Gemeente leudal

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 8 december 2026 **Agendapunt**

Onderwerp vaststellen Omgevingsplan gemeente Leudal, deelgebied Woonkernen
Portefeuillehouder(s) drs. M. Graef

1. Onderwerp

Vaststellen Omgevingsplan gemeente Leudal, deelgebied Woonkernen.

2. Inleiding

Aanleiding
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De gemeentelijke regelgeving voor de fysieke leefomgeving wordt onder deze wet samengebracht in één omgevingsplan. De gemeente heeft wettelijk de gelegenheid om in de periode 2024 - 2031 dit omgevingsplan van rechtswege en de overige verordeningen over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een omgevingsplan als bedoeld in de Ow. De gemeente Leudal werkt hieraan stapsgewijs en gebiedsgericht, waarbij het deelgebied Woonkernen als eerste deelgebied is opgepakt.

Beoogd effect
Dit wijzigingsbesluit is de belangrijkste stap om te komen tot een nieuw omgevingsplan voor het deelgebied Woonkernen. Het vormt daarmee de basis voor het nieuwe gebiedsdekkende Omgevingsplan gemeente Leudal.
Het plan biedt duidelijkere en eenduidigere regels voor de fysieke leefomgeving en faciliteert passende ontwikkelingen op het gebied van wonen, ondernemen, voorzieningen en verduurzaming, met behoud van belangrijke waarden in de gemeente Leudal. En het geeft bovendien duidelijk aan wanneer iets zonder vergunning kan worden gerealiseerd of wanneer het binnenplans met ene vergunning kan en onder welke voorwaarden. Daardoor worden de mogelijke ontwikkelingen veel beter en duidelijker kenbaar gemaakt.

Proces tot nu toe

- Op 29 april 2025 heeft het college de Nota van Uitgangspunten voor de woonkernen vastgesteld. Deze nota vormt de basis voor de nieuwe plansystematiek. Het omgevingsplan is gericht op gebruiksvriendelijke, integrale, duidelijke en eenduidige regels, waarbij regels waar mogelijk worden vereenvoudigd en meer mogelijkheden rechtstreeks of via een binnenplanse omgevingsplanactiviteit worden geboden.
- Tussen april 2025 en februari 2026 is de nota van uitgangspunten verwerkt tot een nieuwe invulling van het omgevingsplan Gemeente Leudal.
- Op 3 februari 2026 heeft het college besloten het ontwerp wijzigingsbesluit 'Omgevingsplan gemeente Leudal – deelgebied Woonkernen' ter inzage te leggen.
- Het ontwerp heeft van 6 februari 2026 tot en met 19 maart 2026 ter inzage gelegen. Belanghebbenden en andere geïnteresseerden hebben in deze periode de gelegenheid gehad om zienswijzen in te dienen. Er zijn 14 zienswijzen ingediend.
- De ingediende zienswijzen zijn aanleiding geweest om het ontwerp opnieuw te beoordelen. Ook hebben uitgebreide interne controles op tekenwerk en juridische regels nog geleid tot een aantal

ambtshalve wijzigingen. Dit alles is nu verwerkt tot een definitieve versie van het wijzigingsbesluit.

Met dit voorstel wordt de volgende stap gezet: het voorleggen van het wijzigingsbesluit aan de gemeenteraad ter vaststelling.

3. Voorstel aan de Raad

1. De wijziging van het omgevingsplan gemeente Leudal zoals opgenomen in Bijlage A gewijzigd vast te stellen en bekend te maken;
2. De delen van bestemmingsplannen te laten vervallen die behoren bij de pons met identificatie /join/id/regdata/gm1640/2026/c7fd13eedff94a7c80bf8ce3e22a192e/nld@2026-10-27;09154669 voor de locaties met het werkingsgebied 'woonkernen';
3. Dit besluit wordt aangehaald als wijzigingsbesluit 'Omgevingsplan gemeente Leudal, deelgebied Woonkernen';
4. Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit bekend gemaakt is.

4. Argumenten

1.1 Het plan sluit aan bij de vastgestelde Nota van Uitgangspunten.

De wijziging van het omgevingsplan is opgesteld op basis van de Nota van Uitgangspunten voor het deelgebied Woonkernen. Hierin is richting gegeven aan de opzet en inhoud van de nieuwe plansystematiek. Belangrijke uitgangspunten zijn gebruiksvriendelijke, duidelijke en samenhangende regels, het zoveel mogelijk voorkomen van onnodige herhaling en het inzichtelijk maken van welke regels op een bepaalde locatie gelden. De voorliggende wijziging geeft uitvoering aan deze uitgangspunten.

Er is gekozen voor een 'Activiteitgerichte structuur'. Dit betekent, dat de regels zijn uitgesplitst in de verschillende typen activiteiten: gebruiksactiviteiten, bouwactiviteiten, aanlegactiviteiten en sloopactiviteiten. Hierna volgen nog een aantal thematische activiteiten zoals milieubelastende activiteiten, monumenten, etc. Elke activiteit is in een apart hoofdstuk opgenomen. Binnen de activiteitgerichte hoofdstukken geldt een functiegerichte doorvertaling. Dit betekent dat onder de gebruiksactiviteit de functies wonen, maatschappelijk, horeca, etc. terugkomen. Hiermee wordt een verdere ordening aangebracht in de opbouw van de regels. Aan het eind staan de hoofdstukken met de overige bepalingen zoals procesregels, overgangsregels en slotregels.

1.2 Het plan maakt regels duidelijker en biedt ruimte voor passende ontwikkelingen.

Het meest belangrijk is wát geregeld wordt. In de Omgevingsvisie legt de gemeente de ambities voor de lange termijn vast. De keuzes voor de fysieke leefomgeving zijn op hoofdlijnen bepaald in de op 9 december 2025 vastgestelde Omgevingsvisie 'Leudal, Natuurlijk 2025-2040'. Deze visie heeft als basis gediend voor het opstellen van de regels.

In het nieuwe omgevingsplan geven de regels uitvoering aan de keuzes uit de omgevingsvisie. Met de regels wordt gereguleerd welke activiteiten op een locatie zijn toegestaan en onder welke voorwaarden.

Een paar onderwerpen wordt uitgelicht:

- Meer mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen bij woningen. Dit in het belang van levensloopbestendig wonen en het treffen van duurzaamheidsmaatregelen. Het gaat hierbij met name om meer ruimte voor het bouwen in de achtererven. Dit vergroot de mogelijkheden om woningen levensloopbestendig te maken en daarmee worden inwoners in staat gesteld langer zelfstandig in hun huis te kunnen blijven wonen.
- Via een binnenplanse omgevingsplanactiviteit wordt het splitsen van een woning of kavel (waarbij maximaal één woning wordt toegevoegd) onder voorwaarden mogelijk. De voorwaarden staan in de Versnellingsagenda Wonen. Dit betekent dat geen uitgebreide procedure meer nodig is.
- Specifieke vormen van bedrijven worden niet meer opgenomen. Iedere bedrijfsbestemming krijgt 'ruimte' voor invulling toebedeeld. Dit maakt de herinvulling eenvoudiger.
- Een supermarkt of volumineuze detailhandel wordt specifiek aangeduid en is alleen daar mogelijk.
- Uitwisseling tussen detailhandel, daghoreca en de maatschappelijke basisvoorzieningen zoals een huisarts en een fysiotherapiepraktijk worden in de dorpen met voorzieningen en in centrumdorp eenvoudiger en zonder vergunning mogelijk.
- Het omvormen van detailhandel, daghoreca en maatschappelijke basisvoorzieningen in het centrum van dorpen met voorzieningen of het centrumdorp naar wonen wordt niet rechtstreeks of binnenplans mogelijk. Dit om het behoud van dergelijke voorzieningen te stimuleren.
- Aan de horecapleinen is het tevens toegestaan om dag- en avondhoreca te vestigen zonder vergunning.
- Transformatie van leegstaand vastgoed, zoals kantoorpanden, een bedrijfspand, detailhandel naar één woning (of tot maximaal negen woningen) is, onder voorwaarden, met een binnenplanse vergunning mogelijk, voor locaties die niet zijn gelegen in een centrumgebied. Dit maakt de procedure voor deze transformaties aanzienlijk eenvoudiger. Voor meer eenheden geldt een uitgebreidere toets en deze zijn – mits onderbouwd – buitenplans mogelijk.
- Transformatie van monumenten naar dag- en/of avondhoreca is binnenplans toegestaan, zodat de openbare toegankelijkheid en behoud van monumenten wordt gestimuleerd.
- Verduurzaming van woningen wordt makkelijker: Het isoleren van de woning aan de buitenzijde van de gevel of dak is zonder vergunning mogelijk en ook het realiseren van twee buitenunits voor warmte- en koudeopwekking aan een gevel van een woning is zonder vergunning mogelijk*.

**dit is aanvullend aan de regels in het bbl (besluit bouwwerken leefomgeving) waarbij het al vergunningsvrij is om units voor warmte- en koudeopwekking te realiseren die op de grond staan.*

1.3 <u>De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en waar nodig verwerkt.</u>

Tijdens de terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend door veertien indieners. De zienswijzen (bijlage 2) zijn inhoudelijk beoordeeld en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij is bekeken of de naar voren gebrachte belangen aanleiding geven om het ontwerp aan te passen.

Een deel van de zienswijzen geeft aanleiding tot aanpassing of verduidelijking van het omgevingsplan. Dit betreft onder meer correcties van functies en aanduidingen op specifieke locaties, verduidelijkingen van begrippen en aanpassingen van planregels. Andere zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing.

De afzonderlijke zienswijzen, de gemeentelijke beoordeling en de voorgestelde aanpassingen zijn opgenomen in de bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage 3).

1.4 Ook zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Bij de verdere controle van de planstukken is gebleken dat op verschillende onderdelen kleine aanpassingen nodig zijn. Deze aanpassingen zijn bedoeld om de planstukken te corrigeren, te verduidelijken en onderling beter op elkaar te laten aansluiten. Deze wijzigingen vloeien niet rechtstreeks voort uit de ingediende zienswijzen. Deze aanpassingen noemen we ambtshalve wijzigingen.

De ambtshalve wijzigingen betreffen onder meer het corrigeren van bouwvlakken, erfgebieden, functies, aanduidingen en plangrenzen op specifieke locaties. Daarnaast worden enkele planregels en begripsomschrijvingen verduidelijkt of aangepast en worden ontbrekende verwijzingen en technische onvolkomenheden hersteld.

Een uitgebreid overzicht van de ambtshalve wijzigingen is opgenomen in bijlage 4.

1.5 Het gewijzigde plan biedt een basis voor vaststelling.

De zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zijn betrokken bij de voorbereiding van het definitieve besluit. De voorgestelde aanpassingen dragen bij aan de duidelijkheid en kwaliteit van het omgevingsplan.

Op basis van de beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen bestaan er geen belemmeringen om de gewijzigde planstukken aan de gemeenteraad voor vaststelling voor te leggen. De motivering en de bijbehorende stukken bieden de onderbouwing voor de voorgestelde vaststelling.

In het eerste besluitpunt wordt aangegeven 'het plan zoals opgenomen in Bijlage A vast te stellen'. Het linkje naar Bijlage A werkt echter nog niet. Dit is nl. de link naar het omgevingsplan zodra dit besluit is gepubliceerd op wwww.officielebekendmakingen.nl en www.regelsopdekaart.nl. Publicatie kan pas in gang gezet worden na het besluit van de gemeenteraad. Daarom is bij dit voorstel bijlage 5 toegevoegd; de link naar de (interne) viewer van het programma RX Base. Dit is dus tot publicatie de plek waar het omgevingsplan behorende bij dit wijzigingsbesluit in te zien is.

2.1 De nieuwe regels komen in de plaats van de regels uit het tijdelijke omgevingsplan voor dit deelgebied.

Momenteel gelden het bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017 en een aantal postzegelplannen als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan nog op de locatie van het plangebied. Met het voorliggende wijzigingsbesluit komen de regels uit het tijdelijke omgevingsplan te vervallen voor het werkingsgebied 'woonkernen' waar de regels uit het wijzigingsbesluit voor in de plaats komen. Het 'gat' wat er in de onderliggende bestemmingsplannen wordt 'geknipt' wordt technisch aangegeven door de 'pons'. De 'pons' gaat om waar de oude bestemmingsplanregels vervallen en worden vervangen door de nieuwe regels van het omgevingsplan.

Net als in argument 1.5 werkt ook het linkje in dit besluitpunt pas na publicatie.

3.1 Elk wijzigingsbesluit heeft een eigen titel.

Er is maar één omgevingsplan, maar dit wordt opgebouwd door meerdere wijzigingsbesluiten. Deze wijzigingsbesluiten hebben een unieke naam zodat het specifieke wijzigingsbesluit later nog makkelijk terug te vinden is.

4.1 De wettelijke inwerkingtredingstermijn van vier weken geeft geen aanleiding tot afwijking.

Artikel 16.78, eerste lid, Omgevingswet, dat bepaalt dat een wijziging van een omgevingsplan in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekend gemaakt. In bepaalde gevallen kan hier gemotiveerd van af worden geweken, hier is voor deze wijziging echter geen reden voor.

5. Risico's

Het opstellen en toepassen van een omgevingsplan is een nieuwe werkwijze, waarbij ervaring wordt opgedaan met de juridische, inhoudelijke en technische uitwerking van de regels. Sterker nog, de gemeente Leudal is de eerste gemeente in Limburg die op dit niveau aan het omgevingsplan werkt. Het aantal zienswijzen dat is ingediend is in dat opzicht beperkt. We merken dat indieners van zienswijzen kritisch naar het plan hebben gekeken en dat er daardoor ook goede en bruikbare aanpassingen worden voorgesteld. Ook heeft onze eigen interne controle nog tot een aantal verbeteringen geleid. Ondanks de beoordeling van de zienswijzen en de aanvullende controle kan niet volledig worden uitgesloten dat na vaststelling onvolkomenheden in de regels of de werkingsgebieden aan het licht komen. Dat geeft niet. Het omgevingsplan is een doorlopend proces en met een volgende wijzigingsronde kunnen we weer nieuwe aanpassingen en verbeteringen doorvoeren.

Daarnaast bestaat het risico dat belanghebbenden zich niet kunnen vinden in onderdelen van het vastgestelde omgevingsplan en hiertegen rechtsmiddelen aanwenden. Een zorgvuldige beoordeling van de zienswijzen, een deugdelijke motivering van het besluit en een correcte verwerking van de wijzigingen dragen bij aan het beperken van deze risico's.

Het omgevingsplan wordt stapsgewijs ingevoerd. Niet alle locaties binnen de gemeente vallen onder deze wijziging. Heldere communicatie over de begrenzing van het deelgebied en de toepasselijke regels blijft daarom van belang.

6. Juridische context

De juridische context wordt gevormd door de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht. De Omgevingswet voorziet in de verplichting voor gemeenten om uiterlijk op 1 januari 2032 over een omgevingsplan voor het gehele grondgebied te beschikken.

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het omgevingsplan. Het college bereidt het besluit voor en legt het voorstel met de bijbehorende stukken aan de gemeenteraad voor.

Op de voorbereiding van de wijziging is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen worden bij de voorbereiding van het definitieve besluit betrokken en van een inhoudelijke reactie voorzien.

Het definitieve wijzigingsbesluit dient zorgvuldig te worden gemotiveerd en te voldoen aan de toepasselijke wettelijke eisen en instructieregels. De nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen maakt inzichtelijk op welke wijze de ingediende zienswijzen zijn behandeld en welke aanpassingen in het omgevingsplan zijn aangebracht.

Gemeente leudal

7. Financiële toelichting

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan het vaststellen van het Omgevingsplan gemeente Leudal, deelgebied Woonkernen.

8. Communicatie

Het Omgevingsplan bevat geen rechtstreekse nieuwe, grote ontwikkelingen. Dit vergt namelijk nader onderzoek en wordt daarom in separate procedures gegoten. Het omgevingsplan dat nu wordt vormgegeven bevat dus geen grote ontwikkelingen, maar biedt wel meer ruimte.

Na vaststelling wordt het omgevingsplan overeenkomstig de wettelijke vereisten bekendgemaakt en digitaal beschikbaar gesteld. Inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden worden geïnformeerd over de vaststelling en de mogelijkheden om de regels voor hun locatie te raadplegen.
Bij de communicatie wordt duidelijk gemaakt welke mogelijkheden het omgevingsplan biedt, welke voorwaarden gelden en op welke locaties de wijziging betrekking heeft. Daarbij wordt aangesloten bij de eerdere communicatie over het ontwerp en de digitale raadpleegbaarheid via Regels op de kaart.

9. Vervolg

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het wijzigingsbesluit overeenkomstig de wettelijke procedure bekendgemaakt en digitaal beschikbaar gesteld. Vervolgens wordt uitvoering gegeven aan de verdere gebiedsgerichte ontwikkeling van het omgevingsplan voor de gemeente Leudal.

Parallel hieraan wordt gewerkt aan de voorbereiding van volgende deelgebieden, waaronder het buitengebied en de bedrijventerreinen.

10. Bijlagen

Bijlage(n)
1. Raadsbesluit
2. Zienswijzen
3. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
4. Overzicht ambtshalve wijzigingen
5. Link digitaal raadpleegbaar omgevingsplan

Heythuysen, 10 november 2026

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts D.H. Schmalschläger