 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 in 2016 alleen nog knelpunten in de kern Ell en Baexem. Er zijn géén knelpunten in de kern Heythuysen.



Zonering Heythuysen middels 'Verordening geurhinder en veehouderij 2017' (rode omlijning plangebied)

Conclusie

Aangezien wordt voldaan aan de toegestane geurbelasting en wordt voldaan aan de vaste afstand ten opzichte van de in de nabijheid gelegen veehouderijen, is nader onderzoek naar het aspect geur niet noodzakelijk. Voor wat betreft het aspect geurhinder zal in de woningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.3 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 het vigerende bestemmingsplan 'Woonkern Leudal 2017' is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. Derhalve is het plangebied ook mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden, moeten bij verstoringen dieper dan 40 cm onder het maaiveld en bij oppervlakte van bodemingrepen groter dan 1.000 m² een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 20 RvR-kavels, waarbij het verstoringsoppervlakte (ook mede in relatie tot de aanleg van de noodzakelijke infrastructuur) boven de 1.000 m² ligt. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook noodzakelijk.

Reeds is er in 2000 een archeologische inventarisatie en booronderzoek opgesteld door RAAP. Het onderhavig plangebied valt binnen het onderzoeksgebied van dit onderzoek. Voor een volledige weergave van de rapportage wordt verwezen naar Bijlage 9 Archeologische Aanvullende Inventarisatie. De toenmalig aangetroffen vindplaats nummer 4, waarvan de begrenzingen niet geheel duidelijk zijn, ligt in het onderhavig plangebied. Het betreft een zone rondom de boringen 174, 192, 207, 209, 211 en 225. Door RAAP is destijds geadviseerd om ter plaatse van de vindplaatsen een proefsleuvenonderzoek te laten uitvoeren.

In het kader van onderhavig plan is door Aeres Milieu een programma van eisen ten behoeve van een archeologisch proefsleuvenonderzoek opgesteld. Voor een volledige weergave van het programma van eisen wordt verwezen naar de Bijlage 10 Programma van Eisen.

Het proefsleuvenonderzoek is momenteel in uitvoering. Op basis van de bevindingen vanuit het proefsleuvenonderzoek zal bezien moeten worden of het plangebied vanuit archeologisch perspectief kan worden vrijgegeven. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid dat specifieke gebieden worden vrijgegeven en ter plaatse van andere locaties nadere werkzaamheden uitgevoerd moeten worden of bepalingen moeten worden opgenomen. Derhalve is vooralsnog de huidige archeologische dubbelbestemming gehandhaafd binnen het plangebied.

Cultuurhistorie

Op basis van de 'Cultuur Historische Waardenkaart' van de provincie Limburg zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen gebouwde cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid. Wel is de Vlasstraat aangeduid als een 'andere weg ouder dan 1806'. Daarnaast zijn er twee cultuurhistorische elementen aan de noordzijde van het plangebied in de vorm van 'oude grens herkenbaar in terrein' en 'natuurlijke waterloop onderbroken'. De ontwikkeling van 20 RvR-kavels oefent echter geen invloed uit op het verloop en profiel van de Vlasstraat, de Belandsebeek of de oude herkenbare grens binnen het landschap.

Conclusie

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

5.4 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. In deze paragraaf is daarom een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Beleid

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 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 POL2014 welke is vastgesteld op 12 december 2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuur-gebieden (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.

Soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Wet natuurbescherming 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.

Houtopstanden

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

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

Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is door BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In de quickscan zijn de gevolgen van de beoogde ontwikkeling afgezet tegen potentieel aanwezige natuurwaarden die vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid zijn beschermd. Voor een volledige weergave van de rapportage wordt verwezen naar Bijlage 11 Quickscan flora en fauna.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Leudal", bevindt zich op circa 2 kilometer afstand van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. 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 (NH₃) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebied inzichtelijk. Met de 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 uitspraak van de Raad van State geldt derhalve dat binnen onderhavig plan een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar als aanvaardbaar wordt geacht. In het kader van onderhavige bestemmingsplan heeft een stikstofdepositie berekening plaatsgevonden voor de aanleg- en gebruiksfase. Voor een volledige weergave van de rapportage wordt verwezen naar Bijlage 12 AERIUS-berekening. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 400 meter 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 wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. De noordkant van het perceel ligt wel binnen de bronsgroene landschapszone. Dit wordt gecompenseerd in de toekomstige situatie door geen woningen aan de noordkant van het plangebied te verwezenlijken, maar een groene strook te realiseren met wandelpaden.

Soortbescherming

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soort-groepen niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten. Ten aanzien van broedvogels dient het bouwrijp maken van het terrein buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten. Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Als actieve beschermingsmaatregel voor de patrijzen wordt geadviseerd om gedeeltes bloemrijk grasland aan te planten langs de rand van het plangebied en de bronsgroene landschapszone om zo het leefgebied van de patrijs en daarmee de lokale populatie in stand te houden. Gezien de groene vormgeving van het planvoornemen wordt deze actieve beschermingsmaatregelen actief

toegepast binnen onderhavig planvoornemen.

Houtopstanden

Aangezien binnen het plangebied geen (onderdelen van) houtopstanden verloren gaan is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Conclusie

Vanuit het aspect 'ecologie' bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.5 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.

5.6 Verkeerskundige aspecten

Verkeer

Conform CROW publicatie 'Toekomst-bestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie, nr. 381) zorgt de beoogde realisatie van de 21 RvR-kavels (21 vrijstaande woningen) voor een verkeersgeneratie van 168 motorvoertuigbewegingen per etmaal (8 mvt / etmaal x 21 vrijstaande woningen = 168 mvt / etmaal). Er is uitgegaan van het woningtype 'koop vrijstaand' en de ligging 'rest bebouwde kom'.

De woningen binnen het plangebied worden ontsloten middels een nieuw te realiseren weg die aansluit op de Vlasstraat ten westen van het plangebied. Deze nieuwe wegverlenging kent enkele vertakkingen richting de noordelijk en zuidelijk gelegen woonkavels. Aan het eind van deze toegangswegen is voldoende ruimte beschikbaar, zodat motorvoertuigen kunnen keren. Gezien het profiel van de Vlasstraat en de nieuwe wegverlenging, zullen deze de toename van het aantal verkeersbewegingen zonder problemen kunnen verwerken.

Parkeren

Het parkeren zal plaats vinden op het eigen terrein van iedere RvR-kavel. Conform de 'Nota parkeernormen' van de gemeente Leudal zorgt onderhavige ontwikkeling voor een parkeerbehoefte van 2,7 parkeerplaats per RvR-kavel (conform de norm voor een vrijstaande woning). Gezien de omvang en ruimte opzet van de woonkavels zal worden voorzien in de realisatie van minimaal 3 parkeerplaatsen op het eigen terrein van iedere woonkavel. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. De realisatie van afdoende parkeerplaatsen wordt daarnaast gewaarborgd binnen de bestemmingsplanregels.

5.7 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu. Gezondheids- en milieuaspecten zijn in alle fasen van de inrichting, de bouw en het gebruik van de gebouwde omgeving van belang. Er wordt gestreefd naar duurzame (stedelijke) ontwikkeling, lage milieubelasting, energieneutrale woningbouw/gemeente en behoud en versterking van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat aanvragen voor een omgevingsvergunning die vanaf 1 januari 2021 worden ingediend, moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw;
- Het primair fossiele energiegebruik;
- Het aandeel hernieuwbare energie.

De te realiseren woningen binnen het plangebied zullen aan deze eisen moeten voldoen. Naast BENG zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren woningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet.

Duurzaamheidsaspecten worden verder uitgewerkt bij de planuitwerking ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.8 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 besluitgebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

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 besluitgebied 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

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen binnen het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater

Op basis van 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 diepe grondboringen of grondwateronttrekkingen voorzien zijn.

Oppervlaktewater

Conform de 'Leggerkaart' van Waterschap Limburg ligt ten noorden van het plangebied het primaire oppervlaktewaterlichaam 'Belandsebeek' en ten oosten het primaire oppervlaktewaterlichaam 'Tienderveld'. Onderhavige ontwikkeling voorziet geen bebouwing in het noordelijk gedeelte van het plangebied, welke grenst aan de Belandsebeek. De Tienderveld wordt met de ontwikkeling ook niet aangetast. Daarnaast wordt er geen hemelwater afgevoerd vanuit het plangebied richting deze watergangen. Het hemelwater afkomstig van de toekomstige woonpercelen zal op eigen terrein worden

opgevangen en geïnfiltreerd. Daarnaast ligt ten zuidwesten van het plangebied de regenwaterbuffer 'Vlasroot Noord, Oost en Zuid'. Onderhavig plan voorziet niet in afwatering richting deze regenwaterbuffers.

Afvalwater en hemelwater

Het afvalwater wordt geloosd op het nog aan te leggen rioolstelsel binnen het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling is beperkt van omvang (21 woningen) en heeft derhalve geen zwaarwegend effect (extra overstort of vuillast) op het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd op eigen terrein.

Voor onderhavig plan is het gemeentelijk rioleringsplan Leudal 2017-2021 van de gemeente Leudal van toepassing. Op basis van deze trits (vasthouden- bergen-afvoeren) wordt water zo lang mogelijk vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater, om wateroverlast en overstromingen te voorkomen en in droge periodes zo lang mogelijk te beschikken over gebiedseigen water. Als vasthouden en bergen niet meer mogelijk zijn, wordt het water afgevoerd naar elders.

Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het plangebied te verwerken. Conform de Keur van Waterschap Limburg (in werking getreden op 1 april 2019) geldt de norm dat 100 mm (per 24 uur) per m² verhard oppervlak opgevangen dient te worden binnen het plangebied.

1. Ruimte voor Ruimte kavels (woonkavels)

De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd binnen de RvR-kavels is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. Gezien de omvang van de woonkavels (800 m²) zal er in ieder geval voldoende ruimte beschikbaar zijn om afdoende bergingscapaciteit te realiseren.

De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd, zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen voor de diverse woningen.

2. Openbaar gebied (wegen en paden)

Conform de inrichtingstekening in hoofdstuk 3 is zichtbaar dat er globaal gezien in het midden van het plangebied een verlaging van het maaiveld is voorzien ten behoeve van de berging van hemelwater. Bij een bui van $T=100 + 10\%$ (=49.9 mm in een half uur) dient er binnen het plangebied 285 m³ ($5.700 \text{ m}^2 \times 49.9 \text{ mm} = 285 \text{ m}^3$) aan regenwater geborgd te worden. In totaal wordt 641 m² aan grond binnen het plangebied met 0,5 meter omlaag gebracht. Dit levert minimaal 320 m³ bergingscapaciteit op voor de berging van hemelwater. Hierin zijn de taluds (ca. 1:6) nog niet meegenomen. Derhalve zal ook het hemelwater afkomstig van het verhard openbaar gebied (wegen en paden) binnen het plangebied geborgd kunnen worden.

In zijn algemeenheid betreft onderhavig initiatief een klimaatbestendige ontwikkeling, omdat wordt voorzien in veel gronden met een "groene" functie (d.w.z. bospercelen, landschappelijke inpassing en agrarische gronden). Hierdoor is er voldoende ruimte beschikbaar om het hemelwater ruimte te bieden om binnen het plangebied te infiltreren.

Overleg waterbeheerder

De planstukken zijn voorgelegd aan het Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan. Er is echter wel opgemerkt dat de primaire watergang 'Tienderveld' nog in het kopje 'Oppervlaktewater' benoemt moet worden. Dit is reeds aangepast. Tevens heeft het Waterschap verzocht om de aan te planten bomen niet in het profiel van de vrije ruimte te realiseren maar net ernaast.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 M.e.r.-beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

5.9.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Ontwikkeling van woningen

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 5.4 'Ecologie' blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De omvang van de ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

5.9.2 M.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Indien het bevoegd gezag zelf degene is die een activiteit, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, wil ondernemen, neemt het in een zo vroeg mogelijk stadium, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit een beslissing omtrent de vraag of vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

In het voorliggende geval is de gemeente initiatiefnemer voor het wijzigingsplan. Middels deze paragraaf wordt daarom invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.19 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
Omvang van het project
Cumulatie met andere projecten
Gebruik van natuurlijke grondstoffen
Productie van afvalstoffen
Verontreiniging en hinder
Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
Bestaand grondgebruik
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
Grensoverschrijdende karakter van het effect
Waarschijnlijkheid van het effect
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het wijzigingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 70.000 m ² . Het project richt zich op de realisatie van 21 RvR-kavels (21 woningen), op een terrein dat tot momenteel een agrarische bestemming kent.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.

Verontreiniging en hinder	Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. <u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 4.1.3): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geluid wegverkeer</u> (zie ook paragraaf 4.1.2): Het plangebied is binnen de geluidszone gelegen van de Noorderbaan den de Vlasstraat. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is derhalve een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In paragraaf 5.2.2 is reeds aangetoond dat er vanuit akoestisch perspectief geen belemmeringen bestaan ten aanzien van onderhavig planvoornemen (wel is voor elke woonpercelen een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het kader van akoestiek). <u>Geur</u> (zie ook paragraaf 5.2.6): Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen of andere geurhinder veroorzakende inrichtingen zijn in de directe omgeving niet aanwezig. Er is conform de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2017' sprake van een zeer goed tot redelijk goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. <u>Verkeersaantrekkende werking</u> (zie ook paragraaf 5.6): Het project leidt tot een verkeersgeneratie van circa 160 motorvoertuigen per/etmaal. Deze toename in verkeer kan zonder probleem verwerkt worden op de omliggende wegen.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van woningen. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron.
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie kennen de gronden binnen het gehele plangebied een agrarische bestemming. In de huidige situatie is er sprake van gebruik als grasland en akkerbouwgronden.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:	
gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 5.4 'Ecologie'.
gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee.
gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.

landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	<u>Cultuurhistorie</u> (zie ook paragraaf 5.3): Op basis van de 'Cultuur Historische Waardenkaart' van de provincie Limburg zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen gebouwde cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid. Wel is de Vlasstraat aangeduid als een 'andere weg ouder dan 1806'. Daarnaast zijn er twee cultuurhistorische elementen aan de noordzijde van het plangebied in de vorm van 'oude grens herkenbaar in terrein' en 'natuurlijke waterloop onderbroken'. De ontwikkeling van 21 RvR-kavels oefent echter geen invloed uit op het verloop en profiel van de Vlasstraat, de Belandsebeek of de oude herkenbare grens binnen de landshap. <u>Archeologie</u> (zie ook paragraaf 5.3): in het kader van onderhavige ontwikkeling zal een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden.
--	--

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 5.4 'Ecologie'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 5.4 'Ecologie'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebied en	Nee, zie paragraaf 5.8 'Waterhuishouding'.
Beschermd monument	Er zijn binnen het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig. Ook zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig waarop een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.
Belvedere-gebied	Nee.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t.

Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is echter geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van permanente nieuwbouw, waarbij de effecten blijvend zijn. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

Sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.10 Molenbiotoop

Een relatief klein gedeelte van het zuidoostelijke deel van het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de beltmolen 'Sint Anthoniusmolen', die zich op circa 350 meter afstand ten oosten van het plangebied bevindt. Molenbiotopen zijn opgenomen om de windvang en het zicht op de molen te waarborgen. Dit is het gebied rondom de molen dat beschermd wordt tegen het oprichten van bebouwing en beplanting in verband met windvang en zicht op de molen.

Toetsing

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden conform het vigerend bestemmingsplan de volgende regels:

- a. binnen een straal van 100 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht, hoger dan het onderste punt van de verticale staande wiek van de molen;

Afweging: Onderhavig plan bevindt zich op een afstand van circa 350 meter. Het verbod tot bouwen binnen een straal van 100 meter is zodoende niet van toepassing.

- b. binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing en het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.

Afweging: Berekening: $350/30 = 11,67$ meter. Binnen onderhavig plan is zodoende een bouwhoogte toegestaan van 11,67 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

Conclusie

Onderhavig plan voorziet geen bebouwing (woningen) hoger dan 11,67 meter op gronden binnen het plangebied met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. De ligging van het plangebied binnen de molenbiotoop van de beltmolen 'Sint Anthoniusmolen' vormt zodoende geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.11 Behoeftte onderbouwing woningbouw

De beoogde ontwikkeling van 21 RvR-kavels (21 woningen) betreft een 'stedelijke ontwikkeling'. Der-halve dient de behoefte met betrekking tot onderhavige ontwikkeling overeenkomstig de ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd te worden. Als gevolg van de huidige agrarische bestemming is er (op basis van jurisprudentie) ter plaatse van het plangebied geen sprake van stedelijk gebied en ligt de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dus in buitenstedelijk gebied. Dit houdt vervolgens in dat, in het kader van de Ladderonderbouwing, ook onderbouwd zal moeten worden dat de ontwikkeling niet elders in (het stedelijk gebied van) Heythuysen, danwel de regio zou kunnen plaatsvinden.

Naar aanleiding van bovenstaande bevindingen heeft BRO een behoefte onderbouwing opgesteld voor onderhavige ontwikkeling (21 RvR-kavels / 21 woningen). Hierbinnen heeft een kwantitatieve en kwalitatieve afweging plaatsgevonden, alsmede is gekeken waarom de ontwikkeling niet elders kan landen binnen de kern Heythuysen. Onderstaand worden kort de resultaten uit de behoefte onderbouwing beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de separate rapportage.

Toetsing

Kwantitatieve afweging

In de kern Heythuysen en de regio Midden-Limburg neemt de bevolking tot 2032 toe en in gemeente Leudal blijft de bevolking ongeveer gelijk. Alle drie de gebieden laten daarentegen een groei van het aantal huishoudens zien. Als afgeleide van de huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de regio Midden Limburg circa 4.320 woningen en gemeente Leudal 200 woningen tot 2032. De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 benadrukt dat de huishoudensontwikkeling als uitgangspunt moet worden genomen. De harde plancapaciteit is nog niet toereikend om in deze woningbehoefte te voldoen. In Heythuysen zijn harde plannen voor 35 woningen, terwijl er 200 huishoudens bij komen. In gemeente Leudal zijn er harde plannen voor 223 woningen, terwijl het aantal huishoudens met 700 stijgt en in regio Midden-Limburg zijn harde plannen voor 3.717 woningen, tegenover een groei van 4.320 huishoudens. De kwantitatieve behoefte aan dit initiatief kan daardoor worden verantwoord.

Bovendien maakt het initiatief al onderdeel uit van de zachte plancapaciteit en wordt er geen extra netto (zachte) plancapaciteit toegevoegd. Daarnaast is het onderdeel van de ruimte- voor-ruimte-regeling (1e tranche), waarin eerder verkante meters agrarisch bedrijf zijn gesloopt en waarvoor nu woningen in de plaats mogen komen. Desalniettemin moeten deze woning bouwaantallen worden meegenomen in de reguliere programmering woningbouw.

Kwalitatieve afweging

In kwalitatieve zin kan het plan echter wel voorzien in een behoefte door haar bijdragen aan het invullen van de vraag vanuit zowel de regio Midden-Limburg als de gemeente Leudal zelf naar vrijstaande koopwoningen in het duurdere prijssegment in een bijzonder woonmilieu.

Het recente woningmarktonderzoek van Midden-Limburg en de gemeente Leudal geeft aan dat er binnen de regio en de gemeente waarschijnlijk een tekort zal ontstaan aan grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met lift. Terwijl er een potentieel overschot wordt verwacht aan onder andere 2^{de} kapwoningen (koop) en huurappartementen zonder lift. Toch wonen ouderen in Leudal verhoudingsgewijs iets meer in vrijstaande woningen dan het gemiddelde huishouden in de gemeente (43% versus 41%). Ten opzichte van de regio is dit verschil groot. Het aandeel oudere huishoudens woonachtig in vrijstaande woningen bedraagt in de regio namelijk 33%. Dit is een indicatie dat, hoewel het huidige inkomen wellicht niet (meer) zo hoog is, er een grote groep ouderen is met een prima vermogenspositie.

Tegelijkertijd wijst het Woningmarktonderzoek uit dat zowel in de gemeente Leudal als specifiek voor Heythuysen, er de grootste vraag naar vrijstaande woningen is (35%). Daarvan is er ook een grote groep die juist in het hoge segment een woning wil realiseren, boven de € 375.000,-. Veel van de vrijstaande woningen, vooral in de nieuwbouwsfeer, zijn te typeren als vrijstaand suburbaan wonen in een centrumdorps kern. Het planinitiatief is juist met behulp van de ruimte-voor-ruimte regeling te om-schrijven als landelijk wonen tegen de centrumdorps kern en is daardoor complementair aan de bestaande voorraad en de harde plancapaciteit.

Uit onderzoek komt ook naar voren dat er een relatief grote voorkeur is voor centrumdorps en dorps woonmilieu. Met het initiatief kan men landelijk gaan wonen in een centrumdorps woonmilieu, waardoor de nieuwe bewoners beschikken over centrumvoorzieningen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Dat maakt het woonmilieu vrij uniek binnen de gemeente. Het initiatief voorziet daarmee zowel op gemeentelijk als kernniveau in een kwalitatieve behoefte. Belangrijk is dat in de gemeente Leudal voldoende aanbod van dit woonmilieu aanwezig is (bij voorkeur korte afstand van het stedelijke gebied) om te concurreren met de regio. Voorkomen moet worden dat woningzoekenden in dit specifieke marktsegment buiten de gemeente gaan wonen. Mogelijk kan het zelfs huishoudens trekken uit de regio's Eindhoven, Cranendonck, Venlo en Peel en Maas. Gemeenten waarmee gemeente Leudal ook een belangrijke verhuisrelatie laat zien.

Ruimte voor Ruimte is een opgave uit de Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 die in de regio speelt. Hoewel deze structuurvisie is opgevolgd door de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 is deze vorige structuurvisie belangrijk voor dit initiatief. Er wordt conform de ruimte-voor-ruimte-regeling uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg gezorgd voor een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied en het behoud of versterken van het ruimtelijk beeld ervan. Dit wordt gewaarborgd binnen het initiatief dat ruim is opgezet en de sterke relatie met het groen heeft.

Daarnaast sluit het aan bij de vigerende structuurvisie van gemeente Leudal (2010). Het initiatief vindt aansluiting bij de beschikbaarheid van woningen voor alle groepen, waarbij elke inwoner in staat moet zijn een passende woning te vinden in de gemeente Leudal. Ook draagt het bij aan het realiseren van een woningvoorraad die aansluit bij de doelgroep, waarbij hoog gewaardeerde woonkwaliteiten van gemeente Leudal worden behouden en waar mogelijk versterkt (wonen in het groen).

Duurzaam ruimtegebruik

Een voorwaarde voor Ruimte-voor-Ruimte woningen is, dat zij slechts gebouwd mogen worden op locaties die gelegen zijn in, of aansluiten aan de bestaande bebouwingscontour, -clusters of -linten. Het plan sluit ruimtelijk gezien aan op de bebouwing van de kern Heythuysen en daarmee op bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaande stedelijke van de gemeente Leudal is redelijkerwijs een dergelijk ruimte-extensief, op landelijk-dorps wonen gericht woningbouwplan niet te realiseren (zie bijlage 3 binnen de separate rapportage 'Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw 21 RvR-kavels te Heythuysen').

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ondanks dat er kwantitatief geen behoefte meer bestaat aan extra woningen, het plan vanwege het specifieke woonmilieu en als onderdeel van de ruimte voor ruimte regeling toch een toegevoegde waarde heeft op de bestaande voorraad en de harde plancapaciteit en daardoor in kwalitatieve zin in een behoefte voorziet binnen het primaire en secundaire verzorgingsgebied. Daarnaast kan onderhavige ontwikkeling niet elders landen binnen de gemeente Leudal, waarvoor sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

Hoofdstuk 6 Planstukken

6.1 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).

6.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven.

6.3 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.

6.3.1 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.

6.3.2 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. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen 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 zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Enkelbestemmingen

'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch hobbymatig gebruik, hobbymatig houden van paarden, extensief recreatief medegebruik en ruimtelijk niet relevante evenementen. Daarbij behorende zijn tuinen, erven, terreinen, perceelsontsluitingen, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt dat op of in deze gronden uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van agrarisch hobbymatig gebruik en het hobbymatig houden van paarden mogen worden gebouwd. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter en de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m². Het realiseren van een paardenbak of stapmolen is niet rechtstreeks toegestaan.

'Agrarisch met waarden'

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische functie met natuur- en landschapswaarden, agrarisch grondgebruik, behoud en herstel van de aan het gebied eigen zijnde landschappelijke waarden, extensief recreatief medegebruik en ruimtelijk niet relevante evenementen. Daarbij behorende zijn een landschappelijke inpassing, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen, wegen en paden. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter en de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

'Bos'

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor bosgebied, extensief recreatief medegebruik, landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - landschappelijke inpassing'. Daarbij behorende zijn paden, toegangswegen, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter. De bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor bermen en beplanting, extensief recreatief medegebruik, groenvoorzieningen, kunstobjecten, kunstwerken, landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing', paden, ruimtelijk niet relevante evenementen, speelvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen worden gebouwd ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter en de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen (waaronder bermen en beplanting), kunstwerken en -objecten, 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. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter en de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan. Tevens is bewoning als afhankelijke woonruimte toegestaan, voor zover het in het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken betreft. Daarnaast zijn ruimtelijk niet relevante evenementen toegestaan. Tot slot uit de uitoefening van een 'Bedrijf aan huis' en een 'Beroep aan huis' toegestaan. Daarbij behorende zijn groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse)

waterberging- en infiltratievoorzieningen toegestaan. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Nieuwe woningen met bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en met in acht name van het aangeduide maximum. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:

7 meter respectievelijk 12 meter ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 meter aan beide zijden. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat de maximale goothoogte 3,5 meter dient te bedragen en de maximale bouwhoogte dient 6 meter te bedragen. Ter plaatse van de figuur 'gevellijn - gevelwering' is de voorwaardelijke verplichting omtrent het noodzakelijke gevelwering onderzoek gewaarborgd.

Dubbelbestemming

'Waarde - Archeologie 5'

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

'Waterstaat - Beschermingszone watergang'

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aan de andere aan de grond gegeven bestemming(en), primair bestemd voor het beheer en onderhoud van de binnen het plangebied gelegen watergangen, alsmede voor de ontwikkeling en bescherming van de ecologische waarden van de watergangen. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen binnen de aangegeven beschermingszone van de watergang worden gebouwd, ten behoeve van deze bestemming.

6.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, 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, ondergeschikte bouwdelen en bestaande afstanden (en andere maten).

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een regeling opgenomen ten behoeve van de bescherming van het belang van de buiten het plangebied gelegen molen.

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 een bed & breakfast, bedrijf aan huis, kamerbewoning, ruimtelijke relevante evenementen en verleend omgevingsvergunning.

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. Daarnaast zijn regels opgenomen omtrent de Nota Kwaliteit en het wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

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 de overige regels zijn regels omtrent parkeren, het verbeteren van de omgevingskwaliteit en de verhouding tussen bestemmingen opgenomen.

6.3.4 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 7 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 de 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 8 Haalbaarheid

8.1 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 21 RvR-kavels (en infrastructurele werkzaamheden) 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 is er een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Leudal. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8.2 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 zal in het kader van artikel 3.1.1 (Bro) voorgelegd worden aan het Waterschap Limburg.

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.

Omgevingsdialoog

Voor onderhavige ontwikkeling is een op 17 november 2021 een omgevingsdialoog gehouden. Tijdens het omgevingsdialoog is de status en het verloop van het plan toegelicht. Ten tijde van het omgevingsdialoog kreeg iedereen die aanwezig was de mogelijkheid om vragen te stellen. Het grootste vraagstuk voor de omwonenden zijn het toenemende aantal verkeersbewegingen. De omwonenden zien graag extra verkeersbeperkingen komen. Alle omwonenden zijn verder wel enthousiast over het plan. Het plan zelf wordt door hen omarmd. Een verslag van het omgevingsdialoog is als bijlagen bij de notitie toegevoegd (Bijlage 13 Omgevingsdialoog).

Hoofdstuk 9 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 ontwerpbestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan;
- 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

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 29 april tot en met donderdag 9 juni zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de zienswijzeperiode zijn er vier zienswijzen ingediend. Er is een nota van zienswijzen opgesteld door de gemeente Leudal. De zienswijzennota is als separate bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd. De wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen staan eveneens vermeld in de zienswijzennota.

