

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'RvR-Kavels Noorderbaan te Heythuysen'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal hebben in overeenstemming met het bepaalde in [artikel 3.8](#) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het ontwerp bestemmingsplan 'RvR-Kavels Noorderbaan Te Heythuysen' ter inzage gelegd van vrijdag 29 april 2022 tot en met donderdag 9 juni 2022.

De publicatie van deze tervisielegging heeft plaatsgehad in het gemeenteblad. Iedereen is in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van tervisielegging schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te brengen.

In totaal zijn er 4 zienswijzen ingebracht. Daarnaast heeft de provincie Limburg per e-mail dd. 10 juni 2022 aangegeven, dat zij het plan heeft beoordeeld op de provinciale belangen en geen aanleiding ziet hieromtrent een zienswijze in te dienen.

De ingekomen zienswijzen zijn hieronder beknopt weergegeven evenals de reactie daarop van het college van burgemeester en wethouders.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat daar waar in dit verslag wordt verwezen naar artikelen in de planregels, deze verwijzing betrekking heeft op het ontwerpplan.

OVERZICHT INGEKOMEN ZIENSWIJZEN / INHOUDSOPGAVE

No.	Pagina
1.	2
2.	7
3.	7
4.	8

1. Zienswijze van

De zienswijze is ingekomen op 7 juni 2022.

De zienswijze is verdeeld in een algemeen en een inhoudelijk gedeelte. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de ingediende zienswijze:

1. Het plan kan niet meer onder de Ruimte-voor-Ruimte (hierna RvR) regeling worden uitgevoerd. De RvR-regeling loopt dit jaar af. Vorig jaar is door de provincie besloten dat er geen nieuwe projecten meer opgepakt zouden worden.
2. Het plan is een aantasting van het platteland en is derhalve in strijd met een het Provinciale beleid.
3. Het plan sluit niet aan op een bestaand lint of cluster van woningen wat wel als voorwaarde wordt gesteld voor de RVR-regeling en het Provinciale beleid.
4. Bebouwing op deze locatie tast het groengebied tussen de bebouwing van Heythuysen en het industriegebied onevenredig aan. De hele noordelijke rand slibt op deze wijze dicht.
5. Het plan is in strijd met het provinciale woning- en vastgoedbeleid. Leudal is een krimpgemeente waarvoor de bestaande plannen meer dan voldoende zijn.
6. De gemeente Leudal pretendeert een groene gemeente te zijn. Daar past het niet bij om iedere keer weer tot een aantasting van het groene buitengebied te komen.
7. Er is een kavel 21 toegevoegd op gronden die waren bestemd voor de aanleg van een beeldentuin. Er zou daar nooit gebouwd mogen worden. Nu heeft deze particulier zijn perceel en woning verkocht en wordt beloond door de mogelijkheid te creëren dat alsnog op het betreffende perceel een eigen woning kan worden gebouwd. Graag verneem ik de argumenten die tot dit besluit geleid hebben en hoe de gemeente de misgelopen gelden gaat terug vorderen.
8. De begrenzing van het plangebied is onjuist opgenomen in het bestemmingsplan. De verwijzing naar de straatnamen van de wegen in eerste aanleg (noodvoorzieningen) is niet helemaal juist. En aanvullend: Het hele plangebied wordt dus omsloten door groen en/of lichte agrarische activiteit.
9. Het plan past niet in de omgeving. Het is geen opvulling van een open plek maar een aantasting van nu nog open gebied. Er is geen sprake van aansluiting bij bestaande clusters van woningen. De woningen liggen op grote, niet aansluitende afstand van het plan. Ten oosten van het plan is er al helemaal geen sprake van enige aansluitende bebouwing.
Er zijn in de gemeente genoeg plekken die in aanmerking komen volgens de in dit plan gehanteerde uitgangspunten. Een voorbeeld is de zuidkant van de Belenbroeklaan tussen Kouk en Arensbos.
10. Er wordt gesteld dat er geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten zijn en dat er ook geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.
Het plangebied is het buitengebied. De Noorderbaan is al een duidelijke begrenzing en er is geen behoefte aan een geleidelijke transitie. Er wordt wel degelijk afbreuk gedaan aan de landelijke kwaliteit van de omgeving, zeker ook gezien vanuit mijn perceel.
11. Binnen de NOVI wordt als afwegingsprincipes gehanteerd dat kenmerken en identiteit van een gebied centraal staan en dat afwentelen wordt voorkomen. Met het voorgestelde plan wordt de identiteit van het gebied ter degen aangetast. Daarnaast is er sprake van afwentelen. Een eerder plan van de projectontwikkelaar elders in de gemeente is blijkbaar afgewezen en als genoegdoening krijgt de projectontwikkelaar dit gebied toegewezen.
12. Het plan voldoet niet aan de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) waarbij wonen alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden. De onderhavige ontwikkeling kan wel elders landen binnen de gemeente Leudal, zie het hierboven genoemde voorbeeld van de zuidkant van de Belenbroeklaan. Er is zeker geen sprake van duurzaam ruimtegebruik.
13. Het is een gegeven dat de harde plancapaciteit binnen onze gemeente de vraag ruimschoots overschrijdt. In kwantitatieve zin kan de behoefte daardoor niet onderbouwd worden. Het kan toch niet zo zijn dat er naast de officiële vastgelegde plancapaciteit nog sprake is van een geheime zachte plancapaciteit, waarbij dan ook nog eens wordt gesteld dat dit plan geen extra netto plancapaciteit toevoegt. Dit alles riekt toch naar het belazeren van de burger!
14. Als een plan valt onder de RvR-regeling, dan nog geldt dat de woningbouwaantallen niet zijn meegenomen in de reguliere programmering woningbouw.

15. Ruimte voor Ruimte is een opgave uit de Structuurvisie Wonen Midden Limburg die in de regio speelt. Er wordt conform de ruimte-voor-ruimte-regeling binnen onderhavig plan niet verzorgd voor een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied en het behoud of versterken van het ruimtelijk beeld er van. Dit wordt dus niet gewaarborgd binnen onderhavig initiatief wat een aantasting is van het open karakter van het betreffende gebied.
16. 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 niet 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 ruimteextensief, op landelijk-dorps wonen gericht op woningbouwplan wel te realiseren.
17. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten. Dit is m.i. niet juist. De afspraken in een anterieure overeenkomst moeten gaan over een concrete gebiedsontwikkeling en passen binnen een structuurvisie. Dit is in dit geval niet van toepassing. De economische uitvoerbaarheid is hiermee niet in voldoende mate aangetoond.
18. 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). Dit klopt niet want in de betreffende schets staat aangegeven dat het noordelijke deel grasland is of uitgeven kan worden aan woonpercelen. Deze zouden dan veel te dicht aan de Bevelandsebeek komen te liggen.
19. Het freatisch grondwater binnen het plangebied is licht verhoogd met xylenen en naftaleen. Daarnaast blijkt dat de bovengrond binnen het plangebied plaatselijk verontreinigd is met cadmium. 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.
Een grote waarschijnlijkheid is dat het bedrijf Herpertz de bron van deze vervuiling is.
a. wanneer is hier door de gemeente voor het laatst gecontroleerd dan wel handhavend opgetreden?
b. hoe gaat de gemeente garanderen dat de vervuiling niet verder oploopt?
20. Wegverkeerslawaaï
De verkeersgegevens voor de Noorderbaan en Vlasstraat zijn aangereikt door de gemeente Leudal. De gegevens voor de Noorderbaan en Vlasstraat hebben betrekking op 2020. Conform de gemeente Leudal dient een groeipercentage van 1 % te worden toegepast om tot het maatgevende jaar 2031 te komen. In tabel 2.1 is een overzicht opgenomen van de gehanteerde verkeersgegevens.
Opmerkingen:
 - a. Niet duidelijk is waarop de startwaarden uit 2020 op gebaseerd zijn. Verder is een groeipercentage van 1 % niet onderbouwd en ook niet realistisch. De verkeersdruk neemt de laatste jaren substantieel toe.
 - b. Er kan niet gesproken worden over een gemiddelde verdeling van licht, middelzwaar en zwaar verkeer over de dag. Zeker in de vroege ochtenduren is het aandeel zwaar verkeer substantieel hoger.
 - c. De geluidbelastingen zijn bepaald met behulp van 'Standaard Rekenmethode 2', zoals deze is beschreven in het 'Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012'. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Noorderbaan is maximaal 53 dB (inc. Aftrek art. 110g Wgh). Echter, de hoeveelheid geluid die op de gevels van woningen terecht komt, moet volgende de Wet milieubeheer zo mogelijk aan 50 dB voldoen. Verder geven deze rekenmodellen maar een beperkte benadering van de werkelijkheid. Ik zelf meet zeer regelmatig een geluidsbelasting die boven de 65 dB uitkomt.
21. Voor de luchtkwaliteit wordt verwezen naar de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland over 2018. Hierbij is dus geen rekening gehouden met o.a. de verkeerstoename op de Noorderbaan en de gerealiseerde bebouwing in Bevelanden 1, welke een negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit, zoals stikstof(dioxide) en fijnstof. Fijnstof kan zelf worden waargenomen en daar zie ik een forse toename.
22. In het rapport wordt niet ingegaan op de stikstofberekening tijdens de bouw.
23. In het deel over milieuzonering wordt met geen woord gerept over het industriegebied incl. afval opslag ten oosten van het plangebied en de agrarische invulling ten zuiden van het plangebied.

24. Om de effecten omtrent stikstofdepositie inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het programma Aeries calculator. Het zal u bekend zijn dat er veel bezwaar is, o.a. door milieuorganisaties tegen de gehanteerde rekenmethodiek, uitgangspunten en aannames. Er lopen op dit moment dan ook een aantal gerechtelijke procedures tegen het gebruik van calculator. Er kunnen dan ook vraagtekens gezet worden bij de door u getrokken conclusies.
25. Blijkbaar is er momenteel een proefsleuvenonderzoek in uitvoering. Ik zie daar ter plekke echter geen enkele actie.
26. Gezien het profiel van de Vlasstraat en de nieuwe wegverlenging, zullen deze de toename van het aantal verkeersbewegingen zonder problemen kunnen verwerken. Dit is niet waar. Het plan zal ontsloten worden via een aansluiting op de huidige T-Kruising Vlasstraat - Burgemeester Geurtslaan. Dit is momenteel al een gevaarlijk punt gezien de snelheid van het verkeer komende uit noordelijke richting van de Vlasstraat. Het verkeer komende uit het nieuwe plan heeft nauwelijks zicht (o.a. door de bocht in de Vlasstraat op verkeer komende uit noordelijke richting).
27. Er staat: 'Het hemelwater afkomstig van de toekomstige woonpercelen zal op eigen terrein worden opgevangen en geïnfiltreerd' en 'Binnen het plangebied zal voorzien worden in een gescheiden rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van afval- en hemelwater'. Dit is strijdig met elkaar.
28. Blijkbaar is voor onderhavige ontwikkeling een op 17 november 2021 een omgevingsdialogo gehouden. Hier is echter geen of nauwelijks ruchtbaarheid aangegeven. Ik ben zeker niet geïnformeerd.

Reactie van burgemeester en wethouders

- Ad1. De Provincie Limburg heeft inderdaad besloten dat er geen nieuwe projecten meer worden toegelaten in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Echter, de woningen die op grond van het onderhavige bestemmingsplan worden gebouwd vallen binnen de bestaande afspraken tussen de Provincie en de gemeente Leudal met betrekking tot RvR.
- Ad 2. Het plan is zeker niet in strijd met het provinciale beleid. Dankzij de RvR is in Limburg bijna 370.000 m² aan stallen gesloopt waardoor de ruimtelijke omgevingskwaliteit op het platteland sterk is toegenomen. In ruil voor de sloop van deze stallen mogen de RvR woningen worden gebouwd.
- Ad 3. Het plan sluit ruimtelijk gezien aan op de bebouwing van de kern Heythuysen en daarmee op het 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 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.
- Ad 4. Het noordelijke deel van het plangebied blijft agrarisch en onbebouwd. Tevens worden de kavels landschappelijk ingepast en ingebed in het groen, passend binnen de kernkwaliteiten van de landschapstypes ter plaatse. De overgang naar het buitengebied blijft hiermee gehandhaafd.
- Ad 5. Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Leudal (primaire verzorgingsgebied) en de regio (Midden-Limburg (secundair verzorgingsgebied)). Uit deze analyse komt naar voren dat er in zowel het primaire als secundaire verzorgingsgebied in kwantitatieve zin geen behoefte bestaat aan nieuwe ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw, omdat de harde plancapaciteit de woningbehoefte tot 2030 ruimschoots overschrijdt. Echter, het initiatief maakt al onderdeel uit van de zachte plancapaciteit en er wordt geen extra netto (zachte) plancapaciteit toegevoegd.

In kwalitatieve zin kan het plan echter wel voorzien in een behoefte door haar bijdrage 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. Er is in Leudal een grote groep ouderen met een prima vermogenspositie. Specifiek voor Heythuysen is er de grootste vraag naar vrijstaande woningen. Het planinitiatief is te omschrijven als landelijk wonen tegen de centrumdorps kern en is daardoor complementair aan de bestaande voorraad en de harde plancapaciteit. Verder komt er uit onderzoek naar voren dat er een relatief grote voorkeur is voor centrum-dorps en dorps woonmilieus. 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.

- Ad 6. In het verleden zijn binnen de gemeente Leudal agrarische bedrijfslocaties gesaneerd, waarvoor nu woningen aan de rand van de kern Heythuysen worden gerealiseerd. Daarmee wordt conform de ruimte-voor-ruimte-regeling gezorgd voor een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied en het behoud of versterken van het ruimtelijk beeld ervan.
- Ad 7. De gemeente Leudal geeft met de realisatie van de éénentwintigste kavel invulling aan de RvR-regeling.
- Ad 8. Het plangebied wordt ontsloten door een landelijke weg, zijnde de Guillaume Derksstraat, met een breedte van ongeveer 4 meter. Dit is een weg in eerste aanleg. In het kader van de verdere uitwerking zal de gemeente in overleg met de opdrachtgever bekijken in hoeverre verbreding noodzakelijk is en in hoeverre de aansluiting op de Vlasstraat kan worden aangepast. De naamgeving wordt aangepast.
- Ad 9. In overeenstemming met de ruimte-voor-ruimte regeling sluit het plan ruimtelijk gezien aan op de bebouwing van de kern Heythuysen en daarmee op bestaand stedelijk gebied. Door de landschappelijke inpassing van het plan wordt er een overgang gecreëerd tussen de stedelijke zone van de bestaande kern naar het buitengebied. Het plan vormt hierin een overgangszone. Volgens de toelichting (stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten) past de woningbouwlocatie vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt binnen de omgeving. Er is feitelijk sprake van de invulling van een open plek aan de rand van bestaande woonkernen. 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.
- Ad 10. De gemeente kiest er voor, alle belangen afwegend, om op deze plek dit bestemmingsplan te realiseren. Bij deze afweging wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de omwonenden.
- Ad 11. 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.
- Ad 12. Volgens de Provinciale Omgevingsvisie is wonen in beginsel alleen toegestaan in bestaand bebouwd gebied. Een uitzondering hierop zijn de ruimte voor ruimte woningen. Deze mogen op planologisch aanvaardbare locaties in het buitengebied worden gerealiseerd.
- Ad 13. De gemeentelijke plancapaciteit bestaat uit zowel een harde als een zachte plancapaciteit. Een harde plancapaciteit houdt in dat er reeds bouwtitels zijn verkregen middels een bestemmingsplan. Een zachte plancapaciteit houdt in dat het bestemmingsplan in voorbereiding is. Beiden dienen meegenomen te worden in de plancapaciteit. Over plannen in de voorbereidende fase bestaan immers al afspraken met initiatiefnemers, zo ook over het onderhavige bestemmingsplan. Er bestaat in kwantitatieve zin inderdaad geen behoefte aan nieuwe ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw, omdat de harde plancapaciteit de woningbehoefte tot 2030 ruimschoots overschrijdt. Echter in kwalitatieve zin kan het plan wel voorzien in een behoefte door haar bijdrage 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. Zie hiervoor ook de beantwoording onder ad 5).
- Ad 14. De Ruimte voor Ruimte woningen tellen mee in de planvoorraad. Alle zelfstandige woningen tellen mee, dus ook deze woningen.
- Ad 15. Dankzij de RvR is in Limburg bijna 370.000 m² aan stallen gesloopt waardoor de ruimtelijke omgevingskwaliteit op het platteland sterk is toegenomen. De afbraak van deze stallen leidt tot een versterking van het ruimtelijk beeld in het buitengebied en leidt tot een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. In ruil voor de sloop van deze stallen mogen de RvR woningen worden gebouwd.
- Ad 16. Het plan sluit ruimtelijk gezien aan op de bebouwing van de kern Heythuysen en daarmee op het 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 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

- Ad 17. Op grond van artikel 6.12 lid 1 en 2 sub a Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. De met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst garandeert dat de kosten van grondexploitatie verzekerd zijn. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.
- Ad 18. Uit de verbeelding bij het bestemmingsplan blijkt dat op het meest noordelijke deel van het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden' rust. Deze gronden zijn bestemd voor a. agrarische functie met natuur- en landschapswaarden, b. agrarisch grondgebruik, c. behoud en herstel van de aan het gebied eigen zijnde landschappelijke waarden, d. extensief recreatief mede gebruik en ruimtelijk niet relevante evenementen. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk om hier woningen te bouwen.
- Ad 19. In het kader van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan zijn twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. De conclusies van deze bodemonderzoeken is a. dat de resultaten van de bodemonderzoeken geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek, en b. dat de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling. De data van controles of handhaving zijn niet relevant voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Er is geen reden om aan te nemen dat de lichte verontreiniging verder oploopt.
- Ad 20. a. De aangerekte gegevens in 2020 bedragen voor de Noorderbaan: 3.419 en voor de Vlasstraat: 1.313. Om tot de aantallen 3.814 en 1.465 te komen is de volgende formule gebruikt: $(0,01 \text{ is de autonome groei van } 1\%, \text{ de } 11 \text{ is het aantal jaren om tot het maatgevende jaar te komen})$.
b. Het geluidsonderzoek is gebaseerd op regulier gebruikte normeringen en verdelingen volgens de Wet geluidhinder en het 'reken en meetvoorschrift geluid 2012' (Standaard Rekenmethode II (SRM II)). Dit is een voorgeschreven en erkende methodiek. Het geluidsonderzoek mag hier derhalve op gebaseerd worden.
c. De geluidsbelasting is berekend conform de Wet Geluidhinder. In deze wet staat tevens de eisen ten aanzien van de geluidsbelasting en de daarbij behorende rekenmethode. De gemiddelde geluidsbelasting is in LDen. De Wet Milieubeheer is hier niet op van toepassing.
- Ad 21. Dit zal in het plan geactualiseerd worden. De toename is echter marginaal waardoor de grenswaarden niet zullen worden overschreden.
- Ad 22. Een nieuwe berekening op basis van de laatste versie van de Aeries calculator is bijgevoegd. In deze berekeningen zijn zowel de aanlegfase als de gebruiksfase meegenomen.
- Ad 23. Het bedrijventerrein Roggel ten oosten van het plangebied ligt op 600 meter afstand van de plangebied. Het dichtstbijzijnde bedrijf dat op dit bedrijventerrein is gevestigd, heeft een milieucategorie 4 met een richtafstand van 200 meter. Het bedrijf Herpert ligt aangrenzend aan het plangebied, doch voor deze inrichting geldt een richtafstand van 50 meter tot de gevoelige functie 'Wonen'. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt ruim 130 meter en ligt hiermee ruimschoots buiten deze richtafstand.
- Ad 24. Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan is met de meest recente versie van de Aeries Calculator gerekend. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bepaald dat Aeries Calculator moet worden gebruikt als methode om de effecten van stikstofdepositie te meten.
- Ad 25. Dat onderzoek wordt binnenkort opgestart. Door de archeologische dubbelbestemming die over het volledige plangebied ligt, kunnen geen bouwwerkzaamheden worden gestart voordat het archeologisch onderzoek is afgerond. Eventuele archeologische waarden zijn hierdoor beschermd.
- Ad 26. Het aantal van circa 168 verkeersbewegingen die extra op de Vlasstraat komen zullen niet leiden tot een vermindering van de doorstroming of verkeersveiligheid van deze weg. Deze weg vormt een belangrijke ontsluiting naar de nieuwe woonwijken en ook naar het buitengebied. De genoemde ervaren verkeersonveiligheid kan niet aan de ontwikkeling van dit plan worden toegerekend. Dat is iets wat in de huidige situatie al wordt ervaren. Toch komen we graag tegemoet aan de ervaren verkeersonveiligheid. Om de kruising Vlasstraat – Guillaume Derksstraat duidelijker vorm te geven en te zorgen voor een remmend effect voor het verkeer, wordt een voorziening aangebracht.
- Ad 27. Er wordt geen gescheiden rioolstelsel aangelegd. Hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en geïnfilterd. Dit zal worden aangepast in de toelichting.

Ad 28. De omgevingsdialoog is door de ontwikkelaar geïnitieerd en vormgegeven. Hiervan is een verslag ingediend bij de gemeente en is aldus voldaan aan de verplichting tot het voeren van een omgevingsdialoog. Daarnaast heeft het ontwerp bestemmingsplan op de voorgeschreven wijze ter inzage gelegen en heeft appellant ook via deze weg kennis kunnen nemen van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op enkele onderdelen aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijze. Een opsomming van alle wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan wordt onderaan dit verslag gegeven.

2. Zienswijze Berqs Advies B.V. namens

De zienswijze is ingekomen op 8 juni 2022.

Clënten zijn thans gedeeld eigenaar van het perceel kadastraal bekend HHSOO-N-167. Dit perceel maakt onderdeel uit van het plangebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Clënten geven echter aan geen toestemming te hebben gegeven om het perceel te betrekken in het plan voor de realisering van de éenentwintig Ruimte-voor-Ruimte kavels.

Clënten verzoeken de gemeente om in het vast te stellen bestemmingsplan:

1. Alle bestemmingen en functieaanduidingen die middels het ontwerpbestemmingsplan op het perceel zijn gelegd, te verwijderen;
2. Hun perceel uit het plan voor de realisering voor de RvR-kavels te halen en op hun perceel de vigerende bestemming ongewijzigd te laten;
3. Rekening te houden met spuitzones (gewasbeschermingsmiddelen). Het perceel is immers agrarisch in gebruik.

Reactie van burgemeester en wethouders

Naar aanleiding van ingediende zienswijze is het stedenbouwkundig plan en de verbeelding aangepast. Het perceel kadastraal bekend HHSOO-N-167 maakt geen onderdeel meer uit van het plan.

De benodigde natuurcompensatie en landschappelijke inpassing van het plan worden op een ander, nader te bepalen perceel, gerealiseerd. Hierover zijn privaatrechtelijke afspraken vastgelegd.

Als gevolg van de wijziging van het stedenbouwkundig plan heeft een locatiespecifiek onderzoek plaatsgevonden naar de invloed van de spuitzones als gevolg van het agrarisch perceel. Dit onderzoek is aan het bestemmingsplan toegevoegd. Conclusie van het onderzoek is dat er een zone van 10 meter vanuit de erfgrans gerespecteerd dient te worden waarin geen gevoelige bestemmingen mogen liggen. Buiten deze zone is het woon- en leefklimaat geborgd. Deze zone is verwerkt op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Conclusie:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op enkele onderdelen aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijze. Een opsomming van alle wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan wordt onderaan dit verslag gegeven.

3. Zienswijze van

De zienswijze is ingekomen op 3 juni 2022.

Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat de ontsluiting van het middels voorliggend bestemmingsplan te realiseren plan van éénentwintig kavels via een reeds te drukke en te krappe Vlasstraat, vragen is om meer ongevallen in een reeds gevaarlijke situatie.

Reactie van burgemeester en wethouders

Het aantal van circa 168 verkeersbewegingen die extra op de Vlasstraat komen zullen niet leiden tot een vermindering van de doorstroming of verkeersveiligheid van deze weg. Deze weg vormt een belangrijke ontsluiting naar de nieuwe woonwijken en ook naar het buitengebied. De genoemde ervaren verkeersonveiligheid kan niet aan de ontwikkeling van dit plan worden toegerekend. Dat is iets wat in de huidige situatie al wordt ervaren.

Toch komen we graag tegemoet aan de ervaren verkeersonveiligheid. Om de kruising Vlasstraat – Guillaume Derksstraat duidelijker vorm te geven en te zorgen voor een remmend effect voor het verkeer, wordt een voorziening aangebracht.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

4. Zienswijze van

De zienswijze is ingekomen op 5 juni 2022.

Reclamant wenst duidelijkheid aangaande zowel de bouwmogelijkheden als de welstandseisen op het door hem te ontwikkelen perceel.

Reactie van burgemeester en wethouders:

De bouwmogelijkheden zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn gebaseerd op de bouwmogelijkheden zoals die reeds gelden voor alle kernen van de gemeente Leudal. Conform de Welstandsnota Leudal ligt het plangebied in het welstandsplichtige gebied 'buitengebied'. Omdat de criteria van het 'buitengebied' niet aansluiten bij het ruimtelijke beeld van de door reclamant te ontwikkelen en bouwen Ruimte-voor-Ruimte woning heeft initiatiefnemer een verzoek ingediend om de welstandscriteria voor het gebied te wijzigen. Naar aanleiding van dit verzoek is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd en samen met het bestemmingsplan vastgesteld voor het plangebied. In een later stadium wordt de beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen in de Welstandsnota Leudal.

Conclusie:

De zienswijze geeft indirect aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan door het toevoegen van een beeldkwaliteitsparagraaf aan het vast te stellen bestemmingsplan.

Overzicht van de wijzigingen aan het plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

De toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt ten opzichte van de toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan als volgt gewijzigd:

Het perceel HHSOO-N-167 maakt niet langer deel uit van het plangebied. Als gevolg zijn de verbeelding van het bestemmingsplan, het plangebied, het stedenbouwkundig plan en het landschappelijk inpassingsplan gewijzigd.

Hoofdstuk 2

Straatnaam Vlasstraat is gewijzigd in Guillaume Derksstraat.
Bevelandsebeek is in het gehele document gewijzigd naar Belandsebeek.
Uitsnede luchtfoto aangepast aan gewijzigd plangebied

Hoofdstuk 3

Inrichtingsschets is aangepast

Hoofdstuk 4

Paragraaf 4.2,1 uitsnede kaart POL 2014 aangepast aan gewijzigd plangebied
Paragraaf 4.3.1 geactualiseerd aan nieuw beleid
Paragraaf 4.4.4 'Vigerend bestemmingsplan reparatie en veegplan buitengebied Leudal 2016 is verwijderd inclusief de uitsnede, deze zijn niet meer van toepassing door het wijzigen van het plangebied.

Hoofdstuk 5

Paragraaf 5.2.3 getoetst is aan de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland 2022 en niet langer aan die van 2018.
Paragraaf 5.2.5 is aangevuld met het locatiespecifieke onderzoek naar spuitzones
Paragraaf 5.4 is aangevuld met de laatste Aerial berekeningen
Paragraaf 5.8 infiltratie vindt plaats op eigen terrein, er wordt derhalve geen gescheiden rioolstelsel aangelegd.
Paragraaf 5.11 is geactualiseerd aan het nieuwe beleid

Hoofdstuk 9 de procedure is verder aangevuld

Wijzigingen aan de verbeelding bij het bestemmingsplan

Het perceel HHSOO-N-167 maakt niet langer deel uit van het plangebied. Als gevolg is dat perceel verwijderd van de verbeelding.
De situering van de woonpercelen ten opzichte van elkaar is gewijzigd. De verschillende gronden met een woonbestemming liggen niet meer tegen elkaar aan.
1 kavel is verplaatst en van 1 kavel is het bouwvlak groter gemaakt.
Rekening is gehouden met een spuitzone van 10 meter vanaf de erfgrans van het perceel HHSOO-N-167. Binnen deze zone mogen geen gevoelige bestemmingen worden opgenomen.