

ECLI	ECLI:NL:RVS:2023:2064
Datum uitspraak	31 mei 2023
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 13 juli 2021 heeft de raad van de gemeente Leudal het bestemmingsplan "Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler" vastgesteld. Het bestemmingsplan "Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler" maakt woningbouwontwikkeling mogelijk op een deel van de gronden van een voormalige schoollocatie aan de Pinxtenstraat in Haler. Het plangebied bestaat uit houtopstanden, verhardingen op de plek van de oude schoolspeelplaats en aan de westzijde van het plangebied staat een transformatorhuisje. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Sint-Isidoruskerk met begraafplaats, aan de oostzijde liggen de achtertuinen van woningen aan de Speltstraat, aan de zuidzijde ligt de voormalige school waarin een sportschool en een kinderdagverblijf zijn gevestigd, en aan de westzijde van het plangebied ligt de Pinxtenstraat. Met dit plan wordt de realisatie mogelijk van vijf grondgebonden woningen. Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid om een ontsluitingsweg ten behoeve van de woningen te realiseren.

Volledige tekst

202105485/1/R1.

Datum uitspraak: 31 mei 2023

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Hunsel, gemeente Leudal,
2. [appellant sub 2], wonend te Haler, gemeente Leudal,
3. Parochie St. Isidorus Haler, gevestigd te Haler, gemeente Leudal, en anderen (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: de parochie),
appellanten,

en

de raad van de gemeente Leudal,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 13 juli 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2] en de parochie beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 1], [appellant sub 2] en de parochie hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 17 april 2023, waar [appellant sub 2], vertegenwoordigd door mr. A.A.M. van Hoorn, advocaat te Eindhoven, en de raad, vertegenwoordigd door ing. A. Janssen, mr. W. Stark en M. Wuts, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het bestemmingsplan "Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler" maakt woningbouwontwikkeling mogelijk op een deel van de gronden van een voormalige schoollocatie aan de Pinxtenstraat in Haler. Het plangebied bestaat uit houtopstanden, verhardingen op de plek van de oude schoolspeelplaats en aan de westzijde van het plangebied staat een transformatorhuisje. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Sint-Isidoruskerk met begraafplaats, aan de oostzijde liggen de achtertuinen van woningen aan de Speltstraat, aan de zuidzijde ligt de voormalige school waarin een sportschool en een kinderdagverblijf zijn gevestigd, en aan de westzijde van het plangebied ligt de Pinxtenstraat.

Met dit plan wordt de realisatie mogelijk van vijf grondgebonden woningen. Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid om een ontsluitingsweg ten behoeve van de woningen te realiseren. Om dit mogelijk te maken wordt het bouwvlak verplaatst en vergroot, en rust op de gronden van het plangebied de bestemming "Woongebied" in plaats van de huidige bestemming "Maatschappelijk". De voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn ingevolge artikel 4.1 van de planregels hoofdzakelijk bestemd voor wonen.

2. [appellant sub 1] woont op het adres [locatie 1] te Hunsel en voert gronden aan tegen de gekozen locatie voor de voorgenomen ontwikkeling en de gevolgde procedure. De parochie is eigenaar van de ten noorden van het plangebied gelegen Sint-Isidoruskerk en heeft samen met een aantal omwonenden beroep ingesteld, waarvan een aantal tegenover de planlocatie woont. Zij is het oneens met de komst van de woningen op de voormalige schoollocatie, omdat zij vreest voor de aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de Sint-Isidoruskerk. De parochie vindt bovendien dat zij vanwege haar historische betrokkenheid bij de voormalige school in staat had moeten worden gesteld om de school en de bijbehorende gronden te kopen. [appellant sub 2] woont aan de [locatie 2] te Haler en keert zich tegen de voorziene woningbouwontwikkeling vanwege de gevolgen daarvan voor zijn woon- en leefklimaat.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en

regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

De beroepsgronden van [appellant sub 2], de parochie en [appellant sub 1]

Zienswijze [appellant sub 1]

4. [appellant sub 1] betoogt dat het bestreden besluit niet rechtsgeldig is, omdat in de nota van zienswijzen staat dat zijn zienswijze afkomstig is van de bewoner van het adres [locatie 3] te Hunsel, terwijl hij woont op het adres [locatie 1].

4.1. Naar het oordeel van de Afdeling is de door [appellant sub 1] genoemde onregelmatigheid geen reden voor de vernietiging van het bestreden besluit. Niet in geschil is dat de raad de zienswijze van [appellant sub 1] in behandeling heeft genomen. De ingekomen zienswijze is van een inhoudelijke reactie voorzien in de nota van zienswijzen. Daarmee is de zienswijze van [appellant sub 1] inhoudelijk bij het besluit betrokken.

Het betoog slaagt niet.

Verkeer en parkeren

5. De parochie en [appellant sub 2] vrezen voor onveilige verkeerssituaties als gevolg van de voorziene woningbouw. Zij betogen dat de nieuwe ontsluitingsweg in het plangebied te weinig capaciteit heeft om de verkeersbewegingen te kunnen verwerken. Volgens de parochie is bij de voorbereiding van dit plan geen rekening gehouden met de verkeersactiviteiten van de bezoekers van de sportschool aan de Pinxtenstraat 4 die ook gebruik gaan maken van de nieuwe ontsluitingsweg om de parkeerplaatsen op eigen terrein te kunnen bereiken. [appellant sub 2] voert in het licht hiervan aan dat onvoldoende onderzoek is verricht naar de verkeersveiligheid van de nieuwe ontsluitingsweg.

De parochie en [appellant sub 2] vrezen verder voor parkeeroverlast als gevolg van de voorziene ontwikkelingen, omdat het plan voorziet in te weinig parkeerplaatsen voor de voorziene woningen, de sportschool en het kinderdagverblijf. De parochie wijst er in dit verband op dat geen parkeerplaatsen zijn voorzien op het eigen terrein van de drie woningen in het westelijke deel van het plangebied. Ook heeft de gemeente Leudal de bezoekers van de sportschool verboden om gebruik te maken van de openbare parkeerplaatsen aan de Isidoorstraat, omdat deze aan de Sint-Isidoruskerk toebehoren. Verder stelt [appellant sub 2] dat de voorziene parkeerplaatsen niet voldoen aan het uitgangspunt uit de parkeernormennota dat parkeerplaatsen buiten het plangebied op een loopafstand van maximaal 100 m mogen worden gerealiseerd. [appellant sub 2] vreest er in het bijzonder voor dat de door hem gestelde parkeeroverlast in de Speltstraat verder toeneemt als gevolg van de voorziene woningbouw. Volgens hem is alleen al sprake van een hoge parkeerdruk in de Speltstraat als gevolg van bezoekers van de sportschool.

5.1. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad voldoende inzichtelijk gemaakt dat een verkeersveilige uitvoering van de ontsluitingsweg mogelijk is, die voldoende capaciteit heeft voor het afwikkelen van het verkeer voor de nieuwbouwwoningen en de sportschool. De raad heeft gemotiveerd toegelicht dat de ontsluitingsweg voor de woningen en de sportschool doodlopend is en dat een ontsluitingsweg kan worden gerealiseerd die voldoet

aan de inrichtingseisen voor het openbare gebied. De verkeersbewegingen van de woningen vinden verder verdeeld over de dag plaats. Hoewel op vaste tijden les wordt gegeven in de sportschool en tijdelijk een piek in de verkeersbewegingen van en naar de sportschool kan ontstaan, zijn zulke pieken dusdanig beperkt dat er geen problemen worden verwacht in de afwikkeling van het verkeer. De raad heeft verder toegelicht dat de verkeersveiligheid van de ontsluitingsweg ook is geborgd. De snelheid op deze weg is laag en er is voldoende zicht op tegemoetkomend of parkerend verkeer zodat hierop kan worden geanticipeerd, zo stelt de raad. Bovendien biedt het ontwerp van de ontsluitingsweg voldoende ruimte aan het einde van de weg om te kunnen keren voordat het parkeerterrein van de sportschool begint.

5.2. De Afdeling is verder van oordeel dat de raad deugdelijk heeft gemotiveerd dat er voldoende ruimte zal bestaan om te voorzien in de parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen volgens de Nota Parkeernormen van Leudal (hierna: de parkeernormennota). Binnen het plangebied worden tien parkeerplaatsen aangelegd, waarvan vier op eigen terrein en zes in de openbare ruimte. De parkeerplaatsen die zijn voorzien in de openbare ruimte worden gerealiseerd aan de Pinxtenstraat op de plek van parkeerhavens die gebruikt werden ten behoeve van het schoolpersoneel en het halen en brengen van leerlingen. De resterende twee parkeerplaatsen kunnen buiten het plangebied, aan de Pinxtenstraat en op de openbare parkeerplaats bij de kerk, worden gevonden en deze bevinden zich binnen 100 m afstand van het plangebied. Voor zover [appellant sub 2] vreest voor een toename van de gestelde parkeeroverlast in de Speltstraat als gevolg van de voorziene woningbouw, overweegt de Afdeling dat bij de beoordeling van de vraag of in het plan wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening hoeft te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de voorziene ontwikkeling (vergelijk de Afdelingsuitspraak van 4 augustus 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:1756](#), onder 13.2). Het is niet nodig dat het plan eventuele bestaande parkeeroverlast in de omgeving van het plangebied oplost (vergelijk bijvoorbeeld de Afdelingsuitspraak van 8 februari 2023, [ECLI:NL:RVS:2023:485](#), onder 9.1). Niet is gebleken dat onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn op de beoogde openbare locaties die ten behoeve van het plan kunnen worden gebruikt. De Afdeling ziet daarom geen aanknopingspunten voor de conclusie dat parkeeroverlast zal ontstaan in de omgeving van het plangebied als gevolg van dit plan. Een eventuele bestaande parkeerdruk in de Speltstraat kan daarom geen reden zijn voor de vernietiging van het bestreden besluit. Dat geldt eveneens voor de stelling dat sportschoolbezoekers geen gebruik mogen maken van de parkeerplaatsen in de Isidoorstraat.

De betogen slagen niet.

Privacy en geluid

6. De parochie, [appellant sub 2] en [appellant sub 1] vrezen voor inbreuk op hun privacy en die van begrafenisbezoekers als gevolg van de met het bestemmingsplan voorziene woningen. De parochie en [appellant sub 1] voeren aan dat de privacy van begraafplaatsbezoekers onvoldoende wordt beschermd door de voorziene muur van 1,8 m hoog tussen de begraafplaats en het plangebied, omdat deze muur onvoldoende beschermt tegen het geluid vanuit de voorziene woningen. Volgens de parochie hebben nabestaanden tijdens hun bezoek aan de begraafplaats daardoor niet de privacy die op een begraafplaats mag worden verwacht. [appellant sub 1] stelt in dit verband dat er een richtafstand van 50 m geldt op basis van de Wet milieubeheer en de Wet op de lijkbezorging. [appellant sub 2] stelt verder dat de voorziene woningen direct grenzen aan zijn achtererf waardoor de woningen zicht geven op zijn perceel, zodat inbreuk wordt gemaakt op zijn privacy.

6.1. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad de privacy van de bezoekers van de

begraafplaats voldoende in zijn afweging betrokken en in dat belang geen aanleiding hoeven zien om van de vaststelling van het plan af te zien. De Afdeling betreft hierbij dat ingevolge artikel 4.4.4 van de planregels het gebruik van de gronden met de bestemming "Woongebied" alleen dan planologisch is toegestaan indien een erfafscheiding met een hoogte van 1,80 m tussen deze bestemming en de noordelijk daarvan gelegen begraafplaats in stand wordt gelaten of nieuw wordt aangelegd én vervolgens in stand wordt gelaten. Naast deze voorwaardelijke verplichting is in het plan geregeld dat de nieuwe woningen bestaan uit slechts één bouwlaag en een maximale goot- en nokhoogte van 4,5 m hebben. De Afdeling acht het onder deze omstandigheden aannemelijk dat er vanuit de voorziene woningen en de bijbehorende tuinen geen zicht zal zijn op de begraafplaats. Verder ligt de begraafplaats in een dorpskern, al deels naast de woning en tuin van [appellant sub 2]. Het plangebied was in het vorige plan bestemd voor maatschappelijke activiteiten en was feitelijk ingericht als schoolplein van de basisschool. Om deze redenen heeft de raad in het aspect geluid evenmin reden hoeven zien om het plan niet vast te stellen. Anders dan [appellant sub 1] stelt, bestaat voor een aan te houden afstand tussen een begraafplaats en bebouwing geen wettelijk aan te houden piëteitszone. (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 13 april 2011, [ECLI:NL:RVS:2011:BQ1077](#)).

6.2. Voor zover [appellant sub 2] aanvoert dat de nieuwe bebouwing ten koste gaat van zijn privacy, overweegt de Afdeling dat [appellant sub 2] over de gehele breedte van zijn perceel een bijgebouw heeft opgericht. Gelet hierop en op het voorgenoemde feit dat de nieuwe woningen bestaan uit één bouwlaag met een beperkte maximale goot- en nokhoogte, is het niet aannemelijk dat vanuit de voorziene woningen direct zicht ontstaat op de woning van [appellant sub 2]. De raad heeft zich daarom op het standpunt mogen stellen dat geen onevenredige inbreuk op de privacy van [appellant sub 2] is te verwachten.

De betogen slagen niet.

Draagvlakenquête

7. De parochie betoogt dat de procedure voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan niet juist is verlopen, omdat een enquête die de gemeente heeft gehouden, om het draagvlak te onderzoeken voor de voorziene ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan, op onjuiste gegevens is gebaseerd. Zij betwist de uitkomsten van deze enquête en stelt bovendien dat deze niet anoniem had mogen worden afgenomen.

7.1. Naar het oordeel van de Afdeling hebben de genoemde bezwaren tegen de uitvoering en de uitkomsten van de draagvlakenquête geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan. De Afdeling overweegt dat het bieden van een dergelijke vorm van inspraak voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerpplan, geen onderdeel uitmaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) geregelde bestemmingsplanprocedure. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), zoals volgt uit artikel 3.8, eerste lid, van de Wro. Deze procedure begint met de terinzagelegging van een ontwerpplan. Een ieder is vervolgens in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over het ontwerpplan naar voren te brengen, waar de parochie gebruik van heeft gemaakt.

Het betoog slaagt niet.

Privaatrechtelijke belemmering

8. De parochie betoogt dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan onvoldoende

rekening heeft gehouden met historische betrokkenheid van de parochie bij het voormalige schoolgebouw dat naast het plangebied staat. Zij betoogt dat de gronden waarop het voormalig schoolgebouw stond, moeten worden teruggegeven aan de parochie. De parochie stelt dat de gronden van de voormalige basisschool in de jaren '80 door de parochie aan de voormalige gemeente Hunsel zijn overgedragen voor het symbolische bedrag van één gulden. De parochie stelt dat deze grondoverdracht is gedaan op basis van ideële overwegingen en dat de grond niet gebruikt mag worden voor commerciële bedoelingen, zoals volgens hem wordt voorzien met dit bestemmingsplan.

8.1. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat een evidente privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, bestaat voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling van een bestemmingsplan in de weg staat, alleen aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is namelijk de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit, waarbij de bewijslast wordt beheerst door de in die procedure geldende regels. De Afdeling verwijst naar haar uitspraak van 28 december 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:4000](#). De raad heeft gesteld dat de gronden in eigendom zijn van de gemeente Leudal, als rechtsopvolger van de gemeente Hunsel. Hij heeft verder gemotiveerd toegelicht dat bij de verkoop van de grond nergens is vastgelegd dat de gronden teruggegeven moeten worden aan de parochie bij het sluiten van de school. De parochie heeft dit verder niet meer weersproken.

Het betoog slaagt niet.

Uitzicht

9. De parochie vreest voor de aantasting van het uitzicht van bewoners die tegenover het plangebied wonen, omdat de achterzijde van drie voorziene woningen is geprojecteerd richting de Pinxtenstraat. Volgens haar worden daar tuinhuisjes en bergingen geplaatst, waardoor een rommelig straatbeeld ontstaat en het uitzicht van de bewoners van de tegenovergelegen woningen aan de Pinxtenstraat verslechtert.

9.1. De Afdeling is van oordeel dat het voorliggende plan in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand is gekomen. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat - in het geval de nieuwe woningen met de achtergevel naar de Pinxtenstraat worden gebouwd - het uitzicht van de bewoners van de Pinxtenstraat niet wordt aangetast, mits een groene haag wordt aangelegd tussen de Pinxtenstraat en de achtertuinen van die voorziene woningen, zodat geen direct zicht op de achtertuinen ontstaat. De raad heeft het realiseren van deze groene haag dus nodig geacht ter bescherming van het uitzicht van deze bewoners. De raad heeft de aanwezigheid van deze haag echter niet in het plan vastgelegd, terwijl het plandeel met de bestemming "Woongebied" zich tot aan de Pinxtenstraat uitstrekt, en de toekomstige bewoners die gronden dus als tuin of met bijgebouwen kunnen inrichten. Daarmee is het plan niet overeenkomstig de bedoeling van de raad vastgesteld en in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb genomen.

Het betoog slaagt.

Behoud groen

10. De parochie betoogt dat de voorziene bomenkap binnen het plangebied geen doorgang mag vinden. Volgens de parochie is het huidige bosperceel belangrijk voor de groene uitstraling en de luchtkwaliteit van Leudal en wordt het door bewoners beschouwd als de

"groene long" van Haler. Bovendien stelt de parochie dat diverse vogelsoorten in het bosperceel leven die op grond van de Wet natuurbescherming worden beschermd, 10.1. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat de voorziene bomenkap niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De raad heeft gemotiveerd toegelicht dat de groene uitstraling van Leudal gewaarborgd blijft, omdat aan de zuidkant en oostkant van Haler een drietal bosgebieden is gelegen. Uit de actualisatie van de Quicksan Flora en Fauna, welke als bijlage deel uitmaakt van de plantoelichting, volgt verder dat geen jaarrond beschermde nesten van beschermde vogels zijn te verwachten.

Het betoog slaagt niet.

Het bezien van alternatieven

11. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en de parochie betogen dat het perceel tussen de Isidoorstraat en de Gruttostraat een geschikter alternatief is voor de realisatie van de voorziene nieuwbouw. [appellant sub 2] voert aan dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de voorgestelde locatie niet geschikt is omdat deze buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Volgens de parochie stelt het college in het raadsvoorstel verder ten onrechte dat binnen de kwaliteitscontour van Haler geen andere locaties zijn waar de voorziene woningen kunnen worden gerealiseerd. Volgens de parochie wordt deze kwaliteitscontour in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg bovendien niet meer gehanteerd. Daarnaast heeft de raad sinds 2014 geen besluit meer genomen over het opnemen van contouren, zo stelt de parochie. Het bestreden besluit is daarom gebaseerd op onjuiste en onvolledige informatie.

11.1. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad deugdelijk gemotiveerd waarom niet voor de voorgestelde alternatieve locatie is gekozen. De raad moet bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021, die beide golden ten tijde van de vaststelling van het plan, is verankerd dat primair wordt gekozen voor "inbreiding" binnen het bestaand bebouwd gebied in de vorm van de herontwikkeling van bestaand woon- of bedrijfsgebied. De raad heeft gemotiveerd toegelicht dat de voorgestelde alternatieve locatie niet geschikter is dan de voorgenomen planlocatie, hoofdzakelijk omdat de voorgenomen locatie binnen het bestaand stedelijk gebied ligt, terwijl het voorgestelde alternatief voor het grootste deel daarbuiten ligt. Wat verder ook zij van de vraag of de genoemde kwaliteitscontour wordt gehanteerd, heeft de raad alleen al op grond van het voorgaande het door de parochie voorgestelde alternatief voldoende afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De betogen slagen niet.

Conclusie

12. Gelet op wat onder 9.1 is overwogen, is het beroep van de parochie tegen het besluit van 13 juli 2021 gegrond. Het besluit moet voor wat betreft het plandeel met de bestemming "Woongebied", zoals nader aangeduid op de in de bijlage bij deze uitspraak opgenomen kaart, worden vernietigd vanwege strijd met artikel 3:2 van de Awb. Dit betekent dat deze strook niet meer kan worden gebruikt als tuin.

De beroepen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] zijn ongegrond.

Verwerking op de landelijke voorziening

13. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

14. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden. Ten aanzien van de parochie is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, omdat zij niet is bijgestaan door een beroepsmatige rechtsbijstandverlener en zij ook geen proceskostenformulier heeft ingevuld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van Parochie St. Isidorus Haler en anderen gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Leudal van 30 juli 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler", voor zover het betreft het plandeel zoals nader aangeduid op de in de bijlage bij deze uitspraak opgenomen kaart;

III. verklaart de beroepen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] ongegrond;

IV. draagt de raad van de gemeente Leudal op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

V. gelast dat de raad van de gemeente Leudal aan Parochie St. Isidorus Haler en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van € 360,00, met dien verstande dat bij betaling aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. C.J. Borman, voorzitter, en mr. C.C.W. Lange en mr. H.J.M. Besselink, leden, in tegenwoordigheid van mr. C. Sparreboom, griffier.

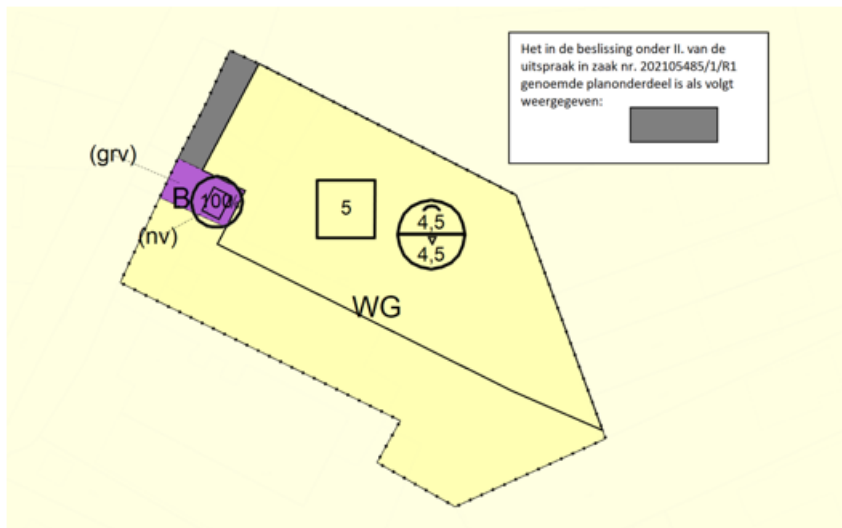
w.g. Borman
voorzitter

w.g. Sparreboom
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 31 mei 2023

745-996

Bijlage



Raadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Leudal;

Agendapunt 4

Gezien het voorstel van het college d.d. 11 mei 2021, nummer BenW\2532;

Overwegende dat:

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler' [ter inzage heeft gelegen](#) van 11 februari 2021 tot en met woensdag 24 maart 2021;
2. Gedurende de onder 1. genoemde periode 18 zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;
3. Na afloop van de onder 1. genoemde periode één zienswijze is ingediend;
4. In de bij dit besluit behorende 'Nota van zienswijzen Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler' een standpunt is ingenomen naar aanleiding van deze zienswijzen;
5. Voornoemd standpunt géén aanleiding geeft het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, de artikelen 12 en 12a van de Woningwet, de Inspraakverordening van de gemeente Leudal en de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

1. De 'Nota van zienswijzen Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler', vast te stellen en daarmee in te stemmen met de daarin opgenomen standpuntbepaling naar aanleiding van ingekomen zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig:
 - a. De bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP20HrPinxtenstr-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_ NL.IMRO.1640.BP20HrPinxtenstr-VG01.dxf;
 - b. De gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van de gemeente Leudal, 13 juli 2021.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De griffier,

De voorzitter,

Drs. W.A.L.M. Cornelissen

D.H. Schmalschläger

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

13 juli 2021

Agendapunt 4

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler'.

Portefeuillehouder(s)

De heer drs. M. Graef (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Inleiding

De gemeente Leudal is enige jaren bezig met het realiseren van woningbouw in Haler. De beoogde locaties hiervoor zijn het schoolplein van de voormalige basisschool aan de Pinxtenstraat in Haler (5 levensloopbestendige woningen) en de Gruttostraat (3 vrijstaande woningen). Ten aanzien van de locatie aan de Pinxtenstraat, is in samenspraak met het dorpsoverleg, de woningstichting uit Stamproy en een private ontwikkelaar, gekomen tot een kwalitatief plan dat voorziet in de realisatie van 5 levensloopbestendige woningen. Drie levensloopbestendige woningen worden door de woningstichting gebouwd en zijn bedoeld voor de sociale verhuur. De andere twee woningen worden door de private ontwikkelaar gebouwd. De voormalige basisschool blijft behouden en is verkocht. Hier heeft de sportschool 'Health & Defense' zich gevestigd.



Stedenbouwkundige opzet 5 woningen Pinxtenstraat

Om duidelijkheid te krijgen over het draagvlak van dit bouwplan, is in 2018 een enquête uitgezet in Haler. Alle huishoudens in Haler, zowel in de kern als het buitengebied zijn aangeschreven. In totaal zijn 195 enquêtes verstuurd, waarvan 108 teruggestuurd zijn. Ruim 74% van de respondenten is vóór het woningbouwplan. In de raadsinformatiebrief d.d. 12 februari 2019 heeft uw raad kennis genomen van de uitslagen van de gehouden enquête. N.a.v. de uitkomsten van de enquête hebben wij besloten om de planvorming door te zetten en de kosten inzichtelijk te maken. Tevens is een intentieovereenkomst gesloten met de woningstichting Stamproy en een private ontwikkelaar. Hiertegen heeft uw raad géén wensen en bedenkingen geuit.

Op 11 februari 2020 heeft uw raad besloten de exploitatie van de woningbouwontwikkeling vast te stellen en budget beschikbaar te stellen voor het opstellen van het bestemmingsplan, het bouwrijp maken van de locatie, aanleggen van de infrastructuur en verkopen van de bouwrijpe grond.

Ontwerp bestemmingsplan

Naar aanleiding van bovenstaande is opdracht gegeven om het ontwerp bestemmingsplan 'woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler' op te stellen. Het ontwerp bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor de realisatie van de 5 levensloopbestendige woningen en bijbehorende infrastructuur. Op 26 januari 2021 hebben wij besloten in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en om het ontwerp ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 11 februari 2021 tot en met woensdag 24 maart 2021 ter inzage gelegen.

Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen (allen ontvankelijk) ingekomen. Gedurende voornoemde periode van ter inzage legging zijn zienswijzen ingediend door:

1. De bewoners van de Speltstraat 2
2. De bewoners van de Speltstraat 4
3. De bewoners van de Speltstraat 4a
4. De bewoners van de Speltstraat 6
5. De bewoners van de Speltstraat 8
6. De bewoners van de Speltstraat 12
7. De bewoners van de Speltstraat 14
8. De bewoners van de Pinxtenstraat 3
9. De bewoners van de Pinxtenstraat 5
10. De bewoners van de Pinxtenstraat 9
11. De bewoners van de Pinxtenstraat 11
12. De bewoners van de Kievitstraat 1
13. De bewoners van de Kievitstraat 3
14. De bewoners van de Kievitstraat 7
15. De bewoners van de Kievitstraat 11
16. De bewoners van de Gruttostraat 6
17. De parochie St. Isidorus Haler
18. Bestuur van het dekenaat Thorn-Heythuysen;

Na de voornoemde procedure van ter inzage legging is nog een zienswijze ingediend door:

19. De bewoner van Bruggeveld 35 in Hunsel;

Zienswijzen 2 t/m 16 zijn middels dezelfde brief ingediend en worden gezamenlijk behandeld. Zienswijze 17 en 18 worden ook - gezamenlijk behandeld, aangezien zienswijze 18 enkel aangeeft hetgeen gesteld in zienswijze 17 te onderschrijven.

Een uitgebreide samenvatting van de zienswijzen is opgenomen in de bij dit voorstel behorende Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler' (bijlage 1). De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De planstukken van het bestemmingsplan (verbeelding, regels, toelichting en bijbehorende bijlagen) treft u als bijlage 2 aan.

Conclusie bestemmingsplan

Met inachtneming van bovenstaande is aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en is er géén reden om niet mee te werken aan vaststellen van het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler'. Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Financiële paragraaf

Op 28 april 2020 heeft uw raad reeds besloten om de exploitatie vast te stellen en de activeren.

Inkoopparagraaf

n.v.t.

Personele paragraaf

n.v.t.

Communicatieparagraaf

Als uw raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler' zal op de gebruikelijke wijze kennis worden gegeven van deze vaststelling en zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een beroep schrift in te dienen (en eventueel voorlopige voorziening te vragen) bij de Raad van State.

Diegene die zienswijzen hebben ingediend zullen allen een afschrift van de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler' ontvangen.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler'
2. Vast te stellen bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler' (toelichting, plankaart, regels en bijlagen)
3. Concept raadsbesluit
4. Collegeadvies- en besluit BenW\2532

Heythuysen, 11 mei 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De secretaris,

De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

D.H. Schmalschläger

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler'

Inhoud

1.	Inleiding	3
	Ontwerp bestemmingsplan	3
2.	Ingediende zienswijzen ontwerp bestemmingsplan	4
2.1.	Zienswijze 1	4
2.1.1.	Ontvankelijkheid	4
2.1.2.	Inhoud van de zienswijze	4
2.1.3.	Reactie op de zienswijze	5
2.2.	Zienswijzen 2 t/m 16.....	11
2.2.1.	Ontvankelijkheid	11
2.2.2.	Inhoud van de zienswijze	11
2.2.3.	Reactie op de zienswijze	11
2.3.	Zienswijze 17 en 18	11
2.3.1.	Ontvankelijkheid	11
2.3.2.	Inhoud van de zienswijze	12
2.3.3.	Reactie op de zienswijze	12
2.4.	Zienswijze 19	15
2.4.1.	Ontvankelijkheid	15
2.4.2.	Inhoud van de zienswijze	15
2.4.3.	Reactie op de zienswijze	15
3.	Gevolgen voor bestemmingsplan	16
4.	Conclusies	16

1. Inleiding

Ontwerp bestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft met ingang van 11 februari 2021 tot en met woensdag 24 maart 2021 het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler' ter inzage gelegen.

Het (ontwerp) bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 5 levensloopbestendige woningen en de inrichting van het bijbehorend openbare gebied, op de locatie van de speelplaats van de voormalige basisschool aan de Pinxtenstraat 4 in Haler.

Deze notitie bevat een weergave van de ingekomen zienswijzen en een standpuntbepaling naar aanleiding van die zienswijzen. Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekend dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

2. Ingediende zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Gedurende voornoemde periode van ter inzage legging zijn zienswijzen ingediend door:

1. De bewoners van de Speltstraat 2
2. De bewoners van de Speltstraat 4
3. De bewoners van de Speltstraat 4a
4. De bewoners van de Speltstraat 6
5. De bewoners van de Speltstraat 8
6. De bewoners van de Speltstraat 12
7. De bewoners van de Speltstraat 14
8. De bewoners van de Pinxtenstraat 3
9. De bewoners van de Pinxtenstraat 5
10. De bewoners van de Pinxtenstraat 9
11. De bewoners van de Pinxtenstraat 11
12. De bewoners van de Kievitstraat 1
13. De bewoners van de Kievitstraat 3
14. De bewoners van de Kievitstraat 7
15. De bewoners van de Kievitstraat 11
16. De bewoners van de Gruttostraat 6
17. De parochie St. Isidorus Haler
18. Bestuur van het dekenaat Thorn-Heythuysen

Na de voornoemde procedure van ter inzage legging is een zienswijze ingediend door:

19. De bewoner van Bruggeveld 35 in Hunsel

De zienswijzen worden hierna in deze volgorde samengevat en per zienswijze wordt een reactie gegeven en wordt aangegeven of dit wel of geen gevolgen heeft voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Zienswijzen 2 t/m 16 zijn middels dezelfde brief ingediend en worden gezamenlijk behandeld. Zienswijze 17 en 18 worden ook - gezamenlijk behandeld, aangezien zienswijze 18 enkel aan geeft hetgeen gesteld in zienswijze 17 te onderschrijven.

2.1. Zienswijze 1

2.1.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 23 maart 2021 en derhalve tijdig binnen de termijn van ter inzage legging. De zienswijze voldoet ook voor het overige aan de daaraan te stellen eisen en is daarmee ontvankelijk.

2.1.2. Inhoud van de zienswijze

a. Geen draagvlak voor woningbouw aan de Pinxtenstraat

Volgens de indiener van de zienswijze heeft de bevolking van Haler tijdens diverse informatieavonden vanaf 2014 kenbaar gemaakt dat er géén behoefte is aan woningbouw aan de Pinxtenstraat in Haler. Er is weliswaar een enquête gehouden, maar dit geeft een verkeerd beeld, omdat ook mensen uit het buitengebied hun mening hebben mogen geven en die zijn volgens de indiener van de zienswijzen niet direct belanghebbend. Daarnaast zouden vooral de mensen van de voormalige woningbouwlocatie aan de Gruttostraat voor deze locatie hebben gestemd, om te voorkomen dat het woningbouwplan in hun achtertuin wordt gebouwd.

b. Waarom geen woningbouwplan aan de Gruttostraat

De locatie van de basisschool voor woningbouw is pas in beeld gekomen, nadat de school gesloten is. Voorheen was de beoogde locatie het terrein gelegen tussen de Gruttostraat en de Isidoorstraat. Volgens de indieners van de zienswijze is behoefte aan meer dan 10 woningen in Haler en is daarom de locatie aan de Gruttostraat de betere locatie. In het dorpsontwikkelingsplan uit 2008 werd zelfs geadviseerd om op deze locatie te bouwen. Op deze locatie zijn nu drie vrijstaande woningen gepland, waardoor volgens de indiener op de resterende gronden geen woningbouw meer kan plaatsvinden.

Hierdoor worden alle toekomstige bouwontwikkelingen in Haler geblokkeerd, omdat de gemeente Leudal dan geen grond meer beschikbaar heeft.

c. Basisschool

De basisschool is 60 jaar geleden door de Halerse bevolking uit eigen middelen geschonken. De basisschool is in 2012 gesloten, de school is verkocht en nu wordt ook de grond verkocht. De bevolking blijft met lege handen achter.

d. Afstand van de woningen tot het kerkhof

Twee geplande woningen worden zeer dicht tegen de kerkhofmuur gebouwd. De woningen geven uitzicht op het kerkhof, hetgeen volgens indiener van de zienswijze vanuit het oogpunt van geluid en zicht zeer negatief is. Dit beïnvloedt de eisen van rust en ingetogenheid op de begraafplaats.

e. Privacy

De woningen worden zeer kort op de perceelgrens van de indiener van de zienswijzen gebouwd. Hierdoor wordt de privacy en het uitzicht vanuit hun woning aangetast en (gaan ze) inkijk ervaren. Ook vrezen ze geluidsoverlast door verkeersbewegingen.

f. Behoeftewoningbouw en soort woningen

De indiener van de zienswijzen betwijfelt of het bouwplan beantwoordt aan de werkelijke behoefte. Senioren die op hoge leeftijd kleiner en aangepast willen gaan wonen zullen zelden tot nooit kiezen voor een woning in Haler. Dit is volgens de indiener van de zienswijzen al vaker gebleken in het verleden (door het gebrek aan voorzieningen in Haler). Tevens zal jeugd (starters) ook niet kiezen voor levensloopbestendige woonruimte in Haler en zullen jonge gezinnen kiezen voor woningen met meer mogelijkheden en ruimte buiten. Tevens wordt niet voldaan aan de structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021. In die structuurvisie is immers opgenomen dat in de huursfeer met name appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen in de prijsklasse huur tot € 710,00 per maand populair zijn. Het plan voorziet echter niet in appartementen maar grondgebonden huurwoningen.

g. Verdwijnen bomen

Door de bouw worden de bestaande bomen op het terrein gerooid. Hierdoor ontstaat een negatieve beïnvloeding voor de indiener van de zienswijzen. Ook is dit volgens hun strijdig met het streven naar 'groene Longen' in dorpen en steden om de luchtkwaliteit en het woongenot te bevorderen. Hiermee wordt het enige groen in het dorp weggehaald, nu het plan niet voorziet in herplaatsing van de bomen.

h. Vervallen vrij uitzicht

Bij de aankoop van de woning van de indieners van de zienswijzen in 1999 was niet bekend dat de school dicht zou gaan en dat hier woningen gebouwd zouden worden en ze gingen ervan uit dat ze voor altijd konden profiteren van het groene uitzicht. Dit blijkt nu niet het geval te zijn al als ze dit hadden geweten, hadden ze de woning niet gekocht.

i. Gemeente Leudal houdt geen rekening met belangen van de inwoners van Haler

De indieners van de zienswijze geven aan dat het op zijn minst alle schijn heeft dat de gemeente Leudal er nooit voor de inwoners van de kleinste woonkern is. Ze voelen zich niet gehoord en moeten zich steeds verweren tegen plannen die hun schaden. Terwijl de gemeente zich moet bezig houden met zaken die van belang zijn vóór de eigen inwoners.

2.1.3. Reactie op de zienswijze

a. Geen draagvlak voor woningbouw aan de Pinxtenstraat

Er is al lang sprake van een wens voor nieuwe woningbouw in Haler. Diverse plannen hebben de revue gepasseerd en deze plannen zijn tijdens diverse informatieavonden aan het dorp gepresenteerd. Eerdere plannen aan de Gruttostraat en de Pinxtenstraat werden niet positief ontvangen. Als gevolg hiervan is samen met het Dorpsoverleg gekeken naar een nieuw woningbouwplan. Als eerste heeft het Dorpsoverleg in 2015 een enquête gehouden over de behoefte. Hieruit is gebleken dat de inwoners

van Haler behoefte hebben aan nieuwbouw in Haler. Een groot deel van de mensen geeft aan zo lang mogelijk in Haler te willen blijven wonen, mits dit mogelijk is. Uit de enquête volgt dat behoefte is aan seniorenwoningen en zelfbouw. Over de locatie zijn de meningen verdeeld. De helft vindt de locatie aan de Gruttostraat een goede locatie, de andere helft de locatie aan de Pinxtenstraat. Uit ons volkshuisvestelijk beleid (structuurvisie wonen) volgt verder dat in Haler nog een behoefte is aan maximaal 8 woningen. Er is zowel behoefte aan koopwoningen als huurwoningen. De uitkomsten van de enquête en het volkshuisvestelijke beleid zijn, in samenspraak met het Dorpsoverleg Haler, vertaald naar twee plannen. Drie bouwkwavels voor vrijstaande woningen aan de Gruttostraat en 5 levensloopbestendige woningen aan de Pinxtenstraat, waarvan drie huurwoningen en twee koopwoningen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan uitkomsten van de enquête. Dit plan is op 17 mei 2018 door het Dorpsoverleg gepresenteerd aan het dorp. Ondanks positieve geluiden, bleven diverse betrokkenen aangeven dat voor dit plan geen draagvlak is. Daarom is besloten een enquête uit te zetten in Haler. In eerste instantie zijn eind 2018 enkel de bewoonde huishoudens in de kern en kernrandzone aangeschreven, aangezien hier de direct belanghebbenden wonen. Op verzoek van een raadslid uit Haler (n.a.v. enkele vragen van bewoners uit het buitengebied), zijn begin 2019 ook de bewoonde huishoudens in het buitengebied van Haler aangeschreven. In totaal zijn 195 enquêtes verstuurd, waarvan er 108 teruggestuurd zijn (ruim 55%), waarvan 1 neutrale stem. Ruim 74% van de respondenten is vóór het woningbouwplan. Op kernniveau (zonder buitengebied) is dit 69%. In het buitengebied (zonder kern/kernrandzone), is dit ongeveer 85%. Dus ook als de door de bewoners van het buitengebied ingevulde enquêtes buiten beschouwing worden gelaten, vindt een meerderheid van de inwoners van Haler dit woningbouwplan passend. Er is dus geen sprake van een vertekend dan wel verkeerd beeld.

b. Waarom geen woningbouwplan aan de Gruttostraat

Het is vast ruimtelijk beleid in Nederland dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Dit is verankerd in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking), het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan) en ons eigen gemeentelijke beleid (structuurvisie Leudal). Het doel van dit beleid is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder voor duurzame verstedelijking geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Artikel 3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering wordt gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Kortgezegd komt het er op neer dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling moet worden onderzocht. En als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien, moet eerst worden onderzocht of de ontwikkeling niet (deels) binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Dit geldt ook voor (het grootste gedeelte van) de drie woningen aan de Gruttostraat gelegen. Het resterende perceel aan de Gruttostraat is buiten bestaand bebouwd gebied gelegen (buiten de 'Rode contour van de nota Kwaliteit'). Gelet hierop vindt de planontwikkeling plaats op de locatie Pinxtenstraat en is woningbouw op de locatie Gruttostraat, behoudens de drie woningen, niet (meer) aan de orde.



Gelet op de onderzoekscijfers en de uitgangspunten van de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is er na de realisatie van de 8 woningen aan de Pinxtenstraat en Gruttostraat geen behoefte meer aan nieuwe woningen. Indien in de toekomst blijkt dat toch nog behoefte is, kan dan worden gezien waar deze ontwikkeling het beste kan plaatsvinden.

Het sluiten van de basisschool is geen besluit van de gemeente Leudal geweest, maar van het schoolbestuur. Als het aantal leerlingen onder de wettelijke opheffingsnorm voor het basisonderwijs valt, wordt het heel lastig om een school open te houden. In Haler was dit het geval. Gelet op hetgeen gesteld onder a, wordt woningbouw op deze locatie passend geacht en komt dit ten goede aan het algemene woningbouwbelang van de inwoners van Haler. Haler blijft dan ook niet met lege handen achter.

De nieuwe woningen zullen geen zicht hebben op het kerkhof. In het bestemmingsplan is in artikel 4.4.4 een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit artikel regelt dat er op de perceelgrens (achter de kerkmuur) een erfafscheiding wordt aangelegd én in stand moet worden gehouden met een hoogte van 1.8 meter. Hierdoor ontstaat er geen zicht op het kerkhof. Ten aanzien van geluid is vanuit de Wet op de Lijkbezorging geen belemmering om woningen direct naast een kerkhof te bouwen. Daarnaast zal het stemgeluid bij een woonfunctie ten aanzien van de vigerende bestemming en de oude functie (speelplaats basisschool) verwaarloosbaar zijn. Daarbij nemen wij ook in overweging dat in de bestaande situatie woningen direct aan de kerkhofmuur grenzen (inclusief) bebouwing (zie afbeelding hieronder). Het stedenbouwkundig en ruimtelijk beeld verandert daarmee niet door de realisatie van de nieuwe woningen.



Bestaande woning direct aan de kerkhofmuur

e. Privacy

De nieuwe woningen bestaan uit slechts één bouwlaag en hebben een maximale goot- en nokhoogte van 4 meter. Daarnaast is, zoals blijkt uit onderstaande luchtfoto, over de gehele breedte van het perceel van de indiener van de zienswijze een bijgebouw opgericht. Hierdoor is het onmogelijk dat er vanuit de woningen direct zicht ontstaat op de woning van de indiener van de zienswijze.





Bestaande perceelafscheiding Speltstraat 2

De verkeersbelasting die ontstaat om de woningen te ontsluiten is zeer minimaal. Het betreft slechts 5 nieuwe woningen en aangezien het geen doorgaande weg betreft, zal hier enkel bestemmingsverkeer komen. Hierdoor ontstaat geen aantasting van het bestaande woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Daarbij dient in ogenschouw te worden genomen dat het binnen de vigerende bestemming 'maatschappelijk' al is toegestaan om wegen, paden en parkeervoorzieningen aan te leggen. Dit is vergelijkbaar met de nieuwe bestemming.

f. Behoeftewoningbouw en soort woningen

Zoals gesteld onder 2.1.3 onder a, blijkt uit de door het Dorpsoverleg gehouden enquête, dat er wel behoefte is aan de beoogde woningen. Daarnaast is in 2018 een grootschalige enquête gehouden naar de kwalitatieve woonwensen van alle huishoudens in Leudal (Woningmarktonderzoek 2018). Dit geeft per kern een actueel inzicht in de wensen van diverse doelgroepen, hun verhuisgeneigdheid en kernbinding. Vervolgens zijn in discrepantieanalyses per kern de woonwensen afgezet tegen de bestaande woningvoorraad. Dit geeft inzicht in de kansrijke en kwetsbare woningsegmenten. Hieruit blijkt dat in Haler grondgebonden seniorenwoningen veruit het meest kansrijke segment betreft. Gedifferentieerd naar huur en koop blijkt de grootste wens uit te gaan naar betaalbare koopwoningen, daarnaast ook enkele sociale huurwoningen en dure kavels/woningen. In de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 zijn de uitkomsten van het Woningmarktonderzoek 2018 beleidsmatig vertaald o.a. in de kwaliteitsenvelop en factsheets per kern. Daarbij zijn richtcijfers te bouwen woningen opgenomen en wordt kwalitatief gestuurd op kansrijke woningsegmenten.

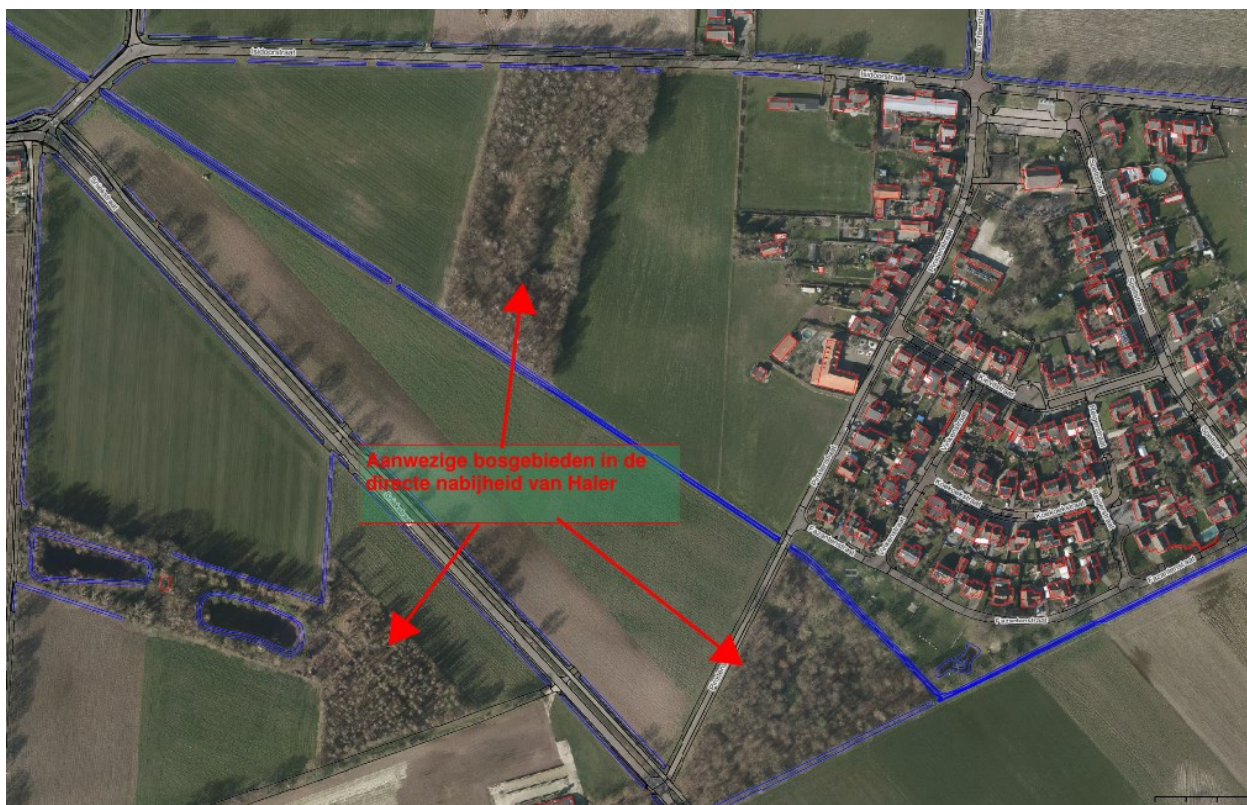
In algemeenheid is daarnaast in de regionale structuurvisie vastgelegd dat alle nieuwbouw zo veel mogelijk levensloopbestendig moet worden uitgevoerd. De bestaande woningvoorraad, die in Leudal overwegend bestaat uit tweekappers en vrijstaande woningen op royale percelen, is (nog) niet geschikt om langer zelfstandig thuis te wonen. Dit terwijl wij enerzijds te maken hebben met een steeds ouder wordende bevolking en anderzijds met een maatschappelijke ontwikkeling dat ouderen steeds langer thuis blijven wonen. In Haler bestaat inmiddels 40% van alle huishoudens uit 60-plussers. In 2030 zal dit zo'n 60% zijn (Etil 2019). Vanwege deze vergrijzing wordt het steeds belangrijker om nieuwbouw levensloopbestendig te realiseren en ook de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te maken. Leudal krijgt niet alleen te maken met een veranderende bevolkingssamenstelling/leeftijdsofbouw, maar ook met een afnemend aantal inwoners. In sommige kernen is dat al het geval. Dit geldt overigens niet alleen in Leudal, maar ook in heel Limburg. Provinciaal, regionaal en lokaal woonbeleid richt zich daarom steeds meer op transformatie van bestaand bebouwd gebied, in plaats van woningbouw op uitbreidingslocaties.

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 5 levensloopbestendige woningen, waarvan 3 sociale huurwoningen, op een voormalige schoollocatie in het centrum van Haler. Daarmee past het plan

zowel kwantitatief als kwalitatief in de lokale behoefte en voldoet het aan de uitgangspunten van de structuurvisie. Ook wat betreft de locatie (transformatie en inbreiding). De geplande type woningen maken doorstroming op de woningmarkt mogelijk voor wie dat wil. Geconstateerd wordt dat het vooral de 'vitalere' ouderen zijn die graag binnen de bestaande woonkern willen verhuizen naar een kleinere levensloopbestendige woning vanwege de nabijheid van familie en sociale contacten. Daarbij laten ouderen bij verhuizing vaak een grotere gezinswoning achter. Levensloopbestendige bouw biedt dus ook kansen voor starters/jongeren vanwege het effect van doorstroming. Tenslotte is een levensloopbestendige woning niet voorbehouden aan ouderen. Er zijn steeds meer een- of tweepersoonshuishoudens van alle leeftijden die (tijdelijk) een dergelijke kleinere woning wensen. Senioren op hoge leeftijd met een zorgvraag kiezen vaker voor een specifiek woonzorgconcept dat in Haler niet aanwezig is.

g. Verdwijnen bomen

Op het schoolterrein staan enkele bomen. Dit zijn géén monumentale bomen en de bomen hebben historisch gezien ook geen waarde. Deze bomen leveren geen substantiële bijdrage aan de luchtkwaliteit. Daarbij wordt overigens niet betwist dat bomen positief bijdragen aan de beleving van de buitenruimte, maar er is geen sprake van 'Groene Longen van Haler'. Het kappen van bomen op het voormalige schoolterrein, zal geen invloed hebben op de luchtkwaliteit in en om de planlocatie. Overigens zijn aan de zuidkant en oostkant van Haler, een drietal bosgebieden gelegen.



Bosgebieden in de directe omgeving van Haler

h. Vervallen vrij uitzicht

Er bestaat géén recht op vrij uitzicht. Binnen een bebouwde kom woont men vaak kort op elkaar. Dit is inherent aan wonen in bebouwd gebied (dorp, wijk of stad). Men kan verwachten dat in een bebouwde kom nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, indien bestaande functies, in dit geval door het sluiten van de basisschool, komen te vervallen.

i. Gemeente Leudal houdt geen rekening met belangen van de inwoners van Haler

Zoals uit 2.1.3 onder a blijkt, houdt de gemeente Leudal net wel rekening met de inwoners en wordt op een kwalitatieve wijze tegemoet gekomen aan de wens van de inwoners van Haler voor het realiseren van levensloopbestendige (huur) woningen in Haler.

Conclusie:

De zienswijze 1 vormt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.2. Zienswijzen 2 t/m 16

2.2.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijzen zijn allemaal ontvangen vóór 25 maart 2021 en derhalve tijdig binnen de termijn van ter inzage legging. De zienswijze voldoet ook voor het overige aan de daaraan te stellen eisen en zijn daarmee ontvankelijk.

2.2.2. Inhoud van de zienswijze

a. Eerder geuite wensen en bedenkingen

De indieners van de zienswijze verwijzen naar eerder, tijdens eerder gehouden informatieavonden, gemaakte wensen en bedenkingen ten aanzien van de woningbouwontwikkeling in Haler.

b. Aantasting woongenot

De indieners van de zienswijzen stellen dat door het woningbouwplan het woongenot er op achteruit gaat, omdat de projectie van de woningen, toegangsweg en parkeerplaatsen tot gevolg heeft dat het gedaan is met de rust en de ruimte die kenmerkend is voor Haler. Ook het verdwijnen van het bos is voor hun een zwaarwegend belang. Men is voornemens om een planschadeprocedure te starten. Ze geven aan dat mooi leven in Leudal niet meer geldt voor de kern Haler!

2.2.3. Reactie op de zienswijze

a. Eerder geuite wensen en bedenkingen

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie van 2.1.3. onder a.

b. Aantasting woongenot

Er is sprake van een klein woningbouwplan van maximaal 5 levensloopbestendige woningen. Hierdoor zal, ook gelet op hetgeen gesteld in de toelichting op het bestemmingsplan, géén onevenredige aantasting plaatsvinden van de rust en de ruimte die kenmerkend is voor Haler. Het tegenovergestelde is zelfs aan de orde. Conform het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'maatschappelijk' waar naast een basisschool, ook andere sociale-, culturele-, maatschappelijke-, educatieve-, religieuze- en/of medische activiteiten, alsmede openbare dienstverlening zijn toegestaan, inclusief daarbij behorende parkeervoorzieningen, wegen en paden. Dergelijke functies kunnen een grotere impact hebben op de omliggende woonfuncties ten aanzien van 'rust' en 'ruimte' in Haler. De nu voorgestelde woningen sluiten daarentegen naadloos aan bij de bestaande woonfuncties en hebben door de situering op het perceel alsmede de geringe bouwhoogte geen onevenredige impact op de omliggende woonfuncties.

Voor de reactie over het verdwijnen van het 'bos', wordt verwezen naar de reactie van 2.1.3 onder g. Er is overigens geen sprake van een 'bos' maar sprake van enkele bomen op en rond een voormalige speelplaats van een basisschool.

Conclusie:

De zienswijze 2 t/m 16 vormt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.3. Zienswijze 17 en 18

2.3.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijzen zijn beide ontvangen op 22 maart 2021 en derhalve tijdig binnen de termijn van ter inzage legging. De zienswijze voldoet ook voor het overige aan de daaraan te stellen eisen en zijn daarmee ontvankelijk.

2.3.2. Inhoud van de zienswijze

a. Eerder geuite wensen en bedenkingen

De indieners van de zienswijze verwijzen naar gemaakte wensen en bedenkingen ten aanzien van de woningbouwontwikkeling in Haler, tijdens eerder gehouden informatieavonden. Ook wordt verwezen naar de wensen en bedenkingen ten aanzien van de uitkomsten van de enquête woningbouw in 2019, ingediend door raadslid Teeuwen. Tot op heden hebben al deze acties geen effect gehad en zijn vragen zelfs niet beantwoord c.q. wordt er voorbijgegaan aan de historie van Haler.

b. Afstand van de woningen tot het kerkhof

Woningen worden op 2.5 meter van de kerkhofmuur gebouwd. De woningen hebben uitzicht op het kerkhof. De privacy van de nabestaanden bij een bezoek aan het kerkhof gaat hiermee verloren. De indiener van de zienswijze wijst erop dat in 1960, vanwege de Wet op de Lijkzuren, de school op grotere afstand van het kerkhof gebouwd moest worden.

c. Verdwijnen bos

Door de bouw worden de bestaande bos op het terrein gerooid. Dit bos is volgens de indieners van de zienswijzen altijd door de parochie onderhouden en bepaalt mede het karakter van Haler. Er zijn zelfs graven gereserveerd vanwege de aanwezigheid van dit bos. In alle steden en dorpen wordt gepleit voor het realiseren van bossen (little tiny forests). Met dit plan wordt het tegenovergestelde gedaan. Bovendien gaat de groene long verdwijnen, terwijl de luchtkwaliteit in Haler achteruit is gegaan de laatste jaren.

d. Waarom geen woningbouwplan aan de Gruttostraat

Voor de indiener van de zienswijze is het onbegrijpelijk dat het terrein aan de Gruttostraat te groot is voor het bouwplan en financieel niet haalbaar schijnt te zijn om deze locatie geschikt te maken voor woningbouw. Een duidelijke onderbouwing c.q. berekening is nooit gegeven door het college van B&W.

e. Toekomstige woningbouwontwikkelingen Haler

De indieners van de zienswijzen willen graag duidelijkheid van de gemeente Leudal over toekomstige planologische ontwikkelingen, gelet op het feit dat als de drie bouwkvavels aan de Gruttostraat verkocht worden, de ontsluiting van het terrein tussen de Gruttostraat en de Isidoorstraat – via de Gruttostraat – niet meer mogelijk is.

2.3.3. Reactie op de zienswijze

a. Eerder geuite wensen en bedenkingen

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie van 2.1.3. onder a.

Voor zover ruimtelijk relevant, wordt nog – wellicht ten overvloede – het volgende opgemerkt.

De diverse vragen van raadslid Teeuwen en de parochie zijn wel beantwoord. Op 10 juli 2018 heeft overleg plaatsgevonden door de gemeente Leudal (ambtelijk en de portefeuillehouder) en de parochie Haler (waarbij raadslid Teeuwen ook aanwezig was). De vragen van de parochie zijn beantwoord en dit is tevens schriftelijk vastgelegd in een verslag. Dit verslag is toegezonden aan de parochie.

Vragen van raadslid Teeuwen over de behoefte aan woningbouw in Haler zijn op 13 december 2018 beantwoord.

Ook is raadslid Teeuwen actief geïnformeerd over de enquête over het woningbouwplan en is op haar verzoek de termijn waarbinnen de enquête teruggestuurd moest worden, verlengd naar 31 december 2018. De enquête was eerst enkel uitgezet in de bebouwde kom van Haler, omdat deze mensen een direct belang hebben bij het bouwplan. Op verzoek van raadslid Teeuwen is de enquête daarna ook nog in het buitengebied van Haler uitgezet.

Daarnaast heeft mevrouw Teeuwen, in haar rol als raadslid, op 12 februari 2019 kennis genomen van de uitkomsten van de enquête over het woningbouwplan. Hierover heeft mevrouw Teeuwen, via de

raadsgriffie, op 25 februari 2019 vragen gesteld. Deze vragen zijn beantwoord en op 26 februari 2019 toegezonden aan de raadsgriffie en de raadsgriffie heeft het antwoord dezelfde dag doorgestuurd naar de commissie fysiek en het raadslid persoonlijk.

b. Afstand van de woningen tot het kerkhof

De nieuwe woningen zullen geen zicht geven op het kerkhof. In het bestemmingsplan is in artikel 4.4.4 een voorwaardelijke verplichting voor het oprichten van een erfafscheidingsmuur opgenomen. Dit artikel regelt dat er een op de perceelgrens (achter de kerkmuur) een erfafscheiding aangelegd én in stand moet worden gehouden met een hoogte van 1.8 meter. Hierdoor ontstaat er vanuit de woningen en de tuin van de woningen geen zicht op het kerkhof.

Er geldt in de Wet op de Lijkbezorging (en niet de Wet op de Lijkzuren) geen afstandseis van woningen tot een kerkhof. Het is in kernen heel normaal dat de begraafplaats midden in een dorp ligt, omringd door woonpercelen, die kort op een begraafplaats gelegen zijn. In diverse andere kernen in Leudal is dit niet anders. De nieuwe woningen zullen geen zicht hebben op het kerkhof. In het bestemmingsplan is in artikel 4.4.4 een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit artikel regelt dat er op de perceelgrens (achter de kerkmuur) een erfafscheiding wordt aangelegd én in stand moet worden gehouden met een hoogte van 1.8 meter. Hierdoor ontstaat er geen zicht op het kerkhof. Ten aanzien van geluid is vanuit de Wet op de Lijkbezorging geen belemmering om woningen direct naast een kerkhof te bouwen. Daarnaast zal het stemgeluid bij een woonfunctie ten aanzien van de vigerende bestemming en de oude functie (speelplaats basisschool) verwaarloosbaar zijn. Daarbij nemen wij ook in overweging dat in de bestaande situatie woningen direct aan de kerkhofmuur grenzen (inclusief) bebouwing. Het stedenbouwkundig en ruimtelijk beeld verandert daarmee niet door de realisatie van de nieuwe woningen. Door het verplicht aanbrengen en in stand houden van erfafscheidingen wordt gezorgd voor voldoende privacy en rust, voor zowel de bezoekers van de begraafplaats als de woningen. De woning aan de Spelstraat 2 is overigens op een nog kortere afstand van de begraafplaats gelegen.

c. Verdwijnen bos

Voor de reactie over het verdwijnen van het 'bos', wordt verwezen naar de reactie van 2.1.3 onder g. Er is overigens geen sprake van een 'bos' maar sprake van enkele bomen op en rond een voormalige speelplaats van een basisschool. Het standpunt dat de luchtkwaliteit in Haler de laatste jaren achteruit is gegaan is niet nader onderbouwd.

Hetgeen indiener van de zienswijze aangeeft over het onderhoud van de bomen bij de voormalige school is ruimtelijk niet relevant voor het (al dan niet) vaststellen van het bestemmingsplan. Daarbij merken wij bovendien op dat, voor zover bekend bij de gemeente Leudal alsmede de voormalige gemeente Hunsel, het groen op de basisschool nooit is onderhouden door de parochie.

d. Waarom geen woningbouwplan aan de Gruttostraat

Zoals aangegeven in de reactie van 2.1.3 lid b, is woningbouw op de locatie Gruttostraat binnen de wettelijke regels (ladder voor duurzame verstedelijking maar ook provinciaal beleid als ons eigen gemeentelijke beleid (structuurvisie) niet mogelijk. Inbreiding gaat voor uitbreiding en door het vrij komen van de locatie van de Pinxtenstraat, is dit hiervoor de meest geschikte locatie. Daarnaast heeft het college al in 2013 besloten dat grootschalige woningbouw aan de Gruttostraat naast bovengenoemde reden, ook om andere redenen niet wenselijk is. De overwegingen van het college uit 2013 treft u onderstaand aan.

"Op 20 december 2012 zijn deze verkavelingsplannen aan de inwoners van Haler gepresenteerd. Tijdens deze informatieavond werd door verschillende aanwezigen gevraagd waarom de locatie basisschool aan de Pinxtenstraat niet als mogelijke woningbouwlocatie onderzocht is. Naar aanleiding van deze vraag, is besloten om de locatie basisschool te onderzoeken als mogelijke woningbouwlocatie. Om de verschillen tussen de locatie Pinxtenstraat en Isidoorstraat/Gruttostraat inzichtelijk te krijgen, is een vergelijking gemaakt. Onderstaand zijn de uitkomsten van deze vergelijking weergegeven:

- Zowel in het provinciale beleid als in onze eigen (structuur)visie is aan gegeven dat inbreiding voor uitbreiding gaat. De locatie Pinxtenstraat voldoet hieraan. De locatie Isidoorstraat/Gruttostraat niet. Deze is gelegen buiten de rode contour van de kern;*

e. Toekomstige woningbouwontwikkelingen Haler

Gelet op de onderzoekscijfers en de uitgangspunten van de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is er na de realisatie van de 8 woningen aan de Pinxtenstraat en Grut-tostraat geen behoefte meer aan nieuwe woningen. Indien in de toekomst blijkt dat toch nog behoefte is, kan dan worden bezien waar deze ontwikkeling het beste kan plaatsvinden.

Conclusie:

De zienswijzen 17 en 18 vormen geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.4.Zienswijze 19

2.4.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 8 april 2021 en derhalve buiten de termijn van ter inzage legging. Jurisprudentie geeft echter aan dat een te laat ingediende zienswijze, voor zover dat in het besluitvormingstraject mogelijk is, toch meegenomen moet worden. Omdat de zienswijze is ingekomen, voordat het college een standpunt heeft geformuleerd over de zienswijzen, wordt deze zienswijze dan ook betrokken in deze nota zienswijzen.

2.4.2. Inhoud van de zienswijze

a. Supermarkt

De indiener van de zienswijze is van mening dat op deze locatie een kleine supermarkt moet komen.

b. Uitbreiding kerkhof

Dit woningbouwplan staat een toekomstige uitbreiding van het kerkhof in de weg.

c. Elektriciteitshuisje

Op deze locatie staat een moeilijk te verplaatsen elektriciteitshuisje.

d. Betere woningbouwlocatie

De indiener van de zienswijze is van mening dat een toekomstige uitbreiding van Haler aan de rand van het dorp moet komen

2.4.3. Reactie op de zienswijze

a. Supermarkt

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen op de voormalige schoollocatie. Er ligt geen andere (voorgenomen) ontwikkeling voor. Het bestemmingsplan maakt ook geen supermarkt mogelijk. Het ligt op de weg van het bevoegd gezag om de voorgestelde ontwikkeling ruimtelijk te onderbouwen, dit is ook gebeurd. Eventuele alternatieve invullingen liggen niet voor en hoeven en kunnen niet beoordeeld worden.

b. Uitbreiding kerkhof

Een uitbreiding van het kerkhof ligt niet voor. Ook is de gemeente niet gehouden gronden hiervoor te reserveren. Het ligt op de weg van het bevoegd gezag om de voorgestelde ontwikkeling ruimtelijk te onderbouwen, dit is ook gebeurd. Eventuele alternatieve invullingen liggen niet voor en hoeven en kunnen niet beoordeeld worden. Er worden overigens steeds minder mensen begraven en er ontstaat steeds meer leegstand op de Limburgse begraafplaatsen. Steeds meer mensen kiezen voor een crematie. Het ligt dan ook niet in de lijn der verwachting dat in de toekomst behoefte is om het kerkhof uit te breiden.

c. Elektriciteitshuisje

Het elektriciteitshuisje wordt niet verplaatst. Hiermee is in het plan rekening gehouden. Het elektriciteitshuisje vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

d. Betere woningbouwlocatie

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reacties van 2.1.3. onder b en 2.3.3 onder d.

Conclusie:

De zienswijze 19 vormt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Gevolgen voor bestemmingsplan

De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4. Conclusies

Het bestemmingsplan voorziet – mede met inachtneming van de standpuntbepaling naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen – in een goede ruimtelijke ordening die nodig is om het woningbouwplan ‘Woningbouwontwikkeling Pinxtenstraat te Haler’ juridisch-planologisch mogelijk te maken. Er zijn geen redenen om niet aan het plan mee te werken.