



Omgevingsvergunning

- onderdeel Ruimtelijke onderbouwing -

Walk 14 en 16 te Heythuysen

Gemeente Leudal

Omgevingsvergunning

Walk 14 en 16 te Heythuysen

Gemeente Leudal

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.1640.OV22HyWalk14en16-VG01
Rapportnummer:	M185588.007/TCR
Opdrachtgever:	de heer Th. van Heugten
Opsteller:	dhr. A.M.C.M. Crasborn
Status:	vastgesteld
Datum:	26 oktober 2021 (versie 1) 10 december 2021 (versie 2) 24 januari 2022 (versie 3)

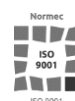
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Reden van de bestemmingsafwijking.....	5
1.2	Noodzaak van de bestemmingsplanafwijking.....	5
1.3	Ligging en grens van het besluitgebied	6
1.4	Vigerende bestemming	6
2	Beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid.....	8
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
2.1.2	Barro	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.2.1	Omgevingsvisie POL 2014 / Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)	10
2.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014 / Omgevingsverordening Limburg 2021	11
2.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
2.2.4	Conclusie provinciaal beleid	12
2.3	Gemeentelijk beleid	12
2.3.1	Structuurvisie.....	12
2.3.2	Kwaliteit.....	13
2.3.3	Vigerend bestemmingsplan	13
2.4	Beleidskader Volkshuisvesting	14
2.4.1	Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.....	14
2.4.2	Ontwerp-Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025	15
2.4.3	Strategische Visie op Leudal 2020 "Leven in Leudal"	15
3	Beschrijving plan	17
3.1	Gebiedsbeschrijving	17
3.2	Planvoornemen	18
3.2.1	Bestaande situatie	18
3.2.2	Planvoornemen	18
3.3	Ruimtelijke structuur.....	19
4	Milieuaspecten	21
4.1	Bodem	21
4.1.1	Bodemonderzoek	21
4.1.2	Archeologisch onderzoek	22
4.2	Externe veiligheid	23

4.3	Flora en fauna.....	25
4.3.1	Algemeen.....	25
4.3.2	Quicksan Flora en Fauna	25
4.3.3	Gebiedsbescherming	26
4.3.4	Conclusie flora en fauna	26
4.4	Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten	26
4.5	Luchtkwaliteit	27
4.5.1	Wet luchtkwaliteit	27
4.5.2	‘Niet in betekenende mate’ NIBM	27
4.5.3	Conclusie luchtkwaliteit.....	27
4.6	Water.....	27
4.6.1	Provinciaal beleid	28
4.6.2	Waterhuishouding	28
4.7	Geluid	28
4.7.1	Inleiding	28
4.7.2	Railverkeer.....	28
4.7.3	Wegverkeer	29
4.7.4	Industrielawaai	29
4.7.5	Conclusie geluid.....	29
4.8	Kabels en leidingen.....	29
4.9	Verkeer en parkeren.....	29
4.9.1	Verkeersstructuur.....	29
4.9.2	Parkeren	30
4.10	Landschap.....	30
4.11	Duurzaamheid	31
5	Juridische aspecten	33
5.1	Inleiding.....	33
5.1.1	Ruimtelijke onderbouwing	33
5.1.2	Geometrische plaatsbepaling	33
6	Haalbaarheid	34
6.1	Financiële haalbaarheid.....	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid/haalbaarheid	34
6.3	Formele procedure.....	35
	Bijlagen	37

1 Inleiding

1.1 Reden van de bestemmingsafwijking

In 2008 heeft de gemeente van de huidige eigenaar grond gekocht ten behoeve van de bouw van het gemeentehuis en daarbij is toegezegd dat t.z.t. medewerking verleend zou worden aan het bouwen van 4 nieuwe woningen op genoemde percelen, na sloop van de twee bestaande woningen Walk 14 en 16. In een brief van burgemeester en wethouders van 1 juli 2008, waarin de toezegging is opgenomen, is vermeld dat voor de woningen geen compensatiebedrag op grond van gemeentelijk beleid verschuldigd zal zijn en dat de ontwikkeling meegenomen kon worden in de naar verwachting in 2009/2010 beoogde actualisatie van het bestemmingsplan voor de kern Heythuysen. Dit bestemmingsplan is uiteindelijk vastgesteld op 25 juni 2013, maar daarin is de mogelijkheid tot realisering van 4 woningen niet meegenomen.

De plannen zijn de afgelopen jaren enkele malen besproken en uiteindelijk is geconcludeerd gekomen dat vier woningen op beide percelen te veel van het goede is. Het voornemen bestaat nu om na sloop van de beide bestaande woningen, ter plaatse twee nieuwe vrijstaande woningen te bouwen. Dit plan voldoet echter niet aan het vigerende bestemmingsplan “Woonkernen Leudal 2016” omdat:

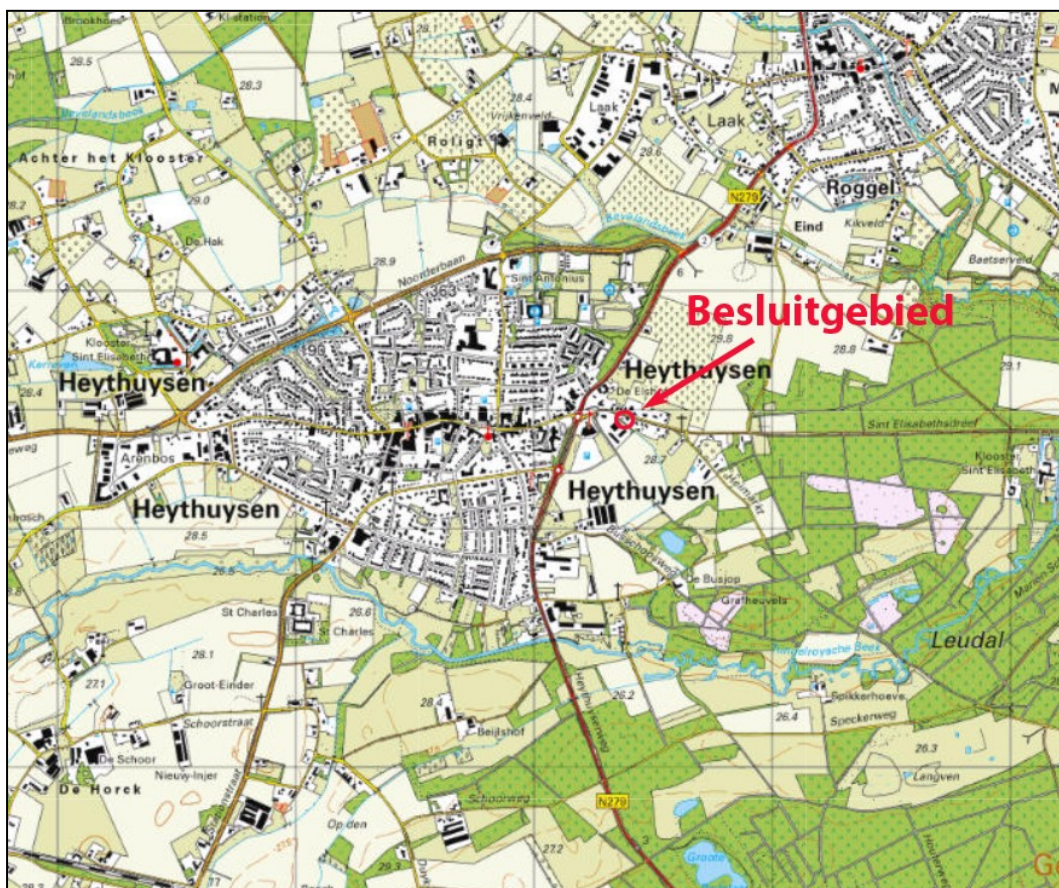
1. De gewenste bouw- en goothoogte de bestaande bouw- en goothoogte overschrijden. Met een afwijking is echter een grotere bouw- en/of goothoogte toegestaan, gerelateerd aan de hoogte van de direct naastgelegen woningen.
2. In de bouwregels van het plan is bepaald dat vervangende nieuwbouw is toegestaan echter dat uitsluitend het bestaande woningtype, in dit geval twee aaneen gebouwde woningen, mag worden herbouwd.
3. De achterzijde van de kavel bij beide woningen is gedeeltelijk bestemd als ‘Groen’, dit gedeelte mag niet gebruikt worden als tuin met erfafscheiding of bijbehorende bouwwerken.

1.2 Noodzaak van de bestemmingsplanafwijking

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient van de vigerende bestemming afgeweken te worden. De gemeente Leudal heeft aangegeven mee te willen werken aan onderhavig planvoornemen (Eindadvies gemeente Leudal d.d. 21 juli 2021 met kenmerk 2021-002643).

Het bestemmingsplan bevat geen afwijkingsbevoegdheid voor de onder 2 en 3 genoemde strijdigheid. Medewerking voor het verlenen van de benodigde vergunning kan met gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wabo en daarmee afwijken van de regels.

1.3 Ligging en grens van het besluitgebied



Uitsnede topografische kaart met aanduiding besluitgebied

Zoals in bovenstaande figuur is te zien, is het besluitgebied gelegen ten oosten van de kern Heythuysen.

Het besluitgebied is kadastraal bekend als gemeente Heythuysen, sectie N, nummers 976 en 1598.

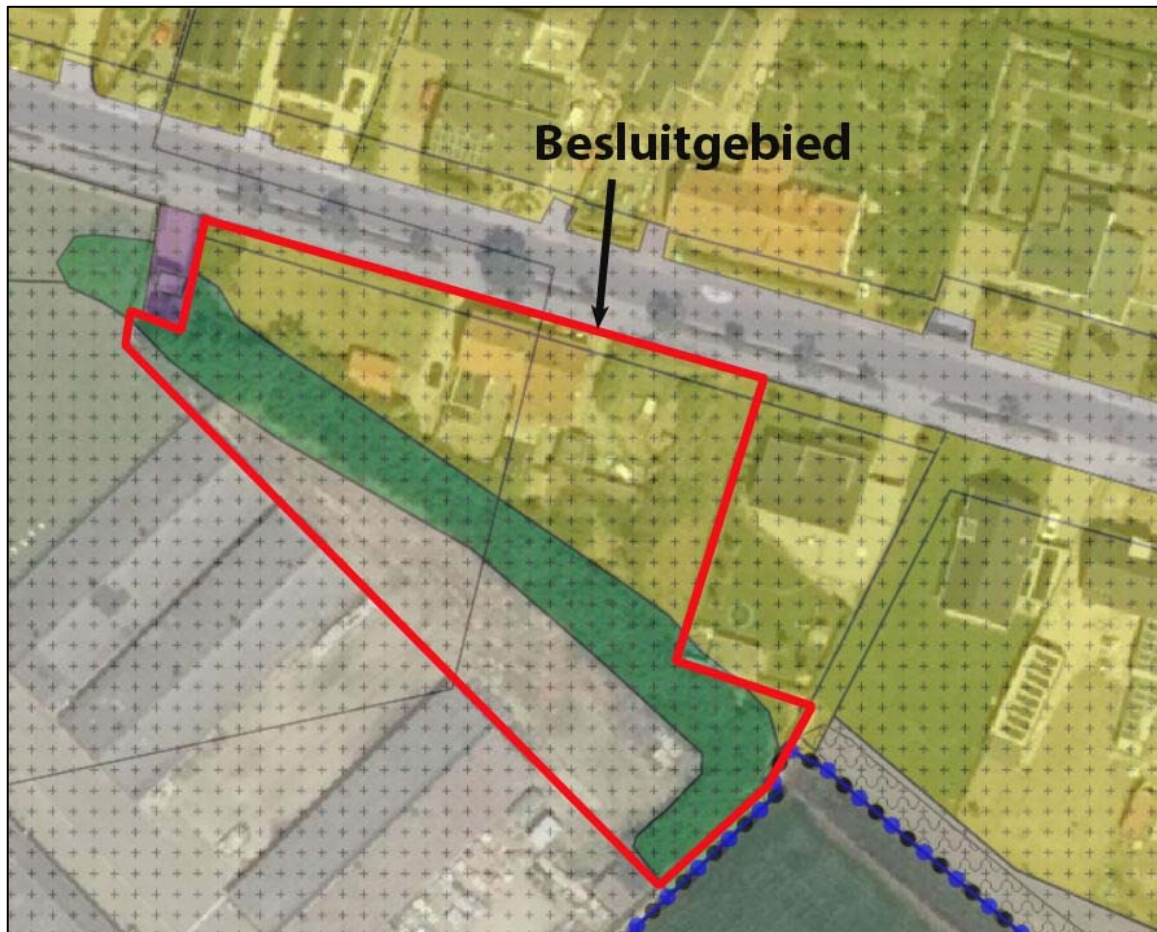
1.4 Vigerende bestemming

De locatie is gelegen binnen de gemeente Leudal. Ter plekke van de locatie vigeert het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' van de gemeente Leudal.

De volgende bestemmingen zijn voor de locatie van toepassing:

- enkelbestemmingen 'Groen' en 'Wonen' ter plekke van het besluitgebied.
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 en 5'.

Herbouw van de twee aaneen gebouwde woningen als twee vrijstaande woningen is niet mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast wordt de bestaande bouwhoogte overschreden en wordt er tuin gerealiseerd in de bestemming 'Groen'. Om van het bestemmingsplan te kunnen afwijken, is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Om te komen tot een goed en duurzaam plan, heeft er vooroverleg met de gemeente Leudal plaatsgevonden.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de structuurvisie.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteengezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is, dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom is er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen, een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (zie paragraaf 2.2.1)

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

Onderhavig initiatief past binnen de uitgangspunten van dit beleid. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

2.1.2 Barro

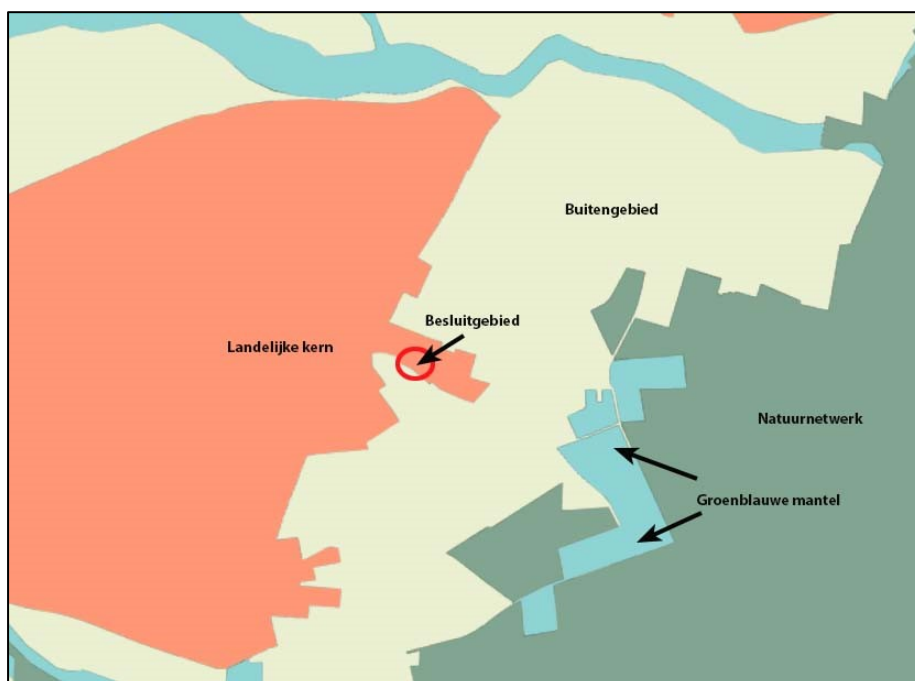
Sinds 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Aangezien onderhavig plan geen nationaal belang schaad, zijn de regels zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie POL 2014 / Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Voorheen heeft de Provincie Limburg haar provinciale beleid vastgelegd in de Omgevingsvisie Voorheen heeft de Provincie Limburg haar provinciale beleid vastgelegd in de Omgevingsvisie POL 2014. Dit is echter in oktober 2021 vervangen door de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI). De POVI bevat voor de langere termijn (2030-2050) de ambities en beleidsdoelen voor onder andere het buitengebied en de fysieke leefomgeving in Limburg. Met de intrede van de POVI is relevant dat de benaming van de goudgroene natuurzone is gewijzigd naar de zone 'natuurnetwerk'. Daarnaast zijn de 'zilvergroeene natuurzone' en de 'bronsgroene landschapszone' samengevoegd tot de 'Groenblauwe mantel'. Het plangebied ligt op basis van de POVI binnen de zone 'Landelijke kern'.



Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening 2021 met aanduiding besluitgebied

De Omgevingsvisie (POVI) geeft aan dat zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen diverse uitdagingen aan de orde zijn. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeids- markt en ruimte voor bedrijvigheid.

In onderhavig geval is er sprake van een aanwezige woonbestemming. Vanwege de aard van het planvoornemen is de ontwikkeling aanvaardbaar en passend binnen het provinciale beleid.

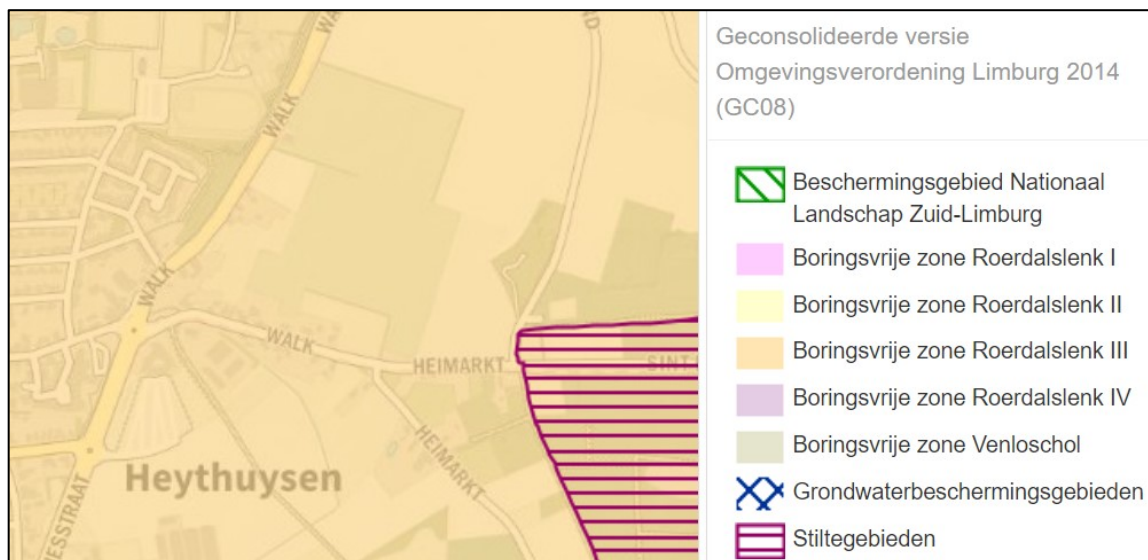
2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 / Omgevingsverordening Limburg 2021

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden. Onderhavige locatie is gelegen in de zone Roerdalslenk zone III.

In de Omgevingsverordening Limburg 2021 zijn provinciale regels opgenomen voor de fysieke leefomgeving, waaronder op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. De nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is in ontwerp gereed en zal te zijner tijd de Omgevingsverordening Limburg 2014 vervangen.

In artikel 4.4.1 van de omgevingsverordening wordt nader ingegaan op boringsvrije zones, waaronder de Roerdalslenk. In artikel 4.4.1 lid 2 is bepaald dat het roeren van de grond in de Roerdalslenk zone III, dieper dan 80 meter tot aan de Bovenste Brunssumklei, vier weken van tevoren schriftelijk moet worden gemeld aan gedeputeerde staten. Dit komt overeen met hetgeen is bepaald in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Aangezien onderhavig voornemen niet gepaard gaat met dergelijke diepe boringen in de bodem, vormt de ligging in de zone 'Roerdalslenk zone III' geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-gebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie bepaald

dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onderhavig project betreft het slopen van twee bestaande en verouderde woningen en het terugbouwen van twee ruimere, modernere en duurzame woningen. Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is gebleken dat het realiseren van maximaal 11 woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggend project wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

2.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid, is voorliggend plan daarmee niet in strijd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie

De gemeente Leudal heeft op 14 april 2010 haar structuurvisie vastgesteld. Op de kaart van deze structuurvisie is het besluitgebied gelegen in de 'Terrassen landschapszone'. Hierover vermeldt de structuurvisie het volgende:

'Het grootste deel van de gemeente Leudal is gelegen binnen de Terrassenlandschapszone. Binnen de zone is sprake van een gefragmenteerde, blokvormige verkaveling. De massa in het gebied is verspreid van aard en kent een amorfe structuur. Dit is ook terug te zien in de bebouwing. Ook deze is verspreid gelegen. De bebouwingsdichtheid is gemiddeld'.

In het gebied zijn enkele beekdalen gelegen, zoals de Haelense en Tengelroyse beek. Deze beekdalen bieden landschappelijke structuur en bezitten voor zover ontwikkeld en zichtbaar, een hoge landschappelijke kwaliteit. Behoud en versterking van de kwaliteiten van de beekdalen wordt voorgestaan.

De ruimtelijke kwaliteit van het overige deel van het gebied blijft beperkt tot het groene, agrarische karakter. Functioneel speelt de agrarische sector in deze zone een belangrijke rol. De agrarische sector is van groot belang voor de gemeente Leudal. In een deel van de gemeente, gelegen in een schil van zuidwesten naar noorden, is de moderne meer grootschalige landbouw sterk aanwezig. Hier kan in beperkte mate, na een ruimtelijke afweging, ook ruimte geboden worden voor groei, waarbij maatwerk voorop staat. Veel woondorpen zijn binnen deze zone gelegen. Voor dit gebied zijn de beleidsuitgangspunten voor de volgende thema's van toepassing:

- Wonen en Woonomgeving;
- Economie en Werkgelegenheid;

- Omgevingskwaliteit;
- Mobiliteit.'

Onderhavig planvoornemen past binnen deze uitgangspunten van de gemeente Leudal.

2.3.2 Kwaliteit

De gemeente Leudal heeft het provinciale LKM (Limburgs Kwaliteitsmenu) vertaald in haar eigen kwaliteitsmenu (Nota Kwaliteit). Deze vormt onderdeel van de structuurvisie Leudal. De eisen die hierin zijn opgenomen wijken niet af van de eisen uit het LKM.

Daarnaast heeft de gemeente het Uitvoeringsprogramma Wonen vastgesteld, dit programma zet in op het (ver)bouwen van woningen in de kernen, passend binnen de kwalitatieve behoefte, zoals blijkt uit de Structuurvisie Wonen 2018 en het woningbehoefteonderzoek. De (ver)bouw van woningen is nodig om de leefbaarheid in de kernen te behouden en te versterken.

De gemeente Leudal staat, net als veel andere plattelandsgemeenten, voor de uitdaging voldoende woningen te (laten) realiseren voor de juiste doelgroepen, de bestaande voorraad toekomstbestendig te (laten) maken (kwaliteitsslag duurzaamheid en levensloopbestendigheid), voorzieningen bereikbaar en toegankelijk te houden en de bebouwde omgeving klimaatbestendig te maken. Deze opgaven komen samen in het uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma heeft daarmee als doel de leefbaarheid in de kernen te bevorderen, knelpunten op te lossen en (de bouw van woningen voor) specifieke doelgroepen te ondersteunen. Daarnaast wordt de overcapaciteit in de planvoorraad aangepakt om onbenutte (bouw)rechten in te trekken en niet passende plannen te schrappen. Dit is nodig om ruimte te maken voor ontwikkelingen die wel kansrijk en direct uitvoerbaar zijn.

Bij de uitvoering dient er sprake te zijn van het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, waaronder bij herbouw zoals in onderhavige situatie ten minste wordt verstaan dat de nieuwbouw moet passen binnen de bestaande omgeving. Dit betekent dat ook bij sloop en nieuwbouw voldaan moet worden aan sloop van alle oude (bedrijfsmatige) aan- en bijgebouwen en het terugbrengen van of toevoegen van groen (tuin). Met het door initiatiefnemer opgestelde inpassingsplan (bijlage 9) wordt dit onderbouwd.

Voor onderhavig voornemen betekent dit daarnaast dat met het vervallen van twee van de vier, eerder door de gemeente Leudal toegezegde contingenten, ook op deze wijze door initiatiefnemer medewerking wordt verleend aan het uitvoeringsprogramma van de gemeente. Zoals in par. 1.1 reeds aangegeven is in het verleden bij de toezegging tot bouw van 4 woningen reeds aangegeven dat geen compensatiebedrag op grond van gemeentelijk beleid verschuldigd zal zijn.

Kortom, aan de eisen die worden gesteld ten aanzien van kwaliteit kan worden voldaan en vormt dit geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

2.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plekke van de locatie is het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' van toepassing met de volgende bestemmingen:

- enkelbestemming 'Groen en Wonen' ter plekke van het besluitgebied;
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 en 5';

- tevens een aanduiding van het bouwvlak.

In onderhavig planvoornemen is sprake van het herbouwen van twee bestaande woningen waarbij middels een aanvraag voor een vergunning voor het 'handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening' kan worden voldaan aan de eisen.

De aan te vragen vergunning heeft betrekking op:

1. Het bouwen van twee vrijstaande woningen na sloop van de bestaande woningen aan de Walk 16-16, kadastraal bekend als gemeente Heythuysen, Sectie N, nrs. 815 en 976, een en ander:
 - a. Binnen het aangeduide bouwvlak (zie bijlage 2) en
 - b. Overeenkomstig de bouwregels van de bestemming 'Wonen' volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017', met dien verstande dat in afwijking daarvan:
 - i. In plaats van twee aaneengebouwde woningen maximaal twee vrijstaande woningen zijn toegestaan;
 - ii. De goot- en bouwhoogte maximaal 5,80 meter en 8,50 mag bedragen;
2. Het gebruiken van een deel van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Heythuysen, Sectie N, nr. 1342 (ged.), als tuin bij de onder 1. Genoemde te bouwen woning.
3. Het gebruik van een te bouwen bijbehorend bouwwerk (garage) op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Heythuysen, Sectie N, nr. 976, voor tijdelijke bewoning, gedurende de periode van de bouw van de op het perceel te bouwen woning, tot een maximum van 24 maanden vanaf de datum van gereedkomen van de garage.
4. Realisering van een groene overgangszone tussen de achterzijde van de twee woonpercelen en de gevels van de agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Heythuysen, Sectie N, nr. 1342 (ged.), een en ander overeenkomstig het als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegde landschappelijk inpassingsplan.

2.4 Beleid Volkshuisvesting

2.4.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben naar aanleiding van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving en het verrichte woningmarktonderzoek een geactualiseerde structuurvisie opgesteld, waarin concrete afspraken zijn gemaakt voor het woningbouwbeleid in de periode 2018 tot en met 2021.

Daarnaast wordt een doorkijk gegeven op de verwachte behoefte tot 2030. Deze Structuurvisie luidt als volgt: 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021, Bouwen aan de toekomst'. De gemeenteraad van Leudal heeft op 25 juni 2019 deze structuurvisie vastgesteld.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 wordt aangegeven, dat in de regio Midden-Limburg wordt gestreefd naar planreductie. Dat heeft echter niet tot gevolg dat het toevoegen van woningen die daadwerkelijk inspelen op de actuele behoefte niet mogelijk is. Ondanks het reduceren van de planvoorraad, is het nog altijd mogelijk om woningen toe te voegen; mits deze tegemoet komen aan de kwalitatieve behoefte. Derhalve wordt in de structuurvisie benadrukt dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan kwalitatief goede

woningbouwplannen.

2.4.2 Ontwerp-Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

Tegemoet komen aan een groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod, daarop ligt in de Structuurvisie Wonen 2022 de nadruk. Dat betekent dat er ambitie is voor - en ruimte wordt gegeven aan - nieuwe plannen die passen bij de kwalitatieve vraag, met aandacht voor aanpassing van plannen die niet (meer) passen bij een actuele behoefte.

In de Structuurvisie Wonen 2022 worden geen afspraken gemaakt met een concrete doelstelling om de planvoorraad terug te dringen. Het teveel aan plannen speelt wel een rol in de verplichte herbeoordeling van de planvoorraad c.q. de functie wonen in omgevingsplannen zoals opgenomen in de instructieregels van de provinciale omgevingsverordening. De eerste actualisatie van de bestaande planvoorraad moet voor 1 januari 2025 plaatsvinden. Deze regionale structuurvisie wordt beschouwd als deze actualisatie. Daarnaast zijn in de provinciale omgevingsvisie ook instructieregels opgenomen om woningbouw te stimuleren en 'papierplannen' tegen te gaan. Dankzij deze Limburg-brede aanpak kunnen gemeenten gezamenlijk optrekken in het proces en beter sturen op een planvoorraad die past bij de actuele kwalitatieve en kwantitatieve behoefte

2.4.3 Strategische Visie op Leudal 2020 "Leven in Leudal"

De gemeente Leudal heeft haar woningbouwbeleid nader geconcretiseerd in de 'Strategische Visie op Leudal 2020 "Leven in Leudal"'. In de structuurvisie wordt voorop gesteld dat de regio Midden-Limburg Oost een aantrekkelijke woonplek moet zijn voor haar eigen inwoners en voor nieuwvestigers van buiten de regio. In de strategische visie wordt onderscheid gemaakt tussen Roermond en de omliggende gemeenten. In dat kader behoort de dorpskern Heythuysen tot de omliggende gemeenten. Voor de omliggende gemeenten moet differentiatie in de woningvoorraad worden gecreëerd. Deze gemeenten zijn namelijk gebaat bij een woningaanbod dat huishoudens kan vasthouden om de vitaliteit van de kernen te beschermen. Aan nieuwbouw kan dus op strategische wijze medewerking worden verleend waarbij de focus ligt op het toevoegen van kwaliteit.

3 Beschrijving plan

In dit hoofdstuk worden het besluitgebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het besluitgebied is gelegen ten oosten van de kern Heythuysen. Aan de west- en zuidzijde van het besluitgebied is het voormalige pluimveebedrijf van initiatiefnemer gelegen. Het besluitgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Walk. Aan de oostzijde is het woonperceel Walk 18 gelegen. Het besluitgebied is verder gelegen op korte afstand van het natuurgebied Leudal.



Luchtfoto met aanduiding besluitgebied

3.2 Planvoornemen

3.2.1 Bestaande situatie

De locatie is een bestaande woonlocatie met twee aaneen gebouwde woningen. Deze woningen liggen met de achterzijde tegen het voormalige pluimveebedrijf van initiatiefnemer. De pluimveehouderij is reeds geruime tijd, na overleg met de gemeente beëindigd. Om deze beëindiging mogelijk te maken heeft de gemeente Leudal oorspronkelijk haar medewerking verleend aan de realisatie van 4 woningen in het besluitgebied. Initiatiefnemer is echter op deze mogelijkheid teruggekomen vanwege de beschikbare ruimte.



Inzooming luchtfoto met de twee te amoveren woningen met bijbehorende bouwwerken

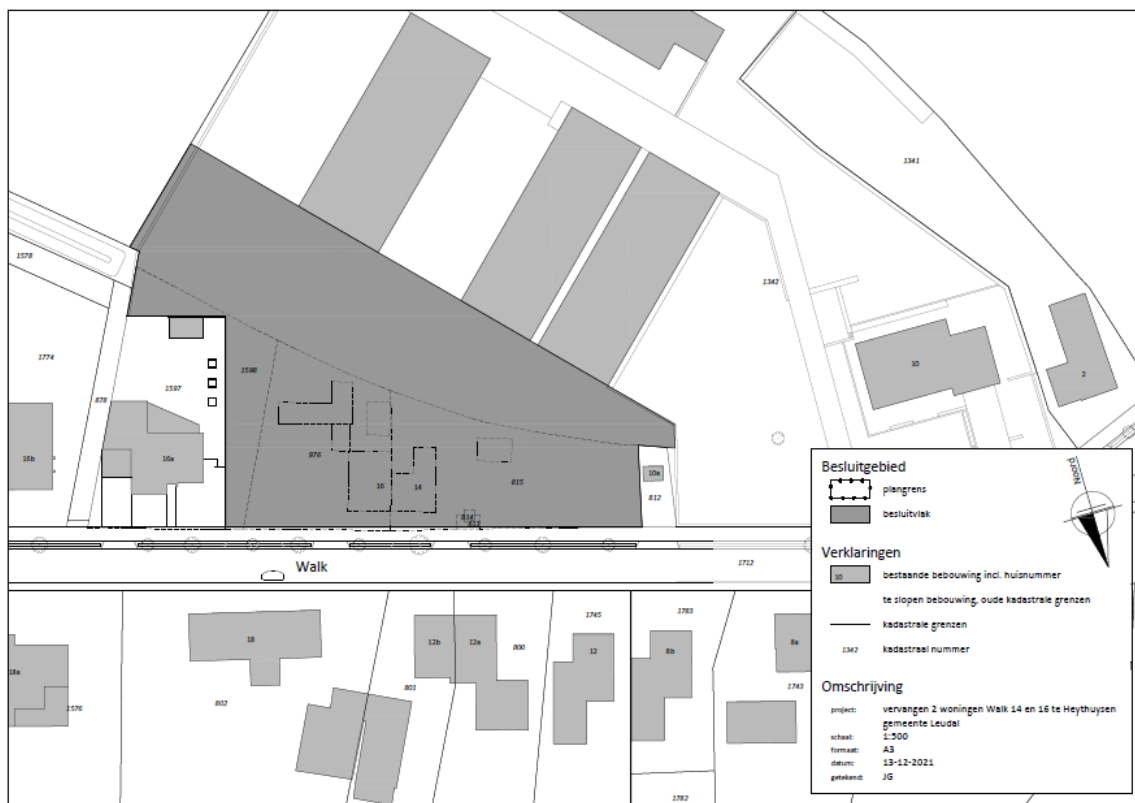
3.2.2 Planvoornemen

Zoals in hoofdstuk 1 is beschreven is initiatiefnemer voornemens om de twee aanwezige en gedateerde woningen te slopen om de herbouw van twee nieuwe en vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Door de herbouw van enkel 2 woningen en niet de 4 woningen conform de eerdere toezegging komen 2 potentiële woontitels op deze locatie te vervallen. Initiatiefnemer doet daarmee afstand van deze potentiële titels, dit heeft als voordeel dat binnen de gemeente Leudal op een andere plek de ruimte ontstaat voor de bouw van twee extra woningen.

Voorafgaande aan de bouw van de woning aan de Walk 16 zal eerst de garage gebouwd worden. Deze garage zal een tijdelijke woonfunctie krijgen gedurende de periode dat de woning aan de Walk 16 gebouwd wordt. Na gereedkomen van de woning zal het wonen in de garage beëindigd worden.

Aan de achterzijde van woningen zal het perceel dat in het bestemmingsplan de bestemming 'Groen' heeft in gebruik genomen worden als tuin bij beide woningen.



Situatietekening met besluitvlak

3.3 Ruimtelijke structuur

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de bebouwing en het erf van de aanwezige burgerwoningen van initiatiefnemer en de burens. Tevens wordt het ruimtelijk kader gevormd door de achterliggende agrarische bedrijf van initiatiefnemer, agrarische gronden en het ten oosten gelegen Leudal.

Zoals hierboven reeds beschreven, is de locatie in ruimtelijk/landschappelijk oogpunt te kenschetsen als een overgangsgebied van de kern Heythuysen aan de westzijde richting het ten oosten gelegen agrarische buitengebied dat overgaat in het natuurgebied aan de oostzijde.

De herbouw van beide woningen brengt vanwege de geringe wijziging ten opzichte van de bestaande situatie weinig ruimtelijke effecten met zich mee behoudens de 'groene zone' aan de achterzijde van beide woningen. Deze zone komt in en andere vorm terug (zie LIP).

4 Milieuaspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het besluitgebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk onder andere de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

4.1.1 Bodemonderzoek

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In onderhavig planvoornemen is er sprake van het wijzigen van het gebruik van woondoeleinden (erf en tuin) naar 2 gewijzigde bouwvlakken voor het herbouwen van de 2 woningen. Ook omdat er sprake is van de nieuwbouw van een tweetal woningen dient de milieuhygiënische kwaliteit beoordeeld te worden. Hiertoe is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, conform de Nederlandse Normen NEN-5725, NEN-5740 en NEN-5707 (zie bijlage 6: Rapport E216508.008/HWO).

De doelstelling van het verkennende bodem- en asbestonderzoek is om na te gaan of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie al dan niet verontreinigd is en vanuit milieukundig oogpunt voor de beoogde omgevingsvergunning geschikt is. In het kader van dit onderzoek wordt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en/of grondwater) onderzocht.

Tijdens de uitvoering van het onderzoek zijn visueel geen verontreinigingen of bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Van de bovengrond zijn een drietal grondmengmonsters samengesteld en onderzocht op het NEN5740 pakket voor grond. Daarnaast is één grondmengmonster van de ondergrond samengesteld en analytisch onderzocht. De grond ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank (boringen (Pb)01 en 11) is analytisch op minerale olie in grondmengmonster 5 onderzocht.

In het rapport wordt geconcludeerd dat:

‘.....ondanks de marginaal verhoogde concentraties in de bovengrond en/of het grondwater deze overschrijdingen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen opleveren voor de beoogde realisatie van enkele bouw kavels en het gebruik van onderhavig perceel ten behoeve van woondoeleinden’.

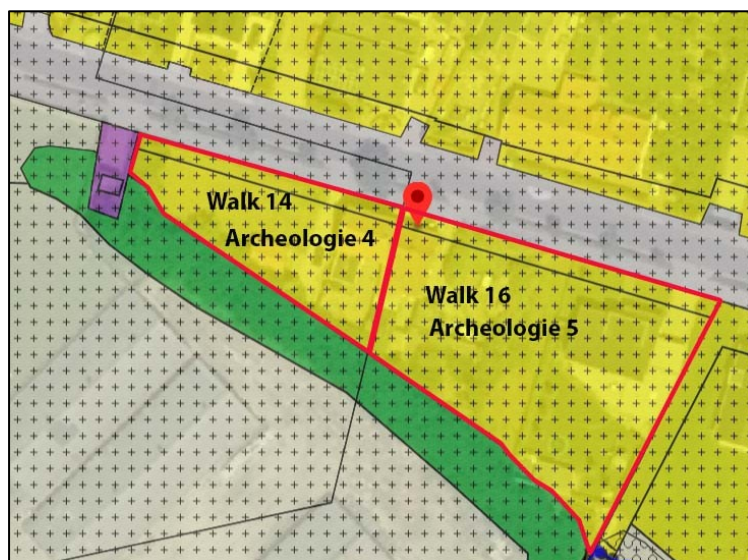
Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.1.2 Archeologisch onderzoek

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Voor onderhavig planvoornemen geldt dat ter plekke van het besluitgebied twee verschillende archeologische waarden van toepassing zijn. Het besluitgebied ter hoogte van de woning Walk 14 heeft te maken met waarde 'Archeologie 4', voor het gebied van Walk 16 geldt de waarde 'Archeologie 5'.

In onderstaande figuur zijn deze 2 waarden aangeduid.



Waarde Archeologie 4

Binnen dit gebied zal de woning van Walk 14 worden herbouwd, voor dit gedeelte van de projectlocatie geldt een onderzoeksvrijstelling van 250 m². Het planvoornemen, de te herbouwen woning inclusief verhardingen en ontwikkelingen (waterpartijen etc.), voorziet niet in een bodemingreep van meer dan 250 m² en een verstoring dieper dan 40 cm. onder het maaiveld.

Waarde Archeologie 5

Binnen dit gebied zal de woning van Walk 16 (gedeeltelijk) worden herbouwd, voor dit gedeelte van de projectlocatie geldt een onderzoeksvrijstelling van 1.000 m². Het planvoornemen, de te herbouwen woning inclusief overige aanpassingen (verhardingen, waterpartijen etc.), voorziet niet in een bodemingreep van meer dan 1.000 m² en een verstoring dieper dan 40 cm. onder het maaiveld.

Derhalve is het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk voor onderhavig planvoornemen. Mochten tijdens eventuele toekomstige werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.2 Externe veiligheid

In onderhavig geval is er sprake van het realiseren van zogenaamde kwetsbaar objecten. Het beleid voor wat betreft veiligheid is derhalve van toepassing.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie besluitgebied

In de nabije omgeving (binnen 1.000m van het besluitgebied) van het besluitgebied zijn geen inrichtingen of leidingen gelegen. Derhalve is er geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van transportroutes voor gevaarlijke stoffen. De in de omgeving van het bouwplan gelegen N279 is niet direct aangrenzend aan het besluitgebied gelegen (afstand bedraagt ca. 200m).

Op deze weg vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen van de stofcategorieën brandbaar gas en brandbare vloeistof. Andere stofcategorieën worden niet in betekenisvolle mate vervoerd. Het besluitgebied heeft echter reeds de bestemming wonen en valt daarmee in de huidige situatie reeds binnen het invloedsgebied van de N279.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

In de omgeving van het besluitgebied (binnen 1km) bevinden zich geen transportleidingen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Algemeen

Wet natuurbescherming (Wnb)

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Nbwet) zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden' van de Wet natuurbescherming.

De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Ffwet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in 'Hoofdstuk 3 Soorten' en beschreven per beschermingsregime.

Voorliggend plan voorziet in een aantal ruimtelijke activiteiten (slopen en bouwen), hierdoor bestaat de mogelijkheid dat het planvoornemen een effect heeft op eventueel aanwezige flora en/of fauna.

Om te toetsen of er mogelijke effecten ontstaan is op 6 oktober 2021 een "Quickscan Flora en Fauna" uitgevoerd (zie bijlage 4: rapport Archimil C218552.002/PHE).

Op 10 december 2021 is voornoemd rapport uitgebreid met een aanvullende beoordeling (zie bijlage 5: rapport Archimil C218552.005/PHE). De aanvullende beoordeling is uitgevoerd in verband met het verplaatsen van de bestaande houtwal bestaande aan de achterzijde van beide woningen. Het voornemen bestaat om de houtwal in zuidelijke richting te herplanten.

4.3.2 Quickscan Flora en Fauna

Het doel van het onderzoek bestaat uit het verkrijgen van inzicht in de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en om vast te stellen of de geplande activiteit van invloed is op beschermde flora of fauna.

Uit de natuurgegevens van de provincie Limburg volgt dat op de locatie geen waarnemingen zijn geregistreerd. In 1992 zijn in de omgeving de patrijs, veldleeuwerik, grote lijster, zwarte roodstaart en holenduif waargenomen. In 2012 zijn ten zuiden van de locatie de zwarte kraai en ekster waargenomen. De genoemde waarnemingen zijn tenminste 10 jaar oud en betreffen geen soorten met jaarrond beschermde nesten. In de omgeving (<250 meter) zijn geen flora en fauna geregistreerd welke voorkomt in de bijlagen van de Wet natuurbescherming.

Bij het Natuurloket zijn gegevens opgevraagd uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) over eerder aangetroffen beschermde soorten in de omgeving van de locatie. Hieruit volgt dat in het verleden binnen een straal van 0-1 km van de planlocatie een amfibieën, dagvlinders, reptielen, diverse vogelsoorten en diverse zoogdieren zijn waargenomen.

Bij de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van de te slopen woningen aan de Walk 14-16 te Heythuysen zijn op de locatie geen beschermde flora en fauna waargenomen die een belemmering kan vormen voor de voorgenomen activiteit. Op basis van de quickscan wordt een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, voor de geplande activiteiten, niet noodzakelijk geacht. Voor de geplande activiteiten is op basis van de bekende gegevens geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Voor wat betreft de aanvullende beoordeling ten aanzien van de te verplaatsen houtwal wordt geconcludeerd dat de aanwezige houtwal een beperkte ecologische waarde heeft. Wel kan de houtwal gebruikt worden als verblijfplaats door de egel en zal de houtwal in de broedperiode eveneens gebruikt worden door algemene broedvogels. Met rooien en herplanten dient hiermee rekening te worden gehouden.

4.3.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde *Natura 2000-gebied* is 'Het Leudal'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van ca. 900 meter van het besluitgebied.

Gezien de voorgestane ontwikkelingen heeft het planvoornemen ten opzichte van de vigerende planologische situatie geen significante gevolgen voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied. Tevens is in het kader van de Wet natuurbescherming een berekening van het planvoornemen met Aerius doorgevoerd (zie bijlage 11: Aeriusberekening). De conclusies van deze berekening is dat het planvoornemen geen effect heeft op het dichtstbij gelegen Natura-2000 gebied 'Het Leudal'.

Gezien deze afstand en gezien de aard van onderhavig planvoornemen heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

4.3.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de uitgevoerde quickscan en het karakter van het besluitgebied, is het onwaarschijnlijk dat er binnen het besluitgebied beschermde soorten voorkomen die als gevolg van het planvoornemen worden aangetast ten opzichte van de vigerende planologische situatie.

4.4 Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Met betrekking tot het besluitgebied zelf speelt het aspect milieuzonering een ondergeschikte rol omdat er reeds sprake is van wonen (2 bestaande woningen) die enkel herbouwd worden. Op naastliggende agrarische bedrijf van initiatiefnemer (Walk 10) is de pluimveehouderij (vleeskuikens) reeds jaren geleden, op initiatief van de gemeente, beëindigd. De milieuvergunning voor het houden van dieren is destijds ingetrokken en de pluimveehouderij is verplaatst naar een andere locatie binnen de gemeente Leudal. Op de locatie Walk 10 resteert enkel nog een akkerbouwbedrijf met minimale bedrijfsactiviteiten.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de 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 verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

4.5.2 'Niet in betekenende mate' NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in het toevoegen van een extra activiteit maar in de herbouw van 2 bestaande woningen. Het huidige gebruik van de locatie zal derhalve niet wijzigen. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het hergebruik NIBM is.

4.5.3 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.6 Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het

provinciale waterbeleid.

4.6.1 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

4.6.2 Waterhuishouding

Voorliggend project voorziet niet in het toevoegen van woningen. De bestaande woningen worden gesloopt t.b.v. de realisatie van de twee nieuwe vrijstaande woningen. De bebouwingsomvang neemt wel enigszins toe en daarmee ook het verhard oppervlak. Echter gelet op de geringe omvang van de toename wordt een watertoets van het Waterschap Limburg niet noodzakelijk geacht.

Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein. Dit wordt nog nader uitgewerkt en zal onderdeel vormen van de omgevingsvergunning - bouwen.

Het afvalwater wordt geloosd op de gemeentelijke riolering. Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor voorliggend planvoornemen.

4.7 Geluid

4.7.1 Inleiding

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting op geluidgevoelige objecten als gevolg van industrielawaai. Daarnaast kan er sprake zijn van wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

4.7.2 Railverkeer

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder in de nabijheid (binnen enkele kilometers is geen spoorweg gelegen) (Wgh).

Een nader akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

4.7.3 Wegverkeer

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Wel wijzigen door de herbouw de afstanden van de niet te bouwen woningen tot de weg. Omdat de 2 nieuwe woningen verschuiven op de planlocatie neemt de afstand tot de Walk toe. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Om de belasting als gevolg van verkeerslawaai in beeld brengen is derhalve een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde (48 dB) op de nieuw te bouwen woningen wordt overschreden. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder (zie bijlage 7: Akoestisch rapport).

4.7.4 Industrielawaai

Zoals reeds eerder beschreven ligt naast de projectlocatie de voormalige pluimveehouderij van initiatiefnemer. Op deze locatie vinden enkel nog werkzaamheden plaats ten behoeve van het akkerbouwbedrijf dat resteert na de beëindiging van de pluimveehouderij. Dit komt feitelijk neer op een enkele trekker-beweging per dag, waarbij gezien de ligging van het bedrijf en de afstand tot de projectlocatie, kan worden gesteld dat voor een groot gedeelte wordt voldaan aan de afstand uit de VNG-brochure. Verder zijn in de nabijheid van het besluitgebied geen andere bedrijven gelegen. Industrielawaai is om bovenstaande redenen eveneens niet van toepassing voor onderhavige locatie. (zie bijlage 8: Akoestische motivatie).

4.7.5 Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen

Door het besluitgebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Onderhavig planvoornemen voorziet enkel in de uitbreiding van een agrarisch bouwblok ter plaatse van een weiland.

4.9 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

4.9.1 Verkeersstructuur

Het planvoornemen leidt ten opzichte van de vergunde/bestaande situatie niet tot een wijziging van de verkeersstructuur. De verkeersaantrekkende werking wijzigt niet door het planvoornemen, er zijn en blijven immers 2 woningen met bijbehorende verkeersbewegingen. Derhalve zal de verkeersstructuur niet worden aangetast als gevolg van het planvoornemen.

4.9.2 Parkeren

De parkeernorm voor vrijstaande woningen bedraagt 2,7 parkeerplaats per woning en voor twee onder een kap woningen 2,6 per woning. Dit is een marginaal verschil.

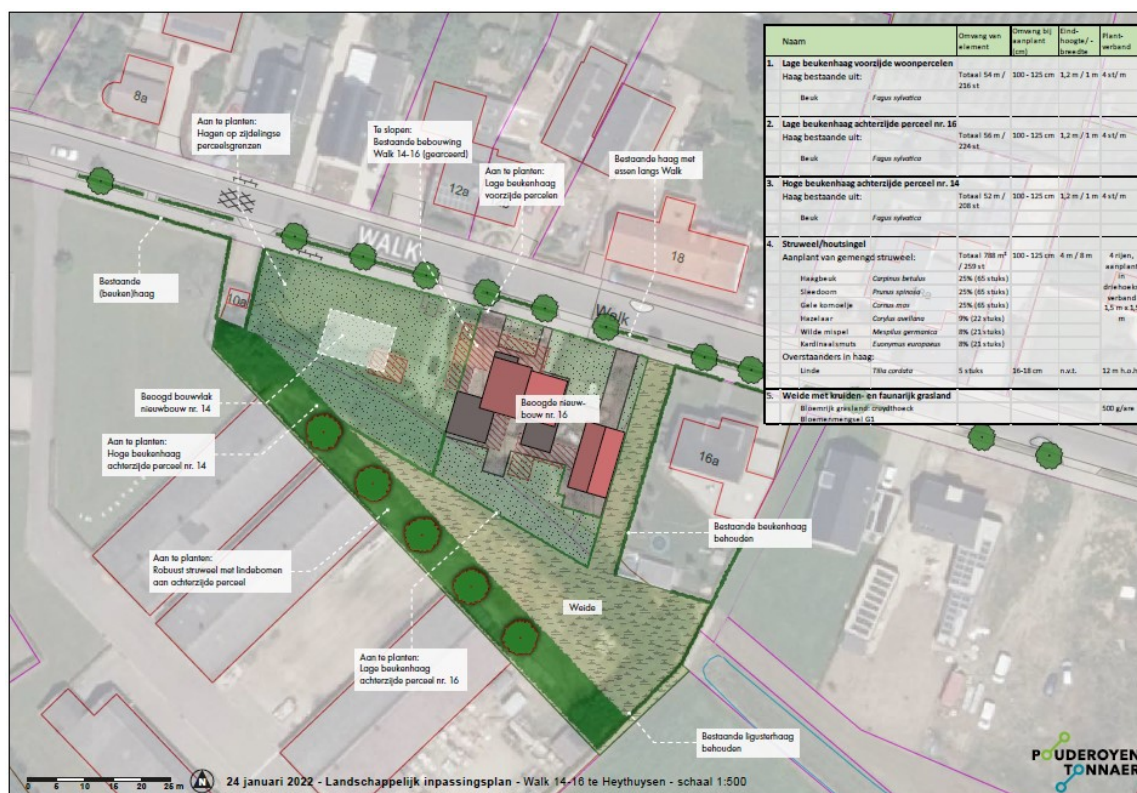
Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er geen toename van verkeer ontstaan ten opzichte van de bestaande situatie. Er is in de nieuwe situatie voldoende ruimte om op eigen terrein ruimte voor 2,7 parkeerplaatsen per woning.

Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Landschap

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is een inpassingsvoorstel opgesteld (zie figuur en bijlage 9: Inpassingsplan). Het inpassingsvoorstel voorziet in de vereiste landschappelijke maatregelen. Deze beplanting zorgt ervoor dat het planvoornemen met de bijbehorende bebouwing landschappelijk goed blijft ingepast.

De instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt privaatrechtelijk vastgelegd tussen initiatiefnemers en de gemeente Leudal. Daarmee is realisatie en duurzame instandhouding van de inpassing gewaarborgd.



Uitsnede landschapsplan met maatregelen

4.11 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen. Bij onderhavig planvoornemen is met bovenstaande uitgangspunten zoveel mogelijk rekening gehouden tijdens de bouw (duurzame materialen toegepast, compacte/effectieve vormgeving).

5 Juridische aspecten

De omgevingsvergunning 'Walk 14-16' van de gemeente Leudal bestaat onder andere uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing en een geometrische plaatsbepaling.

5.1 Inleiding

In art. 2.7 Lid 1 Wabo is bepaald dat onverminderd het bepaalde in de artikelen 2.10, tweede lid, en 2.11, tweede lid, de aanvrager van een omgevingsvergunning er zorg voor moet dragen dat de aanvraag betrekking heeft op **alle** onlosmakelijke activiteiten binnen het betrokken project. In afwijking van de eerste volzin en onverminderd artikel 2.5 kan, indien één van die onlosmakelijke activiteiten een activiteit is als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor die activiteit voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten een aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend. Van deze mogelijkheid wordt hier gebruik gemaakt

Sinds 1 januari 2010 geldt ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting, dat ruimtelijke instrumenten, zoals bestemmingsplannen, beheersverordeningen en inpassingsplannen, langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld. Dit vereiste is ingevolge de Wro ook van toepassing op de mededeling van een met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo verleende omgevingsvergunning. Deze dient ook langs elektronische weg plaats te vinden overeenkomstig de eisen die hiervoor worden gegeven in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008.

5.1.1 Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing van een aanvraag om omgevingsvergunning is het toetsingskader. De ruimtelijke onderbouwing geeft een omschrijving van het planvoornemen, een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, zoals deze aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag liggen.

5.1.2 Geometrische plaatsbepaling

De mededeling van een met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo verleende omgevingsvergunning, dient ook langs elektronische weg plaats te vinden overeenkomstig de eisen die hiervoor worden gegeven in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Gewaarborgd blijft daarmee dat op perceelsniveau het geldende planologische regime (zoals onder meer het bestemmingsplan) kan worden geraadpleegd, alsmede dat kenbaar is wanneer voor welk project een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo is verleend voor afwijkingen van dit planologisch regime.

6 Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

De voorliggende omgevingsvergunningprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Leudal wordt een overeenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid/haalbaarheid

De procedure voor vaststelling van een omgevingsvergunning zijn door de wetgever geregeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In het kader van vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de omgevingsvergunning afgestemd met de instanties.

Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens de ontwerp omgevingsvergunning ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van de omgevingsvergunning van start gaan.

Aangegeven is dat voorafgaande aan de beslissing op de aanvraag door het bevoegd gezag altijd een ontwerp van de te nemen beslissing (ontwerpbesluit) gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage moet worden gelegd. Op basis van artikel 3.12, vijfde lid, van de Wabo kan gedurende deze 6 weken een ieder zijn of haar zienswijze naar voren brengen (schriftelijk dan wel mondeling) bij het bevoegd gezag. Hiermee wordt ook de omgeving betrokken bij het planvoornemen en is er sprake van maatschappelijke betrokkenheid/uitvoerbaarheid.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage liggen (ingevolge art. 3:16 lid 1 Awb zes weken), moet door andere bestuursorganen advies worden uitgebracht. Uiteraard voor zover het inwinnen van advies volgens artikel 2.26 van de Wabo is vereist alvorens een beslissing op de aanvraag wordt genomen.

6.3 Formele procedure

Algemeen

De wettelijke procedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van de ontwerpvergunning.
2. **Ter inzage legging** van de ontwerp omgevingsvergunning met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Verlening** van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag (B&W), indien er zienswijzen naar voren zijn gebracht uiterlijk binnen 6 maanden nadat de aanvraag is ontvangen en indien er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht uiterlijk 4 weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken.
5. Algemene **bekendmaking** van de omgevingsvergunning.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de rechtbank voor belanghebbende binnen 6 weken na bekendmaking besluit. Voorlopige voorziening bij de rechtbank. Beroep heeft geen opschortende werking. Verzoek om voorlopige voorziening heeft opschortende werking indien ingediend binnen beroepstermijn.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank.
8. **Uitspraak rechtbank**
9. Mogelijkheid tot **Hoger beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden binnen 6 weken na bekendmaking uitspraak rechtbank. Voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State . Beroep heeft geen opschortende werking. Verzoek om voorlopige voorziening heeft opschortende werking indien ingediend binnen beroepstermijn.
10. **Uitspraak Afdeling.**

Voor de onderhavige aanvraag is géén verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Op 25 september 2018 heeft de raad namelijk als één van de categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, aangewezen 'de realisatie van of functiewijziging naar maximaal vijf (bedrijfs)woningen binnen bestaande dorpskernen' (derhalve binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan voor de woonkernen). Voorwaarde is wel dat het college de raad zodanig tijdig moet informeren over aanvragen dat raadsbespreking mogelijk is, wanneer ten minste twee fracties of vijf raadsleden dat wensen en wel voordat het college een besluit neemt over die aanvragen. Bij brief van 29 juni 2021 is de raad geïnformeerd over het plan en is de raad gevraagd om eventuele wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken binnen 2 weken. Er zijn geen wensen en/of bedenkingen kenbaar gemaakt door de raad.

Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggende omgevingsvergunning heeft vanaf 31-03-2022 tot en met 11-05-2022 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Bijlagen

Bijlage 1	Aanvraagformulier Walk 14-16
Bijlage 2	Verbeelding Walk 14-16
Bijlage 3	Besluitvlak Walk 14 en 16
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna Walk 14-16
Bijlage 5	Aanvullende beoordeling flora en fauna Walk 14-16
Bijlage 6	Verkennd bodem- en asbestonderzoek Walk 14-16
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 8	Memo motivatie industrie lawaai Walk 14-16
Bijlage 9	Landschappelijk inpassingsplan Walk 14-16
Bijlage 10	Advies Kwaliteitscommissie Walk 14-16
Bijlage 11	Berekening Aeries-calculator