

# Ruimtelijke onderbouwing Kapittelstraat Baexem



**Opdrachtgever: Gemeente Leudal**

**Datum: 16 mei 2012**

**Opsteller: ing. A.L.M. Janssen, beleidsmedewerker BWT gemeente Leudal**

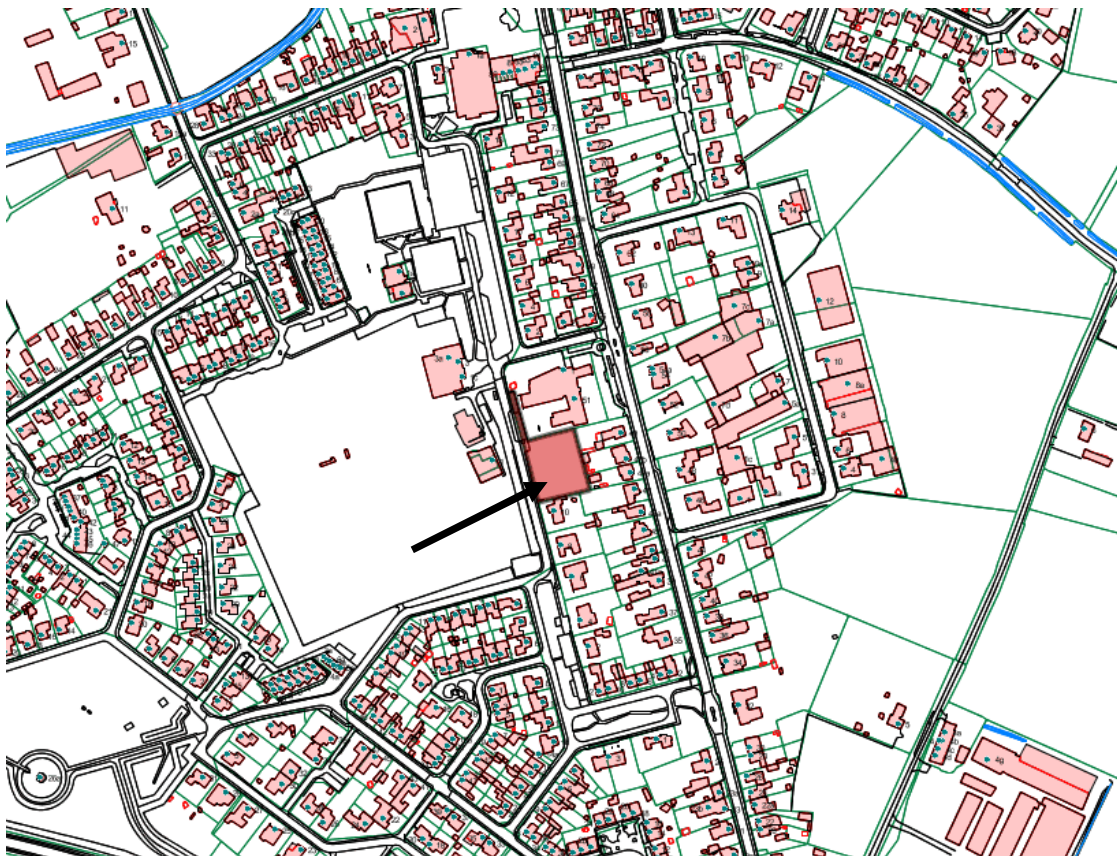
## INHOUDSOPGAVE

pagina

1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADER	4
2.1 Rijksbeleid	4
2.2 Provinciaal Beleid	4
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)	6
2.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en Limburgs Kwaliteitsmenu	6
2.2.3 Provinciale woonvisie	7
2.3 Gemeentelijk beleid	8
2.3.1 Vigerend bestemmingsplan	8
2.3.2 Gemeentelijke woonvisie	8
3. GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING	9
3.1 Gebiedsbeschrijving	9
3.2 Projectbeschrijving	10
3.3 Ruimtelijke effecten	12
4. ONDERZOEK	12
4.1 Economische uitvoerbaarheid	12
4.2 Milieuaspecten	12
4.2.1 Bodem	12
4.2.2 Geluid	13
4.2.3 Lucht	13
4.2.4 Externe veiligheid	13
4.2.5 Milieuzonering	17
4.3 Archeologie	17
4.4 Natuur en landschap	17
4.5 Flora & fauna	18
4.6 Leidingen en infrastructuur	18
4.7 Verkeerskundige aspecten	19
4.8 Duurzaamheid	19
4.9 Waterhuishouding	19
5. AFWEGING BELANGEN	21
6. PROCEDURE	21

## 1. INLEIDING

Aan de Kapittelstraat, tussen de basisschool en het woonhuis gelegen op nummer 10, zijn gronden gelegen waarop voorheen een gedeelte van de basisschool heeft gestaan. Bij de verbouwing van de school in 2009 is dit gedeelte gesloopt. De gemeente Leudal is voornemens om het bestemmingsplan te wijzigen teneinde maximaal 5 grondgebonden woningen te realiseren voor de doelgroep medioren/senioren.



Afbeelding 1. Omgeving van het projectgebied

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Kern Baexem" dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 12-6-1984. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het projectgebied de bestemming "Bijzondere doeleinden 1". Het project kan niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kern Baexem' gerealiseerd worden, omdat op de onderhavige bestemming géén woningen zijn toegestaan. De gemeente Leudal wil de bouw van de woningen mogelijk maken middels het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan. De wijziging wordt meegenomen in het in ontwerp zijnde nieuwe bestemmingsplan 'kern Baexem'. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een verantwoording van de inpasbaarheid van het project gegeven.

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- inpassing van het project binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- relatie met het geldende bestemmingsplan;
- project- en gebiedsbeschrijving;
- duurzaamheid van het project;
- ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten van het project;

- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (zoals grondwaterbeheer / waterhuishouding, infrastructuur / leidingen en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- financieel-economische / maatschappelijke onderbouwing;
- verrichte onderzoeken;
- belangenafweging;
- de procedure.

## 2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4). Zowel het rijks- en provinciaal beleid zullen hierbij besproken worden aan de hand van één overkoepelend beleidsstuk. In het kader van het regionale beleid wordt ingegaan op de regionale woonvisie. In de paragraaf van het gemeentelijk beleid wordt stilgestaan bij het geldende bestemmingsplan.

### 2.1 Rijksbeleid

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze verwoord staan in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

#### *Afweging rijksbeleid*

De 5 woningen worden binnen de kern Baexem en daarmee binnen het bestaand bebouwd gebied, gebouwd. Tevens is sprake van herstructurering, waarbij reeds gesloopte verouderde bebouwing wordt vervangen door kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling conform het rijksbeleid.

### 2.2 Provinciaal Beleid

#### *2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)*

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, een provinciaal waterhuishoudingplan, een provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de ruimtelijke wetgeving in de toekomst door provincies opgesteld moet worden. In 2008 heeft er aanvulling op het POL plaatsgevonden en dat heeft tot gevolg dat het POL daadwerkelijk beschouwd kan worden als een structuurvisie.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend

aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

#### *Stadsregio's en plattelandskernen*

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelinggebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren. Paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek en vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. In het POL 2006 wordt met betrekking tot verstedelijking van en economische activiteiten in de landelijke gebieden concreet aangegeven dat woningbouw en bedrijvigheid kan plaatsvinden binnen de contouren rondom de plattelandskernen. Initiatieven buiten de contouren zijn mogelijk indien ze inpasbaar zijn in het landschap en de landbouwstructuur en gepaard gaan met de realisatie van extra natuur, landschap of milieukwaliteit.

#### *Beleidsregio's*

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgericht aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het projectgebied is gelegen binnen de beleidsregio Maasvallei-West. Maasvallei-West omvat een belangrijk deel van het landelijk gebied van Noord- en Midden-Limburg ten westen van de Maas. De Maasvallei-West is rijk aan aardkundige, archeologische, cultuurhistorische en natuurlijke waarden.

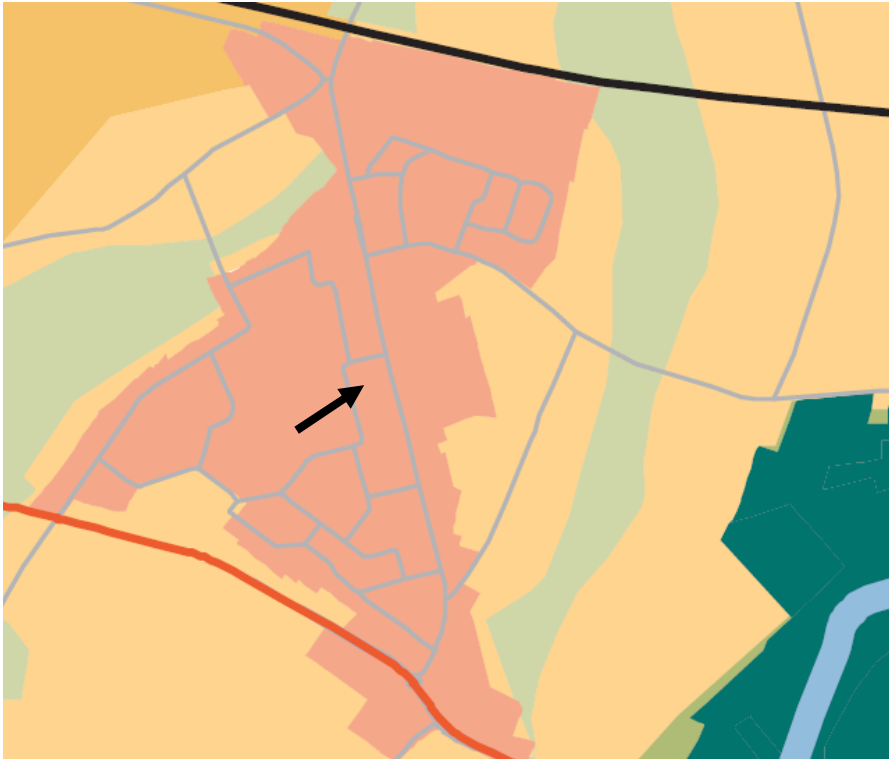
De stroomgebieden van de Tungelroysebeek en Loobeek vormen twee markante onderdelen van de regio. Er is een grote afwisseling van kleinschalige landschapstypen, zoals rivierduinen, esdorpen, oude bouwlanden, beekdalen en kampongingningen. De woonkernen liggen verspreid over de regio en deels in linten langs de Maas en de Napoleonsweg. De sociaal-culturele structuur in de overwegend kleinere kernen is goed ontwikkeld, maar staat door de veranderingen in de landbouw onder druk. De landbouw en het toerisme vormen een sterke economische pijler.

Het afwisselende en natuurlijk karakter van de regio maakt deze aantrekkelijk als woon-, werk- en recreatiegebied. Uitdaging is de toeristische functie als economische drager verder uit te bouwen door in te spelen op de groeiende betekenis van de vrijetijdseconomie. Verbreding van de plattelandseconomie is eveneens van belang voor de verdere ontwikkeling van de regio. Binnen de tot het Maasdal behorende delen van het gebied is het rivierbelang van grote invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden. Met toepassing van instrumenten als het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt ingezet op een goede inbedding van kernen in het landschap. EHS en POG in het landelijk gebied ten westen van de Maas worden samen met natuur in aangrenzende gebieden in België en Noord-Brabant verder versterkt als een groene ruggengraat tussen Maas, Peel en Kempen. Door de Reconstructie blijven er goede ontwikkelingsmogelijkheden voor alle mogelijke vormen van landbouw in een aantrekkelijke omgeving.

#### *Perspectieven*

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Op de Perspectievenkaart uit het POL2006 wordt het projectgebied aangeduid als 'plattelandskern Noord- en Midden Limburg' (P6a). De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit

van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen in Noord- en Midden Limburg wordt een terughoudend groeibeeld gehanteerd, middels het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit.



Afbeelding 2. Uitsnede perspectievenkaart POL 2006 (actualisatie 2010). De pijl geeft de projectlocatie aan.

#### *Afweging POL2006*

De projectlocatie is gelegen binnen perspectief 6a 'plattelandskern Noord- en Midden Limburg'. Het oprichten van woningen dient volgens het provinciale beleid bij uitstek binnen de bebouwde omgeving en als 'plattelandskern' aangewezen gebieden plaats te vinden. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid van het POL2006.

#### *2.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en Limburgs Kwaliteitsmenu*

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POLaanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Op 12 januari 2010 is daarnaast door Gedeputeerde Staten de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. De projectlocatie ligt, zoals uit afbeelding 2 blijkt, binnen het stedelijke gebied.

#### *POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering*

De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale belangen en rol m.b.t. verstedelijking (wonen, werken, infrastructuur, voorzieningen, landbouw, toerisme);
- actualisatie van teksten (op provinciale belangen) per POL-perspectief en POLbeleidsregio (Parkstad, Maasdal, Nationaal Landschap e.d.);
- nieuwbouwprojecten (wonen en werken) in en bij steden/stadsregio's alleen in

- samenhang met herstructurering van het bestaand stedelijke gebied;
- afgebakende speelruimte voor woningbouw als onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen in Noord en Midden Limburg, binnen randvoorwaarden van ondermeer de regionale woningbouwprogramma's;
- Apart kwaliteitsmenu voor uitleggebiëden bij plattelandskernen in Noord en Midden Limburg.

In de POL-aanvulling wordt aangegeven dat in Midden-Limburg in veel gemeenten inmiddels ook sprake is van (een beginnende) bevolkingsdaling. Tot circa 2025 wordt echter nog een groei voorzien van het aantal huishoudens. Per saldo zal de woningvoorraad in Midden-Limburg nog moeten doorgroeien met circa 6.000 woningen. Voor de periode 2020-2030 gaat de provincie uit van een vermindering van de benodigde woningvoorraad in Midden-Limburg van ongeveer 1.000 woningen. De kaart 'perspectieven' van het POL2006 is aan de hand van de POL-aanvulling geactualiseerd. Het plangebied is zoals reeds aangegeven, gelegen binnen het perspectieven 6a. Aangezien er sprake is van een herstructureringsontwikkeling binnen een bestaande dorpskern, past de ontwikkeling binnen het in de POL-aanvulling omschreven beleid.

#### *Limburgs Kwaliteitsmenu*

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. De beleidsregel LKM regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL2006 en de POL aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Via het LKM wordt dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour. Het projectgebied is gelegen binnen een plattelandskern (de kern van Baexem) en het Limburgs Kwaliteitsmenu is derhalve niet van toepassing voor onderhavig initiatief.

#### *2.2.3 Provinciale woonvisie*

In de Provinciale Woonvisie Limburg, wordt de visie van de provincie op wonen weergegeven. Daarbij zijn onder meer beleidskeuzes voor de uitbreiding van de woningvoorraad en de kwalitatieve opgave in beeld gebracht. Ten aanzien van de uitbreiding van de woningvoorraad kiest de provincie voor het volgende beleid:

- een in kwalitatief opzicht ontspannen woningmarkt;
- werken binnen bandbreedten;
- het volgen van huishoudensontwikkeling, migratie en markt.

Om dit te bereiken moet de woningvoorraad in de periode 2004 -2010 met 15.000 woningen groeien. In de periode 2010-2020 zal de voorraad met 12.000 woningen moeten toenemen. Met name in de stedelijke gebieden moet daarvoor extra ruimte worden gecreëerd, omdat herstructurering schuifruimte nodig heeft. De woningproductie per jaar voor de totale provincie dient in de periode tot 2010 binnen de bandbreedte 2.250 – 3.000 woningen plaats te vinden. Deze marges worden naar rato doorvertaald naar de regio's. Middels monitoring zal door de provincie nagegaan worden of bandbreedten, als gevolg van veranderingen in de woningmarkt, woningbehoefte en/of kwalitatieve doelstellingen, in de loop van de tijd moeten worden gewijzigd of verruimd. Met betrekking tot de kwalitatieve opgave kiest de provincie voor het volgende beleid:

- een ontspannen woningmarkt, ook in kwalitatief opzicht;
- meer variatie bij grondgebonden woningen, zowel in de koopsector als de huursector;
- passende woningen op de juiste plek voor de steeds grotere groep ouderen.

Om dit te kunnen bereiken wil de provincie bredere keuzemogelijkheden voor de consument, aandacht voor woonmilieus, goede mogelijkheden voor starters, een gevarieerd aanbod voor ouderen en koop en huur als volwaardige alternatieven.

Gelet op de kwalitatieve beleidskeuzes dient binnen de provincie als totaal ca. de helft van de uitbreiding in de appartementensector te worden gerealiseerd en de helft in de grondgebonden woningbouwsector. In de appartementensector dient de aandacht met name gericht te zijn op huurappartementen (ca. 65%) en goedkopere koopwoningen (ca. 25%). Voor de grondgebonden woningen is juist behoefte aan middeldure en dure koopwoningen (ca. 30% respectievelijk 40%). De behoefte aan grondgebonden huurwoningen en goedkope koopwoningen is lager (beiden ca. 15%). Op basis van deze woonvisie zal de provincie met elke regio concrete afspraken maken. Deze afspraken worden nader uitgewerkt in regionale woonvisies.

#### *Afweging provinciale woonvisie*

De voorgenomen ontwikkeling behelst de bouw van 5 levensloopwoningen zijn geschikt voor senioren. Het woningbouwproject is dan ook in lijn is met de kwalitatieve uitgangspunten uit de provinciale woonvisie. Het beleid van de provinciale woonvisie is, zowel kwantitatief als kwalitatief, in de regionale woonvisies uitgewerkt.

### **2.3 Gemeentelijk beleid**

#### *2.3.1 Vigerend bestemmingsplan*

De onderhavige ontwikkeling is gelegen in het bestemmingsplan “kern Baexem” van de toenmalige gemeente Baexem, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 12-6-1984. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het projectgebied de bestemming ‘Bijzondere doeleinden 1’. De aangewezen gronden zijn op grond van deze bestemming bestemd voor: onderwijs-, sociale, godsdienstige-, culturele- en recreatieve doeleinden. Het bouwen van woningen en het gebruiken van de gronden ten behoeve van woondoeleinden voldoet hier niet aan.

Het project kan enkel worden gerealiseerd middels een omgevingsvergunning of een herziening van het bestemmingsplan. Voor dit project wordt de ontwikkeling meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan voor de gehele kern van Baexem. Deze ruimtelijke onderbouw zal aan de toelichting van dit bestemmingsplan ‘Kern Baexem’ worden toegevoegd.

#### *2.3.1 gemeentelijke woonvisie*

In de regionale Woonvisie Midden-Limburg-Oost 2010-2014 wordt ingegaan op herstructurering en inbreidingslocaties. Onderhavig planvoornemen is zowel een inbreidingslocatie als een herstructureringslocatie (voormalige locatie basisschool). Door de bouw van 5 levensloopbestendige woningen wordt op een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige wijze aangesloten bij de bestaande bebouwing en worden woningen gebouwd voor de doelgroep ‘medioren en senioren’ waar de komende jaren veel vraag voor is. Er kan derhalve worden gesteld dat onderhavig planvoornemen past binnen de kaders van de regionale woonvisie.

De gemeente Leudal heeft in 2010 de ‘Prioritering woningbouwplannen Leudal 2010’ vastgesteld. Op 1-11-2011 is deze geactualiseerd en vastgesteld. In deze prioritering is onderhavig bouwplan opgenomen. Onderhavig initiatief voorziet in dit kader in de toevoeging van 5 levensloopbestendige woning. Derhalve past onderhavig planvoornemen binnen de prioritering van de gemeente Leudal.



### 3. GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING

#### 3.1 Gebiedsbeschrijving

Het projectgebied is gelegen aan de Kapittelstraat, gelegen tussen de Basisschool en de woning op nummer 10. De Kapittelstraat typeert zich aan de zijde van de planontwikkeling door de basisschool en vrijstaande woningen (bungalows) bestaande uit een eenlaagse bebouwing met plat dak. Aan deze overzijde van het projectgebied zijn de voetbalvelden van de lokale voetbalclub SV Baexem gelegen alsmede het clubhuis. Dit gebouw bestaan tevens uit één bouwlaag met plat dak.



*Projectlocatie 'Kapittelstraat'*



*Linker belending*



*Rechter belending*



*Bebouwing overzijde*

### **3.2 Projectbeschrijving**

Het onderhavige project betreft de realisatie van maximaal 5 levensbestendige woningen voor de doelgroep medioren en senioren. Alle woonfuncties (wonen, koken, slapen en wassen) dienen op de begane grond plaats te vinden. In principe zijn twee bouwlagen mogelijk, mits voldaan wordt aan het vorengenoemde. De verdieping kan hierbij gebruikt worden voor een logeerkamer, opslag/hobbyruimte etc. Uitgangspunt is dat aangesloten wordt bij de stedenbouwkundige korrelgrootte van de woningen aan de Kapittelstraat.

Om de haalbaarheid van het project te onderzoeken, is door van Heur BV in Baexem, de toekomstig koper van de gronden, voorafgaand aan de formele vaststelling van het bestemmingsplan, een conceptplan uitgewerkt. De percelen hebben in dit conceptplan een oppervlak ongeveer 372 m<sup>2</sup>. De woningen hebben een oppervlak van ongeveer 100 m<sup>2</sup> en alle voorzieningen zijn op de begane grond aanwezig. Daarnaast wordt op de verdieping nog een extra kamer gerealiseerd. Aan beide zijden van het perceel wordt een pad gerealiseerd, zodat van alle woningen de achtertuin ontsloten kunnen worden, zonder door de woning te moeten gaan. Om de veiligheid te garanderen, zal dit pad worden afgesloten met een hek.



Plattegronden conceptplan



Aanzicht conceptplan



Situatie conceptplan

### *Beoordeling commissie ruimtelijke kwaliteit*

Het conceptplan is op 26 januari 2012 beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie heeft het plan getoetst aan de criteria van de welstandsnota Leudal. De commissie heeft positief geadviseerd. De commissie geeft aan dat de woningen op een goede manier aansluiten bij de omliggende bebouwing en dat het plan voldoende diversiteit heeft maar in totaliteit toch voldoende rust en eenheid uitstraalt. Er wordt hierdoor op een goede manier aangesloten bij de bestaande bebouwing.

### **3.3 Ruimtelijke effecten**

De beoogde woningen sluiten zowel ruimtelijk/stedenbouwkundig als qua bestemming aan bij de bestaande woningen in de Kapittelstraat. De voorgevels van de woningen worden verspringend gerealiseerd, om zo een levendig en dorps karakter te creëren, dat aansluit bij de bestaande bebouwing. Door de hoogbouw terug te leggen ten opzichte van de laagbouw, wordt op een logische wijze aangesloten bij de omliggende eenlaagse bebouwing. De voorgenomen ontwikkeling stuit vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt dan ook niet op bezwaren.

## **4. ONDERZOEK**

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid en milieuzonering wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding en hoogwaterproblematiek, verkeer en economische uitvoerbaarheid. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

### **4.1 Economische uitvoerbaarheid**

De ontwikkeling van het projectgebied vindt plaats op kosten van de gemeente Leudal. Na vaststelling van het bestemmingsplan zullen de gronden als bouwgrond verkocht worden. De kosten voor het omzetten van de bestemming en het bouwrijp maken van de gronden worden hieruit gefinancierd.

### **4.2 Milieuaspecten**

#### *4.2.1 Bodem*

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen binnen het projectgebied, is door Econsultancy BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat binnen het onderzochte gebied enkele lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Door Econsultancy BV wordt echter geconcludeerd dat de onderzoeksresultaten geen beperkingen opleveren ten aanzien van het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

Indien grond wordt afgegraven en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee gehouden te worden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. De volledige rapportage van het bodemonderzoek is als afzonderlijke bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De samenvatting en de conclusies zijn als bijlage in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

#### 4.2.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. De voorgenomen ontwikkeling bestaat onder andere uit het realiseren van woningen, welke in het kader van de Wet geluidhinder geluidsgevoelig zijn.

De Kapitelstraat is een 30 km zone. Daarnaast blijkt uit verkeersmilieukaart dat de voorkeursgrenswaarde (48 dB) niet wordt overschreden. Het opstellen van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is dan ook niet nodig.

#### 4.2.3 Lucht

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.

#### '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/m<sup>3</sup> 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 in de realisatie van maximaal 5 woningen. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het toevoegen van één extra woning NIBM is.

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

#### 4.2.4 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamde nieuwe kwetsbare objecten. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

#### *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 plangebied 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*

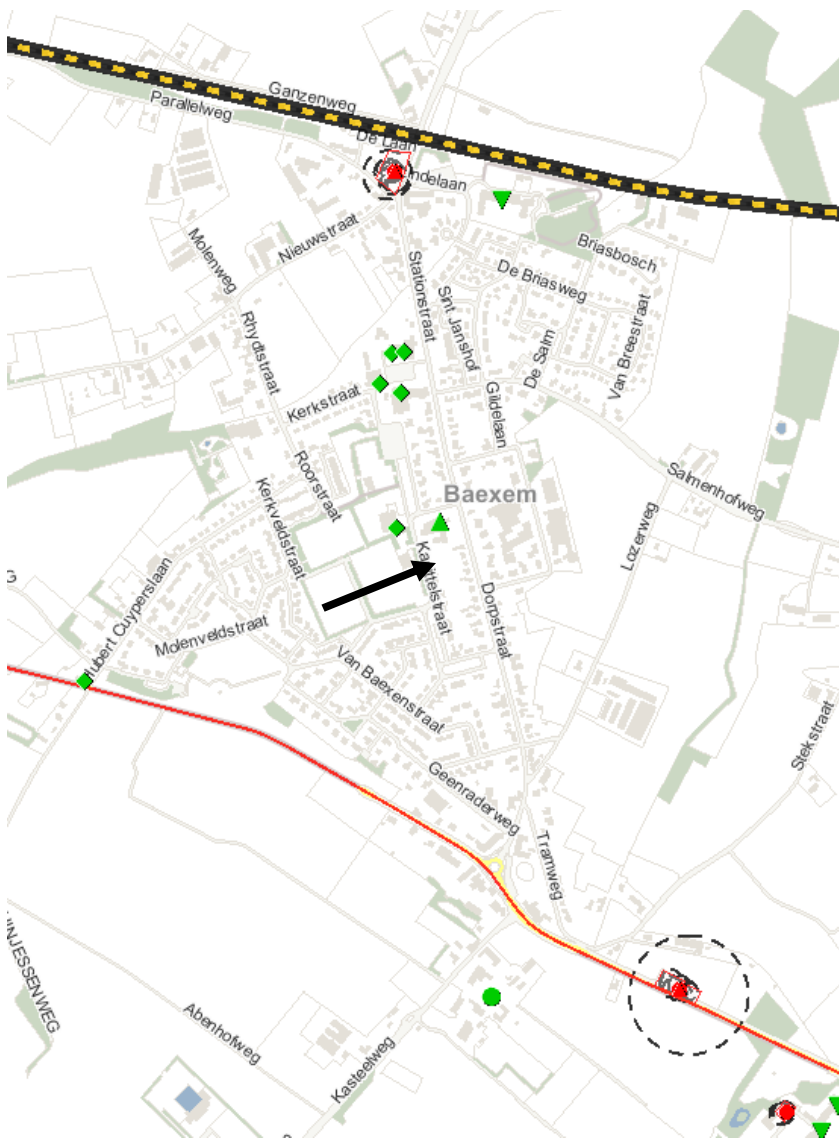
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. 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 plangebied*

De dichtstbijzijnde BEVI-inrichting is een vulpunt van het Avia tankstation aan de Stationstraat op ongeveer 740 meter van het plangebied. De PR  $10^{-6}$ -risicocontour bedraagt 45 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.



*Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied*

#### *Transportroutes gevaarlijke stoffen*

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen spoorlijn Maastricht-Eindhoven en de provinciale weg Roermond-Weert (N280) bevinden zich op een afstand van 735 respectievelijk 440 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde normafstand van 200 meter. Dit betekent, dat geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico.

#### *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 (woonhuis) bij een buisleiding wordt toegelaten: wordt een waarde in acht genomen van 10-€ per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een woning/kwetsbaar object niet toegestaan. Wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedgebied: 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 de te realiseren woning bevinden zich geen transportleidingen.

#### *Conclusie externe veiligheid*

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. 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.

#### *4.2.5 Milieuzonering*

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 plangebied zelf is het aspect milieuzonering niet aan de orde omdat er slechte woningen worden gebouwd. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die een invloed hebben op onderhavig planvoornemen. Onderhavig planvoornemen zorgt daarnaast ook niet voor nieuwe beperkingen van bestaande bedrijven.

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

#### *4.2.6 Hinder als gevolg van bedrijvigheid*

In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. Het betreft de bedrijven Lozerweg 4 en Parallelweg 13. Door de gemeente Leudal is een Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld in 2011. Voor de geplande locatie van de woon doeleinden is de geurnorm 5 OU/m<sup>3</sup> van toepassing.

##### Locatie Lozerweg 4

De minimale vaste afstand vanuit de Wet geurhinder en veehouderij is voor dit bedrijf 100 meter. Tevens moet aangetoond worden of aan de norm van 5 OU/m<sup>3</sup> kan worden voldaan ter plaatse van het nieuwe plangebied t.b.v. de woningen. Op basis van uitgevoerde berekeningen in het programma V-Stacks vergunning en met behulp van de omgekeerde werking is de belasting ter plaatse van het plangebied berekend. Uit deze berekeningen blijkt dat voor de locatie van het plangebied wordt voldaan aan de norm 5 OU/m<sup>3</sup> en aan de vereiste vaste afstand van 100 meter.

##### Locatie Parallelweg 13

De minimale vaste afstand vanuit de Wet geurhinder en veehouderij is voor dit bedrijf 100 meter. Tevens moet aangetoond worden of aan de norm van 5 OU/m<sup>3</sup> kan worden voldaan ter plaatse van het nieuwe plangebied t.b.v. de woningen. Op basis van uitgevoerde berekeningen in het programma V-Stacks vergunning en met behulp van de omgekeerde werking is de belasting ter plaatse van het plangebied berekend. Uit deze berekeningen blijkt dat voor de locatie van het plangebied wordt voldaan aan de norm 5 OU/m<sup>3</sup> en aan de vereiste vaste afstand van 100 meter. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.



### **4.3 Archeologie**

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De nieuwe wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Volgens de archeologische bodemkaart heeft de projectlocatie een hoge archeologische waarde. Dit betekent normaliter dat een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Op de onderhavige locatie is echter al jaren bebouwing aanwezig geweest (gedeelte van de basisschool uit de jaren negentienhonderd zestig). Deze bouwwerken zijn recent gesloopt en de gronden zijn na de sloop sterk geroerd. De kans dat er nog archeologische waarden aanwezig zijn is hierdoor nihil, waardoor het laten uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet meer nodig is/geen meerwaarde heeft. Eventuele aanwezige archeologische waarden zijn tijdens de sloop/roeren van de gronden sowieso verloren gegaan.

De Archeologische waarden vormen, gelet op bovenstaande, derhalve géén belemmering. Indien er tijdens de bouw toch nog archeologische waarden worden aangetroffen, moet dit direct worden gemeld bij het bevoegde gezag.

### **4.4 Natuur en landschap**

Blijkens de kaart "Groene waarden" van het POL 2006 komen in het projectgebied en de omgeving geen bijzondere natuurlijke en landschappelijke waarden voor. In deze kaart "Groene Waarden" is tevens de informatie verwerkt zoals weergegeven op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS.

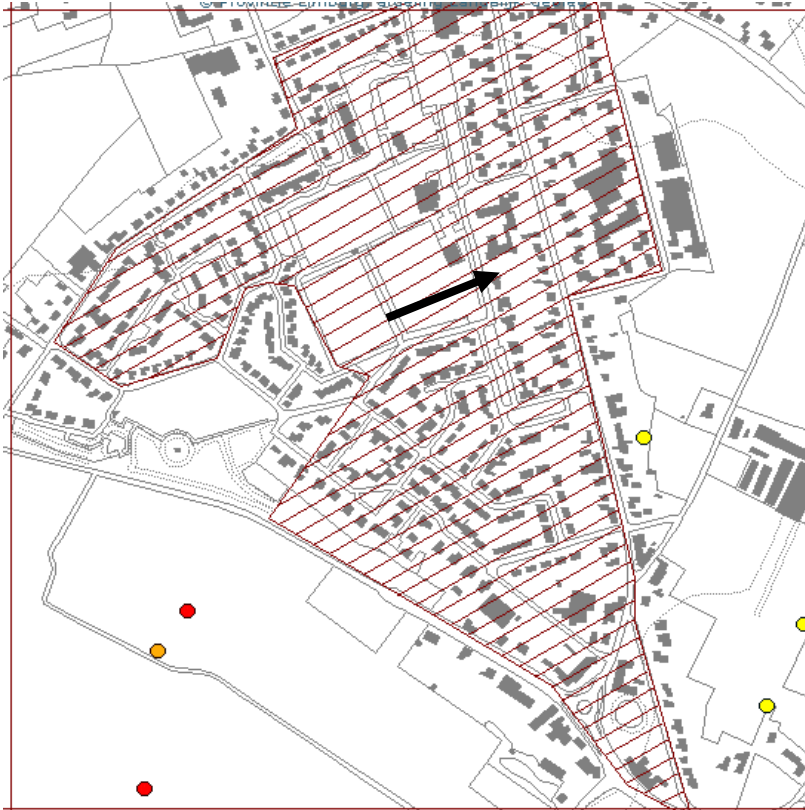
Gezien de ligging van het projectgebied buiten de POG en EHS en binnen bestaand bebouwd gebied, zal de realisatie van de woningen niet leiden tot negatieve gevolgen voor beschermde natuur- en landschappelijke waarden in de omgeving.

### **4.5 Flora & fauna**

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. In de database van de provincie Limburg wordt per locatie een overzicht gegeven van aangetroffen broedvogels en plantensoorten. Onderhavige locatie is echter niet onderzocht aangezien de locatie is

gelegen binnen de kern van Baexem. Binnen kernen worden over het algemeen geen belangrijke natuurwaarden aangetroffen.

Op grond van de gegevens die afkomstig zijn uit deze database, is de dichtstbijzijnde waarneming gedaan op ruim 330 meter van het plangebied. Omdat ter plekke van het plangebied geen waarnemingen van beschermde flora en fauna zijn gedaan, heeft onderhavig planvoornemen geen invloed op beschermde flora en fauna.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

#### *Gebiedsbescherming*

Het dichtstbijzijnde *Natura 2000-gebied* is 'Het Leudal'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van meer dan 2,5 kilometer van het plangebied. Gezien de voorgestane ontwikkelingen is de afstand tot dit gebied dusdanig groot dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit *Natura 2000-gebied*. Het dichtstbijzijnde *beschermde natuurmonument* is 'Sarsven en De Banen', dat is gelegen op meer dan 6 kilometer afstand van het plangebied.

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

#### *Conclusie flora en fauna*

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De bouw van de woningen zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, daarop een schadelijk effect hebben. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

#### **4.6 Leidingen en infrastructuur**

Volgens het vigerende bestemmingsplan en informatie van de Gasunie, komen op of in de directe omgeving van het projectgebied geen leidingen of andere belemmeringen

voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij realisatie van de accommodatie belemmeren.

#### **4.7 Verkeerskundige aspecten**

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

##### *Verkeersstructuur*

De nieuw te realiseren woningen worden ontsloten via nog te realiseren uitritten aan de Kapittelstraat. Iedere woning krijgt één eigen uitrit. De uitritten worden door of vanwege de gemeente Leudal aangelegd. De te realiseren uitritten zijn zodanig gesitueerd, dat er géén gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. De verkeersveiligheid is derhalve niet in het geding. Ook zal de toename van het aantal verkeersbewegingen, als gevolg van het woon- en werkverkeer van de toekomstige families, niet leiden tot significante overlast op de omgeving, zeker gelet op de beoogde doelgroep medioren/senioren.

##### *Parkeren*

Voor de woningen wordt in de regel een parkeernorm per woning van 2 parkeerplaatsen gehanteerd op eigen terrein. Gelet op de grootte van de percelen, is voldoende ruimte beschikbaar op eigen terrein om deze parkeerruimte te bieden. Voorliggende planontwikkeling voorziet derhalve in voldoende parkeerruimte binnen de eigen perceelsgrenzen.

#### **4.8 Duurzaamheid**

In het kader van duurzaamheid wordt aangesloten bij de daarvoor geldende richtlijnen. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan maatregelen om energiezuinigheid te bevorderen en het gebruik van milieuvriendelijke en duurzame (bouw)materialen. De nieuwbouw wordt tevens zodanig gesitueerd dat de locatie goed bereikbaar is en zo min mogelijk bestaande waarden worden aangetast. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid.

#### **4.9 Waterhuishouding**

##### *Watertoets*

Conform de notitie 'Toepassingsbereik Watertoets' van Waterschap Peel en Maasvallei geldt dat het plan niet hoeft te worden ingediend bij het Watertoetsloket, aangezien de toename van het verhard oppervlak van de nieuwbouw kleiner is dan 2000 m<sup>2</sup> en het projectgebied niet binnen een, door het Waterschap aangegeven, speciaal aandachtsgebied gelegen is.

##### *Afvalwater*

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Leudal. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt en de criteria van de Bouwverordening is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

##### *Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein*

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, eventueel na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

##### *Hemelwater (dak)verhardingen*

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding moet worden opgevangen en worden afgevoerd naar een op eigen terrein te realiseren hemelwater-infiltratievoorziening. Bij nieuwbouw dient 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend

bij extreme buien van met een neerslag van tenminste 40 mm per m2. De definitieve wijze van infiltreren moet bij de formele omgevingsvergunningaanvraag van de woningen aangegeven worden.

#### *Grondwaterbeschermingsgebied*

De locatie Kapittelstraat is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied van de provincie Limburg. In de omgevingsverordening van de provincie Limburg zijn de volgende verbodsbepalingen opgenomen:

- bodemenergiesystemen (zoals warmtepompen) zijn verboden;
- boorputten dieper dan 3 meter moeten 4 weken voor het aanbrengen gemeld worden bij de provincie;
- gronden dieper dan drie meter roeren is enkel mogelijk na ontheffing van Gedeputeerde Staten;

Bij het onderhavige plan worden de gronden niet dieper dan 3 meter geroerd. Het verbod van het realiseren van een bodemenergiesysteem zal bij de concrete vergunningaanvraag worden getoetst.



*Kaart grondwaterbeschermingsgebied*

#### *Conclusie*

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

## **5. AFWEGING BELANGEN**

De gemeente Leudal is voornemens om op de locatie Kapittelstraat in Baexem, maximaal vijf woningen te realiseren. De gronden zijn in 2009 vrijgekomen door de sloop van een gedeelte van de basisschool van Baexem. Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Baexem' is de realisatie van woningen niet mogelijk. Het geldende bestemmingsplan biedt voorts geen afwijkings -of wijzigings mogelijkheden.

Om de bouw van de woningen mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. In het kader van efficiënte, wordt de wijziging van het bestemmingsplan voor deze locatie meegenomen in de totale bestemmingsplanherziening van de kern Baexem.

Een belangrijke voorwaarde voor het herzien van het bestemmingsplan is dat de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk gezien inpasbaar is. Uit de voorliggende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat hieraan wordt voldaan. Tegen de ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De aanwezige landschappelijke- en natuurwaarden worden gerespecteerd en niet aangetast. De beoogde ontwikkeling is op basis van de huidige beleidsinzichten mogelijk. Aan de voorwaarden, die zowel het rijks, provinciaal als het gemeentelijk beleid stellen, wordt voldaan. De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisatie van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Tevens wordt er geen schade toegebracht aan natuur- of landschapselementen en –structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de realisatie van maximaal 5 woningen op de onderhavige locatie aan de Kapittelstraat in Baexem niet bezwaarlijk en inpasbaar is.

## **6. PROCEDURE**

De realisatie van maximaal 5 woningen aan de Kapittelstraat wordt mogelijk gemaakt middels het herzien van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de procedure wordt aangesloten bij de herziening van het bestemmingsplan 'Kern Baexem'. Deze ruimtelijke onderbouwing zal aan de toelichting van dit bestemmingsplan worden toegevoegd.

### **Bijlage 1**

Verkennd bodemonderzoek, rapportnummer 12041290, d.d. 1 juni 2012.