Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal- deelgebied Woonkernen

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Ingediende zienswijzen ontwerp omgevingsplan 5

2.1. Zienswijze bewoners Bergerstraat 32, Neer 5
2.1.1. Ontvankelijkheid 5
2.1.2. Inhoud van de zienswijze 5
2.2. Zienswijze namens bedrijf gevestigd aan de Tramstraat 30, Roggel 5
2.2.1. Ontvankelijkheid 5
2.2.2. Inhoud van de zienswijze 5
2.3. Zienswijze namens bedrijf gevestigd aan de Schoolstraat 7a, Grathem 6
2.3.1. Ontvankelijkheid 6
2.3.2. Inhoud van de zienswijze 6
2.4. Zienswijze bewoner Bongert 1a, Neer 6
2.4.1. Ontvankelijkheid 6
2.4.2. Inhoud van de zienswijze 6
2.5. Zienswijze namens Erfgoedvereniging Bond Heemschut 7
2.5.1. Ontvankelijkheid 7
2.5.2. Inhoud van de zienswijze 7
2.6. Zienswijze bewoners Terbetenweg 1, Nunhem 9
2.6.1. Ontvankelijkheid 9
2.7. Zienswijze namens bewoners Kerkplein 8, Haelen 9
2.7.1. Ontvankelijkheid 9
2.7.2. Inhoud zienswijze 9
2.8. Zienswijze namens bewoner Rijksweg 49a, Horn 10
2.8.1. Ontvankelijkheid 10
2.8.2. Inhoud zienswijze 10
2.9. Zienswijze namens bewoner Grote Kampweg 53, Haelen 11
2.9.1. Ontvankelijkheid 11
2.9.2. Inhoud zienswijze 11
2.10. Zienswijze bewoners In de Bremmen 2, Haelen 12
2.10.1. Ontvankelijkheid 12
2.10.2. Inhoud zienswijze 12
2.11. Zienswijze namens bewoner Lidwinastraat 26 Kelpen-Oler 12
2.11.1. Ontvankelijkheid 12
2.11.2. Inhoud zienswijze 12
2.12. Zienswijze namens Yuna AMV/ Zorggroep Hilzijn 13
2.12.1. Ontvankelijkheid 13
2.12.2. Inhoud zienswijze 13
2.13. Zienswijze bewoners Burgemeester Aquariusstraat 54, Haelen 13
2.13.1. Ontvankelijkheid 13
2.13.2. Inhoud zienswijze 13
2.14. Zienswijze namens eigenaar perceel aan het Stationsplein 2, Haelen 13
2.14.1. Ontvankelijkheid 13
2.14.2. Inhoud zienswijze 14

3. Reactie op zienswijzen ontwerp omgevingsplan 14

3.1. Reactie zienswijze bewoners Bergerstraat 32 Neer 14
3.2. Reactie zienswijze namens bedrijf gevestigd aan de Tramstraat 30, Roggel 16
3.3. Reactie zienswijze namens bedrijf gevestigd aan de Schoolstraat 7a, Grathem 17
3.4. Reactie zienswijze bewoner Bongert 1a, Neer 18
3.5. Reactie zienswijze namens Erfgoedvereniging Bond Heemschut 19
3.5.1. Hoofdstuk 3 Kasteeltuin en Kloostertuin 19
3.5.2. Hoofdstuk 4, Artikel 4.87 Toegestaan met vergunning: medegebruik bed & breakfast 19
3.5.3. Hoofdstuk 7, Afdeling 7.6 Werkzaamheden bij bomen en houtopstanden 19
3.5.4. Hoofdstuk 9 Zorgplicht (artikel 9.2) 19
3.5.5. Hoofdstuk 9 Toegestaan met vergunning: gedeeltelijk slopen kerk (9.7) 20
3.5.6. Hoofdstuk 9 Verbod: wijziging vluchtpaden (artikel 9.14) 20

3.5.7. Omgeving van een monument (monumentenbiotoop) 20
3.5.8. Hoofdstuk 16 Bodemgevoelig gebouw en bodemgevoelige locatie (artikel 16.5) 20
3.5.9. Hoofdstuk 16 Aanvraagvereisten kappen van bomen en verwijderen van houtopstanden (artikel 16.3) 20
3.5.10. Monumentenlijst 20
3.5.11. Motivering 21
3.5.12. Plankaart 21
3.5.13. Algemeen 22
3.6. Reactie zienswijze Terbetenweg 1, Nunhem 22
3.7. Reactie zienswijze namens bewoners Kerkplein 8, Haelen 22
3.7.1. Stapeling van functies 22
3.7.2. Functie 'Centrum' 22
3.7.3. Conflicterende regels 22
3.8. Reactie zienswijze namens bewoner Rijksweg 49a, Horn 23
3.9. Reactie zienswijze namens bewoner Grote Kampweg 53, Haelen 24
3.10. Reactie zienswijze In de Bremmen 2, Haelen 25
3.11. Reactie zienswijze namens bewoner Lidwinastraat 26, Kelpen-Oler 26
3.12. Reactie zienswijze namens Yuna AMV/ Zorggroep Hilzijn 26
3.13. Reactie zienswijze bewoners Burgemeester Aquariusstraat 54, Haelen 27
3.14. Reactie zienswijze namens eigenaar perceel aan het Stationsplein 2, Haelen 27

4. Ambtshalve wijzigingen omgevingsplan 27

5. Gevolgen voor vaststelling van het omgevingsplan 28

6. Conclusies 29

1. Inleiding

Ontwerp Omgevingsplan deelgebied Woonkernen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.30 van de Omgevingswet, in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), heeft het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan voor het deelgebied *Woonkernen* gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van 6 februari 2026 tot 19 maart 2026 heeft eenieder de gelegenheid gehad om naar aanleiding van het ontwerp een zienswijze naar voren te brengen. Dit volgt uit artikel 16.23, eerste lid, van de Omgevingswet en artikel 3:15 van de Awb.

De wijziging van het omgevingsplan voor het deelgebied *Woonkernen* voorziet in het actualiseren en aanpassen van de regels en aanduidingen voor de betreffende woonkernen, met als doel te komen tot een actueel en samenhangend juridisch-planologisch kader voor de fysieke leefomgeving binnen het plangebied. Dit wijzigingsbesluit draagt bij aan de totstandkoming van één grondgebieddekkend Omgevingsplan per 1 januari 2032.

Deze nota van zienswijzen (hierna: nota) 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, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld en voor de leesbaarheid van deze nota is een samenvatting van de zienswijze opgenomen. Bij de beoordeling is bezien of de naar voren gebrachte belangen aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan. Bij de vaststelling van een omgevingsplan moeten de relevante feiten en belangen worden betrokken en dient het besluit deugdelijk te zijn gemotiveerd. In het bijzonder is beoordeeld of de regels van het omgevingsplan, gelet op de naar voren gebrachte zienswijzen, bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in artikel 4.2 van de Omgevingswet.

Tevens bevat deze nota een aantal ambtshalve wijzigingen. Het betreft wijzigingen die niet rechtstreeks voortvloeien uit een ingediende zienswijze, maar die bij de verdere voorbereiding en beoordeling van het omgevingsplan noodzakelijk of wenselijk zijn gebleken.

Daar waar naar aanleiding van zienswijzen en/of ambtshalve wijzigingen een gewijzigde vaststelling wordt voorgesteld, betreft dit wijzigingen van de juridisch bindende onderdelen van het omgevingsplan, zoals de regels en de daarbij behorende werkingsgebieden. Wijzigingen in de motivering, (artikelsgewijze) toelichting of onderliggende onderzoeksdocumenten zijn niet als zodanig als gewijzigde vaststelling van het omgevingsplan aangemerkt. De (artikelsgewijze) toelichting en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken maken wel onderdeel uit van de onderbouwing en motivering van het besluit, maar bevatten als zodanig geen juridisch bindende regels.

<u>Leeswijzer</u>
In hoofdstuk 2 leest u wie een zienswijze hebben ingediend, of deze ontvankelijk is (dit wil zeggen: of deze tijdig is ingediend en aan de vereisten voor een zienswijze voldoet) en wat de strekking of samenvatting van deze zienswijze is. In hoofdstuk 3 leest u ons standpunt op de ingediende, ontvankelijke zienswijzen. In hoofdstuk 4 leest u welke op welke punten het plan ambtshalve is gewijzigd. In hoofdstuk 5 leest u welke gevolgen de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben voor het plan. In hoofdstuk 6 leest u de conclusie naar aanleiding van de zienswijzen.

2. Ingediende zienswijzen ontwerp omgevingsplan

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

- De bewoners van Bergerstraat 32 in Neer
- Het bedrijf gevestigd aan de Tramstraat 30 in Roggel
- Het bedrijf gevestigd aan de Schoolstraat 7a in Grathem
- De bewoner van Bongert 1a in Neer
- Erfgoedvereniging Bond Heemschut
- De bewoners van de Terbetenweg 1 in Nunhem
- BuRo Ester, namens de bewoners van Kerkplein 8 in Haelen
- BuRo Ester, namens de bewoners van Rijksweg 49a in Horn
- De bewoners van de Grote Kampweg 53 in Haelen
- De bewoners van In de Bremmen 2 in Haelen
- De bewoner van Lidwinastraat 26 in Kelpen-Oler
- Yuna AMV/ Zorggroep Hilzijn
- De bewoners van Burgemeester Aquariusstraat 54 in Haelen
- De eigenaar van het perceel aan het Stationsplein 2 in Haelen

2.1. Zienswijze bewoners Bergerstraat 32, Neer

2.1.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 7 februari 2026 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

Langs de woning aan de Bergerstraat 32 is een strook gelegen welke volgens het omgevingsplan niet tot de kernen behoort. In de zienswijze wordt gevraagd deze strook bij de woonkernen te betrekken en hieraan dezelfde functie toe te kennen als op de woning op het naastgelegen perceel (kadastraal bekend als gemeente Neer, sectie M, nummer 845).

2.2. Zienswijze namens bedrijf gevestigd aan de Tramstraat 30, Roggel

2.2.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 23 februari 2026 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.

2.2.2. Inhoud van de zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op twee onderwerpen:

- In Bijlage VI Bestaande bedrijfsactiviteiten staat voor Tramstraat 30 in Roggel aangegeven dat hier een autobedrijf van meer dan 200 vierkante meter (>200 m2) is gevestigd. Dit bedrijf is echter ook gevestigd op Tramstraat 28. Daarnaast wordt voor Tramstraat 30 het gebied niet omkaderd, in tegenstelling tot het gebied Tramstraat 28. In de zienswijze wordt gevraagd om in Bijlage VI aan te geven dat een autobedrijf van >200 m2 gevestigd is op Tramstraat 28-30, alsmede in de verbeelding aangeven welk gebied wordt gevormd door Tramstraat 30.
- Voor de Kerkveldweg 2 in Roggel geldt op grond van artikel 5.19, lid 2 van het omgevingsplan dat de afstand van bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens minimaal 2,5 meter dient te bedragen.

Hierdoor mag op een strook van 2,5 meter langs de perceelsgrens niet gebouwd worden. In de zienswijze wordt verzocht het omgevingsplan zodanig aan te passen, dat bouwen tot op perceelsgrenzen toegestaan blijft. Daarnaast voldoet de bestaande afrastering niet aan artikel 5.43 van het omgevingsplan omdat deze hoger dan 1 meter is. In de zienswijze wordt verzocht het omgevingsplan zodanig aan te passen dat een erfafscheiding tot 2 meter hoogte zonder meer toegestaan blijft voor Kerkveldweg 2. In de zienswijze wordt tevens benoemd dat in het omgevingsplan het bouwvlak beperkt wordt tot het gebied dat op dit moment bebouwd is. Dit beperkt de bebouwingsmogelijkheden ernstig.

2.3. Zienswijze namens bedrijf gevestigd aan de Schoolstraat 7a, Grathem

2.3.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 9 maart 2026 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.

2.3.2. Inhoud van de zienswijze

De Schoolstraat 7a in Grathem is in het omgevingsplan aangemerkt als bedrijfslocatie met een aanduiding ‘Specifieke vorm van Bedrijf – Autobedrijf’. In het vigerende bestemmingsplan ‘Woonkernen Leudal 2017’ is geregeld dat 60% van het bouwvlak bebouwd mag worden. In het omgevingsplan is het bouwvlak strak rond de bestaande bebouwing gelegd. Dit houdt een verkleining van de bouwmogelijkheden in. Dit geldt eveneens voor de bouwmogelijkheden elders binnen het bouwvlak. Daarnaast is in het omgevingsplan de bestemming dusdanig aangepast dat geen sprake meer is van een autobedrijf met al de daartoe behorende activiteiten in de breedste zin van het woord. Enkel de handel en reparatie van auto’s en motorfietsen en andere daarin genoemde kleinschaligere bedrijfsmatige activiteiten zijn nog toegestaan. Het garagebedrijf is niet meer opgenomen in Bijlage VI waardoor enkel de activiteiten die zijn genoemd in Bijlage V zijn toegestaan. Deze beperkingen hebben invloed op de verkoopbaarheid van het perceel. In de zienswijze wordt verzocht in het omgevingsplan de huidige bestemming (functie) met alle daarbij behorende bouwmogelijkheden te blijven hanteren.

2.4. Zienswijze bewoner Bongert 1a, Neer

2.4.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 12 maart 2026 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.

2.4.2. Inhoud van de zienswijze

Op 31 oktober 2025 is voor de locatie Bongert 1a in Neer een vergunning verleend voor het splitsen van het perceel en het bouwen van een woning. Het perceel is aan de achterzijde gesplitst en hier is conform de vergunning een woning gebouwd. In het omgevingsplan is ten onrechte geen bouwvlak opgenomen ter plaatse van de nieuwe woning.

2.5. Zienswijze namens Erfgoedvereniging Bond Heemschut

2.5.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 16 maart 2026 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.

2.5.2. Inhoud van de zienswijze

De zienswijze is onderverdeeld in de volgende onderwerpen:

2.5.2.1. Hoofdstuk 3 Kasteeltuin en Kloostertuin

In artikel 3.14 is opgenomen dat in het gebied 'Kasteeltuin' aanvullende regels gelden ten behoeve van behoud, herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden en het stedenbouwkundig beeld van de kasteeltuin. Ten onrechte is in het omgevingsplan geen gebied 'Kloostertuin' opgenomen. De gebieden rondom kloosters dienen ook voorzien te worden van aanvullende regels zoals bij kastelen.

2.5.2.2. Hoofdstuk 4, Artikel 4.87 Toegestaan met vergunning: medegebruik bed en breakfast

Lid 2, onder a van bovengenoemd artikel dient aangevuld te worden ter verbetering van de leesbaarheid.

2.5.2.3. Hoofdstuk 7, Afdeling 7.6 Werkzaamheden bij bomen en houtopstanden

- Ten onrechte is de kaart waarop de 'Groene parels' (waardevolle en monumentale bomen) zijn aangegeven niet overgenomen op de plankaart behorend bij het omgevingsplan.
- In het omgevingsplan ontbreken voorwaarden aan de groeiplaats en ondergrondse bescherming voor de bomen die zijn opgenomen op de lijst van de 'Groene parels'. Slechte groeiplaatsomstandigheden zoals verdichting en vernatting verminderen namelijk de kwaliteit en levensduur van deze bomen.
- Op de plankaart behorend bij het omgevingsplan ontbreekt niet alleen de aanduiding van de 'Groene parels' maar ook hun groeiplaats. Uit onderzoek blijkt namelijk dat de groeiplaats bij monumentale bomen waar mogelijk vijf meter buiten de boomkroon dient te bedragen. Het opnemen van de groeiplaats in het omgevingsplan zal de bomen beter beschermen en veilig kunnen stellen op de lange termijn.

2.5.2.4. Hoofdstuk 9 Zorgplicht (artikel 9.2)

De zorgplicht welke is opgenomen in bovengenoemd artikel geldt niet louter voor gemeentelijke monumenten maar tevens voor rijksmonumenten. Het omgevingsplan voorziet ten onrechte niet in een bepaling voor de zorgplicht voor rijksmonumenten.

2.5.2.5. Hoofdstuk 9 Toegestaan met vergunning: gedeeltelijk slopen kerk (9.7)

Bovengenoemd artikel biedt onvoldoende bescherming voor het verwijderen van voorzieningen welke aanwezig zijn in (al dan niet monumentale) kerken en welke van belang zijn, zoals een doopvont, biechtstoelen en een preekstoel. Het omgevingsplan zou moeten voorzien in een bepaling waarin het verwijderen van deze voorzieningen, bij zowel monumentale als niet-monumentale kerken, niet is toegestaan zonder toestemming van de eigenaar. Artikel 9.7 zou derhalve met een lid e uitgebreid dienen te worden:

'*Voor zover het gaat om een beslissing waarbij wezenlijke belangen van het belijden van de godsdienst of levensovertuiging in de kerk in het geding zijn, beslist het bevoegd gezag alleen in overeenstemming met de eigenaar.*'

2.5.2.6. Hoofdstuk 9 Verbod: wijziging vluchtpaden (artikel 9.14)

Het bovengenoemde artikel dient aangevuld te worden met:

'*Het historische karakter van de vluchtweg dient behouden te blijven hetgeen inhoudt dat de afwerking met grond, eventueel verstevigd met een onderlaag korrelmix, dient te worden gehandhaafd.*'

2.5.2.7. Omgeving van een monument (monumentenbiotoop)

De omgeving van een monument, de ruimtelijke context, heeft invloed op de uitstraling van een monument. De gemeente dient ervoor te zorgen, op grond van artikel 7 van het Verdrag Granada, dat er maatregelen worden genomen ten einde in de directe omgeving van monumenten, en binnen de architectonische eenheden van gebouwen, alsmede in de waardevolle gebieden, het leefmilieu te verbeteren. De gemeente is verplicht om aantasting van de omgeving van rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, te voorkomen indien die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd. Daarbij gaat het zowel om ge omgeving van (voorbeschermde) rijksmonumenten, als om (voorbeschermde) gemeentelijke monumenten. Naast het voorkomen van achteruitgang gaat het tevens om het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving zodat het monument beter wordt beleefd of gewaardeerd. In het omgevingsplan dient de 'omgeving van een monument' te worden beschreven met uitleg hoe de analyse tot stand is gekomen. Daarnaast dient een beschrijving van de betekenis van de omgeving voor de beschermde monumenten opgenomen te worden. Op de verbeelding van het omgevingsplan dient te worden aangegeven waar die omgeving begint, en dus indirect waar het monument ophoudt, middels een 'beschermingszone'.

2.5.2.8. Hoofdstuk 16 Bodemgevoelig gebouw en bodemgevoelige locatie (artikel 16.5)

In het omgevingsplan dient een definitie te worden opgenomen voor 'bodemgevoelig gebouw' en 'bodemgevoelige locatie'.

2.5.2.9. Hoofdstuk 16 Aanvraagvereisten kappen van bomen en verwijderen van houtopstanden (artikel 16.3)

De tekst van lid 2, onder g, dient aangepast te worden naar:
'*de mogelijkheid tot herbeplanten of het voornemen om op een daarbij te vermelden locatie tot herbeplanten van een daarbij te vermelden aantal **en** soorten over te gaan;*'.

2.5.2.10. Monumentenlijst

In de bijlagen van het ontwerp wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan ontbreekt een overzicht van gemeentelijke- en rijksmonumenten. Dit dient toegevoegd te worden.

2.5.2.11. Motivering

- In dit onderdeel wordt uitleg gegeven over de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan. In de overgangsperiode tot 1 januari 2032 dienen nog meerdere onderdelen uitgewerkt te worden. Vele verordeningen en gemeentelijk beleid zijn verouderd en dienen aangepast te worden. Niet alleen de in 3.2.2 genoemde 'Algemene verordening' maar ook de 'Welstandsnota 2014-2020'(onder 3.3.5).
- Onder 3.3.9 'Toerisme en recreatie' is onder meer opgenomen dat er in de kernen aandacht is voor het behoud van monumenten en het stimuleren deze monumenten te onderhouden en te (her) gebruiken. In Leudal is echter veel en divers erfgoed dat in veel gevallen nog onvoldoende inzichtelijk en beleefbaar is. Erfgoed is een belangrijke kernwaarde welke bijdraagt aan toerisme en recreatie. Dit dient verder uitgewerkt te worden. Naast het aanwijzen van nieuwe monumenten, ook van na de Tweede wereldoorlog, en het aanwijzen van beeldbepalende panden, dient tevens aandacht geschonken te worden aan de cultuurhistorische waarde van bijzondere dorspgezichten. De nota 'Inventarisatie en selectie van gemeentelijke monumentenlijst en overig cultureel erfgoed' en de 'Integrale beleidsnota cultuurhistorisch erfgoed' dienen geactualiseerd te worden. Voor de onderdelen welke betrekking hebben op de fysieke leefomgeving geldt dat

deze opgenomen dienen te worden in het omgevingsplan. Daarnaast is het opstellen van een erfgoedverordening noodzakelijk.

2.5.2.12. Plankaart

Op de plankaart is het volgende aangegeven:

- Nussestraat 3 in Buggenum is ten onrechte aangeduid als gemeentelijk monument;
- Het vluchtpad gelegen achter de panden Berikstraat 11a, 11b en 13 in Buggenum heeft naast de functie 'Vluchtpad' ook de functie 'Verkeer'. De regels behorende bij de functie 'Verkeer' mogen niet in strijd zijn met de regels behorende bij de functie 'Vluchtpaden'. Hier dient bij de verdere uitwerking rekening mee te worden gehouden;
- Kerk Horn is ten onrechte aangeduid als gemeentelijk monument. De functie 'Kerken' is juist. Aan de achterkant en zijkant van de Kerkstraat dient de functie 'Begraafplaats' opgenomen te worden. Het gehele kerkhof van de kerk Horn dient opgenomen te worden in een gebied 'Religie';
- Dorpstraat 59 en 61 in Horn zijn ten onrechte aangeduid als gemeentelijk monument. Deze panden zijn namelijk gesloopt;
- Burgemeester Aquariusstraat 43 in Haelen is ten onrechte aangeduid als gemeentelijk monument;
- Ten onrechte is bij de overige dertien kernen niet bekeken of de monumentenaanduidingen correct zijn.

2.5.2.13. Algemeen

Het raadplegen van het ontwerp omgevingsplan is gebruiksonvriendelijk. Een handleiding is te vinden op de gemeentelijke website. Deze geeft uitleg op welke wijze informatie over een locatie kan worden gevonden. Het raadplegen van de definitieve versie van het omgevingsplan dient eenvoudiger te worden gemaakt.

2.6. Zienswijze bewoners Terbetenweg 1, Nunhem

2.6.1. Ontvankelijkheid

De pro-forma zienswijze is ontvangen op 17 maart 2026 en derhalve tijdig binnen de termijn van ter inzage legging. De zienswijze voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen omdat een motivering ontbreekt. Bij brief van 25 maart 2026 is indiener in de gelegenheid gesteld de zienswijze binnen een termijn van twee weken aan te vullen. Wij hebben geen nader bericht ontvangen naar aanleiding van deze brief. De zienswijze is om die reden niet ontvankelijk en zal niet inhoudelijk beoordeeld worden.

2.7. Zienswijze namens bewoners Kerkplein 8, Haelen

2.7.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 17 maart 2026 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.

2.7.2. Inhoud zienswijze

1. In artikel 5.3 lid 1 wordt bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken maximaal 60% van het perceel, met een maximum van 325 m2, mag bedragen voor zover de locatie is gelegen in de gebieden 'Grondgebonden wonen' of 'Bedrijfswoning'. Tegelijkertijd bepaalt artikel 5.3 lid 3 dat een maximaal bebouwingspercentage binnen het bouwvlak geldt, voor deze locatie betreft dit 75%, voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken indien de locatie is gelegen binnen de gebieden 'Bouwvlak bedrijf' of 'Bouwvlak overige functies'. Indiener voorziet interpretatieproblemen indien functies gecombineerd worden. Onduidelijk is welke regel maatgevend is in dit geval. In de zienswijze wordt voorgesteld in de planregels een duidelijke splitsing in het toepassingsbereik aan te brengen, bijvoorbeeld door afzonderlijke bepalingen op te nemen voor woningen en gebouwen, niet zijnde woningen. Daarnaast wordt voorgesteld één norm

voor beide situaties toe te passen, zoals ook in het vigerende bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' is opgenomen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is voor deze locatie een maximaal bebouwingspercentage van 75% toegestaan. Het omgevingsplan is beleidsneutraal opgesteld en dient om die reden de rechten op het perceel niet in te perken. Het is daarnaast onduidelijk of het percentage voor de bebouwingsmogelijkheden toeziet op het bouwvlak of op het perceel.

2. In het vigerende bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' heeft deze locatie de bestemming 'Centrum'. In het omgevingsplan heeft de locatie de functies 'Detailhandel', 'Horeca', 'Maatschappelijk' en 'Wonen'. Binnen deze functies is de planologische mogelijkheid voor dienstverlening, welke mogelijk was onder de bestemming 'Centrum' in het vigerende bestemmingsplan, komen te vervallen. Het inperken van planologische mogelijkheden op deze locatie is niet in lijn met de Omgevingsvisie waarin is opgenomen dat de gemeente 'economische vitaliteit en ontwikkelruimte voor ondernemers' belangrijk vindt.
3. In het omgevingsplan is geen definitie opgenomen voor de term 'Grondgebonden woningen'. Voor deze locatie geldt dat sprake is van een woon-winkelpand waar zowel op de begane grond als op de verdieping wordt gewoond. De locatie heeft in het omgevingsplan onder andere de functie 'Wonen', en een aanduiding 'Grondgebonden woning'. Deze term breng echter onduidelijkheid met zich mee omdat onvoldoende rekening wordt gehouden met een stapeling van functies. In het vigerende bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' werd wel voldoende rekening gehouden met deze specifieke vorm van wonen voor locaties in het centrumgebied. Indien de locatie de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen- wonen op de verdieping' had, was zowel wonen op de verdieping als wonen op de begane grond achter de commerciële voorziening mogelijk. Deze vorm van wonen is op grond van de functies en aanduidingen in het omgevingsplan niet mogelijk. In de zienswijze wordt gevraagd de bouwregels voor de functie 'Wonen' beleidsneutraal over te nemen uit de vigerende 'Centrum' bestemming van het bestemmingsplan met de specifieke aanduiding 'Specifieke vorm van wonen- wonen op de verdieping'.

2.8. Zienswijze namens bewoner Rijksweg 49a, Horn

2.8.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 18 maart 2026 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.

2.8.2. Inhoud zienswijze

De locatie Rijksweg 49a in Horn betreft een burgerwoning. Het op dit moment vigerende bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, is 'Woonkernen Leudal 2017'. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf', echter in 2021 is een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning. In het ontwerp omgevingsplan is de locatie ten onrechte opgenomen als 'Ambtsgebied zonder gewijzigd deel omgevingsplan'. Het perceel is daarmee buiten het deelgebied Woonkernen gehouden. Dit betekent zeer waarschijnlijk dat de locatie in de toekomst planologisch zal worden aangemerkt als buitengebied. Dit heeft direct gevolgen voor het toepasselijke beleid en de toetsingskaders. In de Omgevingsverordening Limburg is de locatie weliswaar gelegen in het gebiedstype 'Buitengebied', grenzend aan de zone 'Landelijke kern', maar het toedelen van functies behoort tot de bevoegdheid van de gemeente en vindt plaats in het omgevingsplan. Daarnaast heeft de locatie in de gemeentelijke Omgevingsvisie de gebiedsaanwijzing 'Kernen'. Daarmee heeft de gemeenteraad beleidsmatig vastgelegd dat de locatie tot de kern behoort. In de zienswijze wordt daarnaast aandacht besteed aan enkele uitganspunten uit de Nota van Uitgangspunten (NvU):

- *"De plangrenzen voor 'Landelijke kernen' uit de Omgevingsverordening Limburg en het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' vormen de basis. Dit omwille van uniformiteit."*

- *"De bestaande ruimtelijk-functionele structuur is het uitgangspunt:*
  Natuurlijke grenzen, zoals wegen, beken en landschappelijke elementen worden zoveel mogelijk aangehouden;
  Tuinen worden in de kern gelegd met gebruik als tuin, als duidelijk sprake is van een weiland dan buiten de kern."

Gelet op de indicatieve aard van de provinciale begrenzing had aan de bestaande gemeentelijke begrenzing meer waarde gekend moeten worden en had deze als uitgangspunt moeten dienen. Daarnaast is onduidelijk waarom de locatie, gezien de uitgangspunten, is begrensd als 'buiten de kern'. Er is namelijk geen sprake van significante onderbrekingen van de bebouwingsstructuur of tussenliggende natuurlijke grenzen. De herbegrenzing van het deelgebied woonkernen is om die reden in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel.

2.9. Zienswijze namens bewoner Grote Kampweg 53, Haelen

2.9.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 18 maart 2026 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.

2.9.2. Inhoud zienswijze

De locatie Grote Kampweg 53 in Haelen betreft een perceel grenzend aan de percelen sectie A, nummers 2700 en 3037. Deze percelen zijn in eigendom en gebruik door dezelfde eigenaar als de Grote Kampweg 53. De percelen worden gebruikt als hobbydierenweide, behorend bij de woning. Het gebruik is hobbymatig en behorend bij de woonfunctie. Van bedrijfsmatige agrarische activiteit is geen sprake. Het op dit moment vigerende bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, is 'Woonkernen Leudal 2017'. De percelen hebben volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Voor deze percelen is medio 2024 een traject gestart om herontwikkeling ten behoeve van woningbouw te verkennen. De terugkoppeling vanuit de intaketafel was onder voorwaarden positief. Hoewel het traject niet is voortgezet, bevestigt het positieve standpunt vanuit de intaketafel dat een (woningbouw)ontwikkeling op deze locatie beleidsmatig niet als onwenselijk werd geacht.

In het ontwerp omgevingsplan is de locatie ten onrechte opgenomen als 'Ambtsgebied zonder gewijzigd deel omgevingsplan'. Het perceel is daarmee buiten het deelgebied Woonkernen gehouden. Dit betekent zeer waarschijnlijk dat de locatie in de toekomst planologisch zal worden aangemerkt als buitengebied. Dit heeft direct gevolgen voor het toepasselijke beleid en de toetsingskaders. In de Omgevingsverordening Limburg is de locatie weliswaar gelegen in het gebiedstype 'Buitengebied', grenzend aan de zone 'Landelijke kern', maar het toedelen van functies behoort tot de bevoegdheid van de gemeente en vindt plaats in het omgevingsplan. Daarnaast heeft de locatie in de gemeentelijke Omgevingsvisie de gebiedsaanwijzing 'Kernen'. Daarmee heeft de gemeenteraad beleidsmatig vastgelegd dat de locatie tot de kern behoort. In de zienswijze wordt daarnaast aandacht besteed aan enkele uitganspunten uit de Nota van Uitgangspunten (NvU):

- *"De plangrenzen voor 'Landelijke kernen' uit de Omgevingsverordening Limburg en het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' vormen de basis. Dit omwille van uniformiteit."*

- *"De bestaande ruimtelijk-functionele structuur is het uitgangspunt:*
  Natuurlijke grenzen, zoals wegen, beken en landschappelijke elementen worden zoveel mogelijk aangehouden;
  Tuinen worden in de kern gelegd met gebruik als tuin, als duidelijk sprake is van een weiland dan buiten de kern."

- *"Buitengebied functies zoals weides en rijbakken zijn zoveel als mogelijk buiten de begrenzing gelaten en worden opgenomen in het deelgebied Buitengebied".*

In de nadere toelichting is aangegeven dat gronden met de functie 'Agrarisch' buiten dit deelgebied blijven omdat hiervoor een specifieke nadere afweging nodig is. Niet wordt gemotiveerd waarom deze afweging niet kan plaatsvinden in het kader van voorliggend ontwerp plan. Daarbij wordt miskend dat het hier geen bedrijfsmatige agrarische functie betreft.

Gelet op de indicatieve aard van de provinciale begrenzing had aan de bestaande gemeentelijke begrenzing meer waarde gekend moeten worden en had deze als uitgangspunt moeten dienen. Daarnaast is niet gemotiveerd welk concreet doel met deze herbegrenzing wordt gediend en waarom deze maatregel noodzakelijk en evenredig is. Hierbij is geen perceelgerichte belangenafweging gemaakt. Evenmin is inzicht gegeven in minder ingrijpende alternatieven. De herbegrenzing leidt tot een beperking van bestaande ontwikkelingsmogelijkheden en tot een potentiële waardevermindering en/ of kostenverzwaring voor de eigenaar van de percelen.

2.10. Zienswijze bewoners In de Bremmen 2, Haelen

2.10.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 19 maart 2026 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.

2.10.2. Inhoud zienswijze

1. Indiener is het niet eens met de begrenzing van het gebied voor bijbehorende bouwwerken op zijn perceel. Het gebied waarin deze bouwwerken zijn toegestaan is te klein vastgesteld. Het perceel grenst niet direct aan openbaar toegankelijk gebied maar aan een perceel met een woonbestemming. Dit perceel heeft indiener in bruikleen. Indien een perceel niet aan openbaar toegankelijk gebied grenst heeft dat gevolgen voor de manier waarop het achtererf moet worden bepaald. Het ontwerp omgevingsplan houdt onvoldoende rekening met de feitelijke situatie. Het werkingsgebied voor bijbehorende bouwwerken is te beperkt vastgesteld terwijl de ligging van het perceel ten opzichte van naburige percelen juist aanleiding geeft het achtererfgebied ruimer te beoordelen. Artikel 5.31 van het Omgevingsplan is derhalve niet goed uitgewerkt. Ten onrechte is een deel van het perceel aangemerkt als zij-erfgebied. Dit deel van het perceel zou als achtererfgebied aangemerkt moeten worden.
2. In de toelichting bij artikel 5.32 van het omgevingsplan is opgenomen dat meer mogelijkheden worden gegeven om te bouwen in het zijerfgebied van woningen. Deze gebieden zijn echter vanuit openbaar toegankelijk gebied erg zichtbaar. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken is om die reden in het zijerfgebied beperkt tot 3 meter zodat het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet te veel wordt aangetast. Het perceel van indiener grenst echter niet aan openbaar toegankelijk gebied maar aan een perceel met een woonbestemming. De beperking van artikel 5.32 wordt gebaseerd op zichtbaarheid vanuit openbaar toegankelijk gebied. Dit is echter niet het geval op deze locatie. Daarnaast is het begrip ‘Zijerfgebied’ niet nader omschreven of gedefinieerd in het omgevingsplan. Dit begrip is evenmin terug te vinden in de algemene begripsbepalingen van de Omgevingswet en de verschillende bijlagen bij de genoemde besluiten. Het is om die reden onduidelijk waarop het op de verbeelding aangeduide gebied is gebaseerd.

Het ontwerp omgevingsplan is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel omdat onvoldoende rekening is gehouden met de feitelijke situatie van het perceel. Daarnaast is het ontwerp omgevingsplan in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel omdat niet duidelijk is wat onder ‘Zijerfgebied’ wordt verstaan.

2.11. Zienswijze namens bewoner Lidwinastraat 26 Kelpen-Oler

2.11.1. Ontvankelijkheid

De pro-forma zienswijze is ontvangen op 17 maart 2026 en derhalve tijdig binnen de termijn van ter inzage legging. De aanvullende motivering is ontvangen op 7 april 2026 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.

2.11.2. Inhoud zienswijze

Artikel 5.32 van het omgevingsplan maakt het mogelijk om onder voorwaarden in welstandsvrij gebied zonder vergunning een bijbehorend bouwwerk en overkapping te bouwen in zijerfgebied. Deze verruiming

zou het woon- en leefklimaat onevenredig aantasten waardoor geen sprake is van ETFAL. Door de verruiming van de vergunningsvrije bouwmogelijkheden wordt niet langer vastgehouden aan de regel uit artikel 4.2.3. van het bestemmingsplan ‘Liduinahof Kelpen-Oler 2007’ waarin is opgenomen dat bijbehorende bouwwerken in het zijerfgebied louter zijn toegestaan indien de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens groter is dan twee meter. De ‘Nota van uitgangspunten’ is reeds in 2025 vastgesteld. Uit deze nota blijkt dat er reeds plannen waren voor het verruimen van de vergunningsvrije bouwmogelijkheden in het zijerfgebied. De gemeente heeft echter op 13 februari 2025 tijdens een zitting bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bepleit dat bouwen in het zijerfgebied binnen twee meter onmogelijk was. Dit strookt niet met het voornemen van de gemeente om de vergunningsvrije bouwmogelijkheden in het zijerfgebied te verruimen.

2.12. Zienswijze namens Yuna AMV / Zorggroep Hilzijn

2.12.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 18 maart 2026 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.

2.12.2. Inhoud zienswijze

In het huidige bestemmingsplan staat de woning aan de Kallestraat 14 in Hunsel gemerkt als ‘Wonen met bijzondere woonvormen’. Deze bijzondere woonvormen vervallen in het omgevingsplan. De woning is momenteel in koopoptie om hier zodoende een 24-uurs opvanglocatie te realiseren. De woning biedt mogelijkheden voor de opvang van ca. 9/10 jongeren welke vervangende huisvesting zoeken. Deze mogelijkheid vervalt indien de bijzondere woonvormen niet in het omgevingsplan worden opgenomen.

2.13. Zienswijze bewoners Burgemeester Aquariusstraat 54, Haelen

2.13.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 19 maart 2026 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.

2.13.2. Inhoud zienswijze

De percelen van de indiener van de zienswijzen grenzen aan de achterzijde aan Op den Dries in Haelen. Men is voornemens op deze percelen levensloopbestendige woningen te realiseren. De landschappelijke en ecologische waarden die in het verleden aan de percelen zijn toegekend zijn op dit moment achterhaald en niet meer relevant. Door de omleiding van de Napoleonsweg is geen sprake meer van een rechtstreekse verbinding met het buitengebied dan wel een ecologische verbindingszone tussen het Broek en de groenvoorzieningen in de kern van Haelen. In de zienswijze wordt verzocht de bestemming van de percelen om te zetten van ‘Groen’ naar ‘Wonen’.

2.14. Zienswijze namens eigenaar perceel aan het Stationsplein 2, Haelen

2.14.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 20 maart 2026 en derhalve na het verstrijken van de inzagetermijn ingediend. Echter, zou de zienswijze eerder, doch onvolledig, zijn ontvangen, dan hadden wij een termijn van veertien dagen geboden om die zienswijze aan te vullen. De zienswijze is binnen deze nadere termijn ontvangen.

2.14.2. Inhoud zienswijze

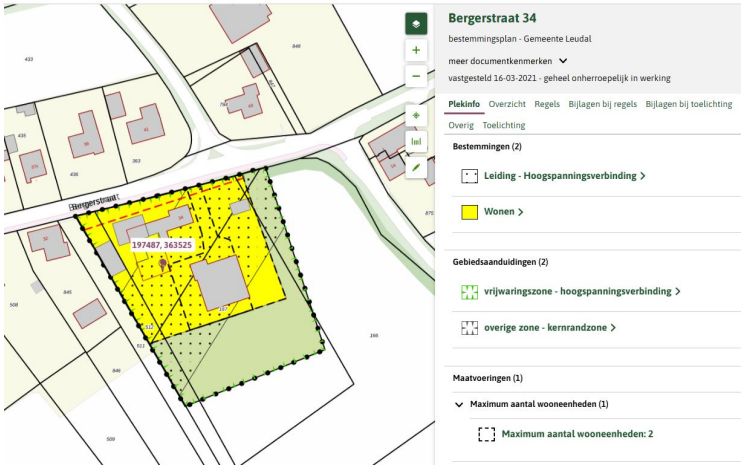
Stationsplein 2 bestaat uit twee percelen, zijnde nr. 5896 (bedrijfsfunctie) en nr. 5897 (woonfunctie). Voor perceel nr. 5896 geldt dat in de feitelijke situatie het perceel wordt gebruikt voor bedrijfsdoeleinden door het naastgelegen bedrijf op nummer 4-4a. Het perceel wordt echter ook voor woondoeleinden gebruikt. Men verzoekt in de zienswijze het gehele perceel de functie 'Wonen' toe te kennen. Het bedrijf dat gevestigd is op nr. 4-4a heeft schriftelijk bevestigd geen gebruik meer te willen maken van het perceel voor bedrijfsdoeleinden. Wij zien geen bezwaren tegen het toekennen van een woonfunctie op deze locatie. Het omgevingsplan zal op dit punt gewijzigd worden. Medewerking wordt echter louter verleend indien de locatie niet meer voor bedrijfsdoeleinden gebruikt zal worden.

3. Reactie op zienswijzen ontwerp omgevingsplan

3.1. Reactie zienswijze bewoners Bergerstraat 32 Neer

De strook hoorde in het verleden bij het perceel van de Bergerstraat 34, waar voorheen een agrarisch bedrijf was gevestigd. De strook heeft om die reden de functie ‘Agrarisch met waarden -3’. Voor het perceel waar het voormalige agrarische bedrijf was gevestigd, is een procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan doorlopen om zodoende de functie te wijzigen naar ‘Wonen’. De betreffende strook was ten tijde van deze wijziging echter niet meer in eigendom van de eigenaar van Bergerweg 34 waardoor deze niet is meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan met als gevolg dat hier nog steeds een agrarische functie op ligt. Hoewel het vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is deze strook de functie ‘Wonen’ toe te kennen, wordt dit vanuit geldende wet- en regelgeving beperkt. Voor het toekennen van een functie ‘Wonen’ dient aangetoond te worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: etfal). Onderdeel van deze etfal-toets is het aantonen van een goed woon- en leefklimaat. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State dient – kort gezegd – een afstand van 50 meter in acht gehouden te worden tussen een gevoelige functie, zoals ‘Wonen’, en een agrarische functie om zodoende een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Hier wordt in dit geval niet aan voldaan. Dit betekent dat de strook louter een woonfunctie kan krijgen indien etfal wordt aangetoond, waarbij een spuitvrije zone van 50 meter (een zone van 50 strekkende meter waarbinnen geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt) wordt gehanteerd. De eigenaar van het perceel kan hiervoor een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen.

Conclusie
De zienswijze is ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen of wijzigingen in het omgevingsplan.





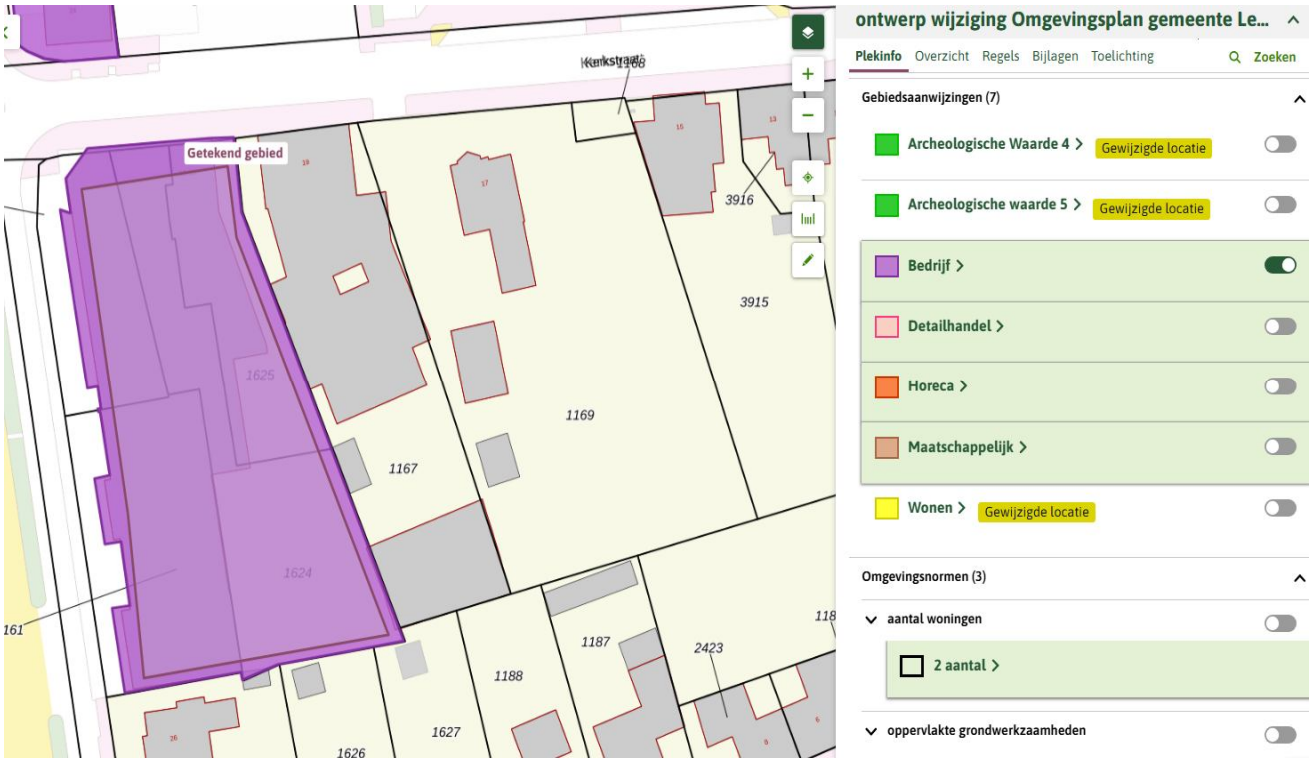
3.2. Reactie zienswijze namens bedrijf gevestigd aan de Tramstraat 30, Roggel

Tramstraat 28-30
In Bijlage VI is ten onrechte niet opgenomen dat een autobedrijf >200 m2 is gevestigd op de Tramstraat 28 en Tramstraat 30. De zienswijze is op dit punt gegrond. Met betrekking tot de omkadering van het perceel merken wij op dat deze in lijn is met de kadastrale percelen. Voor het raadplegen van de regels en het ontlenen van rechten hieraan, is niet de kadastrale omkadering maar het bouwvlak leidend. Het bouwvlak is op de juiste manier weergegeven in het plan.

Conclusie
De zienswijze is ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen of wijzigingen in het omgevingsplan.

Kerkveldweg 2
Het bouwen tot aan de perceelsgrens is in het vigerende bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' niet toegestaan. Dit volgt uit artikel 6.2.1, lid h, dat bepaalt dat de afstand tot de zijdelingse en achter perceelsgrenzen minimaal 2,5 meter dient te bedragen. Dit betekent dat de geldende regelgeving vanuit het vigerende bestemmingsplan niet wijzigt in het omgevingsplan. Deze afstandsgrens geldt te allen tijde en derhalve ook indien het perceel voor maximaal 100% bebouwd mag worden. Voor deze locatie gold echter een specifieke aanduiding waardoor bouwen tot de erfgrens wel was toegestaan. Dit betrof maatwerk voor de voorheen op deze locatie gevestigde Boerenbond. Nu de Boerenbond niet meer op deze locatie gevestigd is, en wij anderszins geen aanleiding zien en motivering hebben voor een (nieuwe) maatwerkregeling, dient de bijbehorende specifieke aanduiding weggehaald te worden. Indien de indiener van de zienswijze van mening is dat maatwerk hier passend is, kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend, waarin wordt gemotiveerd dat de exploitatie of bedrijfsvoering wordt beperkt door de aanwezigheid van de regel, waarmee de afstand tot de perceelsgrenzen wordt geborgd. Voor zover de afrastering niet voldoet aan de gestelde eisen uit artikel 5.43 van het omgevingsplan, omdat deze hoger is dan 1 meter, maar wél voldoet aan de regels uit het vigerende bestemmingsplan, geldt dat deze afrastering mag blijven staan in het kader van het overgangsrecht. Wij achten het niet wenselijk, en in dit geval ook niet noodzakelijk, het omgevingsplan op dit punt te wijzigen waardoor een afrastering van 2 meter hoog rechtstreeks wordt toegestaan.

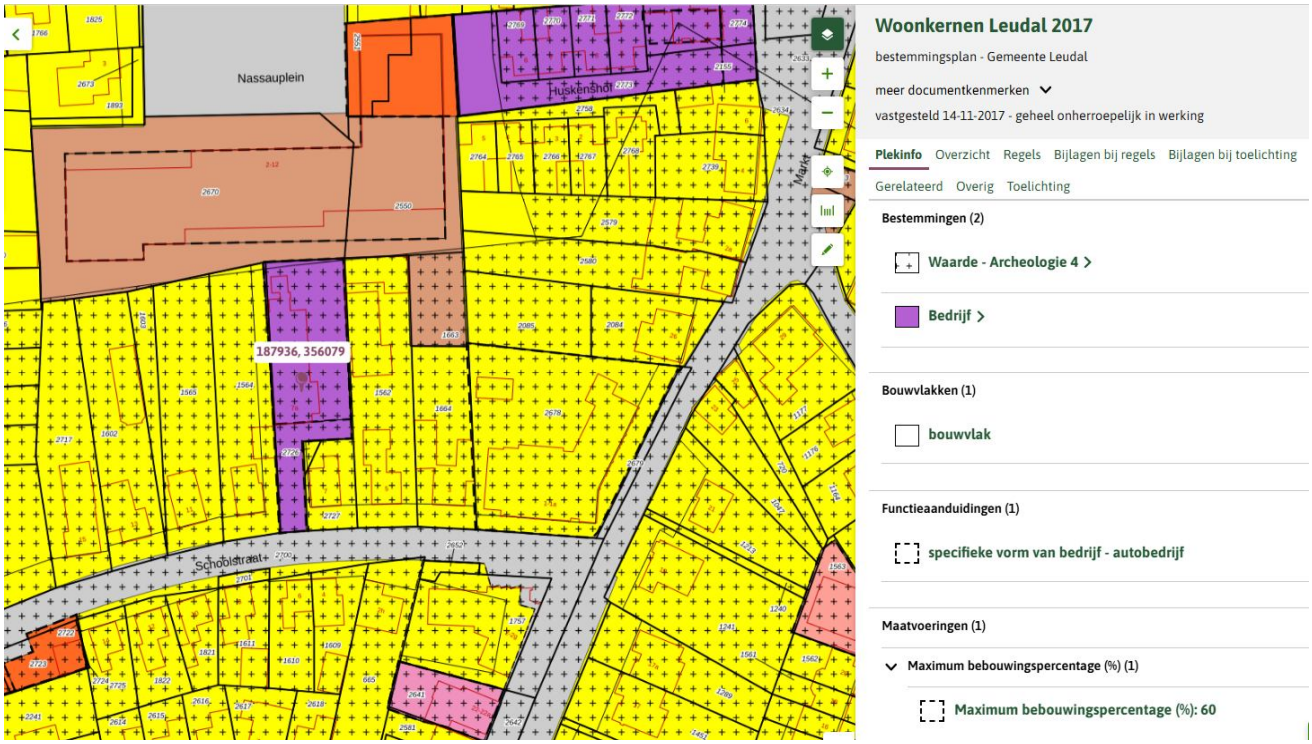
Conclusie
De zienswijze is ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen of wijzigingen in het omgevingsplan.



3.3. Reactie zienswijze namens bedrijf gevestigd aan de Schoolstraat 7a, Grathem

Het perceel betreft een solitaire bedrijfslocatie welke omringd wordt door reguliere woonfuncties. Op deze locatie is momenteel geen bedrijf gevestigd. De bedrijfswoning die behoorde tot het bedrijf, is al jaren geleden bestemd voor een reguliere woning. Dit bracht met zich mee, dat vanuit stedenbouwkundig opzicht sprake was van een onwenselijke situatie. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn in het omgevingsplan afgeschaald, omdat de vestiging van een bedrijf in deze omgeving niet bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het betreft een overwegend woongebied, waardoor functies worden beperkt tot woonfuncties of daarmee samenhangende functies. Een bedrijfslocatie hoort hier niet toe. Wij zien derhalve geen reden om af te zien van de beperking van de gebruiksmogelijkheden van dit perceel. Hoewel wij erkennen dat deze wijziging gevolgen kan hebben voor de verkoopbaarheid van het perceel, laten wij het belang van een goed woon- en leefklimaat in een woongebied prevaleren boven het individuele belang van de eigenaar in relatie tot de verkoopbaarheid. De mogelijkheid om de functie te wijzigen naar ‘Wonen’, waarbij het perceel als tuin of achtererf bij de reeds aanwezige woning wordt getrokken, behoort wel tot de mogelijkheden. Dit brengt echter geen nieuwe planologische mogelijkheden mee voor het realiseren van een nieuwe/tweede woning.

Conclusie
De zienswijze is ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen of wijzigingen in het omgevingsplan.



3.4. Reactie zienswijze bewoner Bongert 1a, Neer

In het omgevingsplan is de locatie Bongert 1a ten onrechte niet opgenomen als zijnde zelfstandig woonperceel. Tevens is voor de nieuwe woning geen aanduiding ‘Hoofdgebouw wonen’ opgenomen.



Conclusie
De zienswijze is gegrond. De zienswijze geeft aanleiding tot het opnemen van een aanduiding ‘Hoofdgebouw wonen’. Tevens dient het woonperceel als zelfstandig woonperceel aangeduid te worden.

3.5. Reactie zienswijze namens Erfgoedvereniging Bond Heemschut

3.5.1. Hoofdstuk 3 Kasteeltuin en Kloostertuin

Het nu voorliggend omgevingsplan betreft een consoliderend plan. Dit betekent dat het omgevingsplan de bestaande, feitelijke en planologische situatie vastlegt en dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen niet zijn meegenomen. Het opnemen van een aanduiding 'Kloostertuin' met bijbehorende aanvullende regels is om die reden niet aan de orde. In het vigerende bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' zijn hier immers geen regels over opgenomen. De kloostertuinen zijn daarnaast niet aangewezen als gemeentelijk monument waardoor aanvullende regels niet opgenomen hoeven te worden in het wijzigingsbesluit. Dit betekent echter niet dat in de toekomst geen aandacht zal worden besteed aan de monumenten en hun omgeving. Deze zullen nader worden onderzocht. De bijbehorende beleidsuitgangspunten voor dit thema dienen nog opgesteld te worden. De gemeenteraad heeft tot 2032 de tijd dit thema te borgen in het omgevingsplan. Voor zover dit nader onderzoek leidt tot benodigde aanpassingen in het omgevingsplan, zullen deze door middel van een nieuw wijzigingsbesluit worden opgenomen in het omgevingsplan.

Volledigheidshalve merken wij op dat de aanduiding 'Kasteeltuin', binnen het plangebied van Woonkernen, enkel van toepassing is bij kasteel Aldenghoor in Haelen. Dit is tevens in lijn met de regelgeving in het vigerende bestemmingsplan en sluit om die reden aan bij een consoliderend omgevingsplan.

Conclusie
De zienswijze is op dit punt ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen of wijzigingen in het omgevingsplan.

3.5.2. Hoofdstuk 4, Artikel 4.87 Toegestaan met vergunning: medegebruik bed & breakfast

De zienswijze is op dit punt gegrond. De tekst van het omgevingsplan wordt in dit artikel aangepast.

3.5.3. Hoofdstuk 7, Afdeling 7.6 Werkzaamheden bij bomen en houtopstanden

Het niet opnemen van de lijst waarop de 'Groene parels' vermeld staan, betreft een bewuste keuze. Enerzijds vanuit de systematiek van een omgevingsplan en anderzijds vanuit het feitelijke karakter van de genoemde lijst. Het opnemen van uitvoeringsgericht beleid / beleidsregels / uitvoeringsregels in het omgevingsplan strookt niet met het karakter van een omgevingsplan. Het Omgevingsplan Leudal bevat kaderstellend beleid voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ter uitvoering van dat beleid kunnen uitvoeringsregels noodzakelijk zijn, gelet op een goede en eenduidige toepassing van het omgevingsplan. Deze uitvoeringsregels behoren toe aan de competentie van het College van Burgemeester en Wethouders. Voor de 'Groene parels' geldt bovendien dat deze lijst op korte termijn wordt geactualiseerd, waardoor het onwenselijk is deze nu op te nemen in het omgevingsplan. Wij zijn daarnaast van mening dat Afdeling 7.6 van het omgevingsplan op dit moment voldoende bescherming biedt voor waardevolle en monumentale bomen.

Conclusie
De zienswijze is op dit punt ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen of wijzigingen in het omgevingsplan.

3.5.4. Hoofdstuk 9 Zorgplicht (artikel 9.2)

Het omgevingsplan regelt louter gemeentelijke aangelegenheden. Dit betekent dat de zorgplicht voor rijksmonumenten buiten de reikwijdte van het gemeentelijke omgevingsplan valt. Deze zorgplicht is echter wel vastgelegd in artikel 13.7 van het Besluit activiteiten leefomgeving welke door het Rijk is vastgesteld. In het omgevingsplan wordt in artikel 3.10 verwezen naar afdeling 13 van het Besluit activiteiten leefomgeving. De zorgplicht voor rijksmonumenten is om die reden voldoende geborgd.

Conclusie
De zienswijze is op dit punt ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen of wijzigingen in het omgevingsplan.

3.5.5. Hoofdstuk 9 Toegestaan met vergunning: gedeeltelijk slopen kerk (9.7)

In de zienswijze wordt gesteld dat in het omgevingsplan dient te worden opgenomen dat het verwijderen van genoemde voorzieningen, bij zowel monumentale als niet-monumentale kerken, niet is toegestaan zonder toestemming van de eigenaar. Het opnemen van de voorgestelde bepaling leidt echter niet tot meer bescherming voor het behoud van de genoemde voorzieningen. Een omgevingsvergunning voor het slopen van een kerk kan louter worden aangevraagd door de eigenaar als zijnde belanghebbende. Dit betekent dat een kerk, zowel monumentaal als niet-monumentaal, inclusief de bijbehorende voorzieningen, niet kunnen worden gesloopt of verwijderd zonder toestemming van de eigenaar.

Conclusie
De zienswijze is op dit punt ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen of wijzigingen in het omgevingsplan.

3.5.6. Hoofdstuk 9 Verbod: wijziging vluchtpaden (artikel 9.14)

De voorgestelde tekst is van toegevoegde waarde voor het beschermen van het historische karakter van de vluchtpaden. In het omgevingsplan zal een definitie worden opgenomen voor ‘Vluchtpad’, waar de voorgestelde tekst in wordt opgenomen. De zienswijze is gegrond.

3.5.7. Omgeving van een monument (monumentenbiotoop)

De gemeente onderschrijft het belang van de bescherming van de omgeving van monumenten. Het nu voorliggende omgevingsplan legt de bestaande, feitelijke en planologische situatie vast. Het omgevingsplan regelt in artikel 9.2 en artikel 9.3, waarin de zorgplicht voor monumenten en cultureel erfgoed zijn geregeld, de bescherming van het gebied rondom gemeentelijke monumenten en cultureel erfgoed. Dit laat onverlet dat nieuwe inzichten rondom de bescherming van erfgoed kunnen leiden tot toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan. Door middel van een nieuwe of thematische wijziging kan aanvullende regelgeving worden opgenomen in het omgevingsplan, indien blijkt dat artikel 9.2 niet voldoende bescherming biedt. De gemeenteraad heeft tot 2032 de tijd dit thema te borgen in het omgevingsplan en wijzigingen door te voeren op de bestaande regeling indien zij dit nodig acht. Ook nadien blijft de mogelijkheid tot wijziging van het omgevingsplan wanneer daartoe gemotiveerd aanleiding bestaat.

Conclusie
De zienswijze is op dit punt ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen of wijzigingen in het omgevingsplan.

3.5.8. Hoofdstuk 16 Bodemgevoelig gebouw en bodemgevoelige locatie (artikel 16.5)

In het omgevingsplan ontbreken op dit moment de definities voor ‘Bodemgevoelig gebouw’ en ‘Bodemgevoelige locatie’. Deze zullen worden opgenomen in het plan. De zienswijze is op dit punt gegrond.

3.5.9. Hoofdstuk 16 Aanvraagvereisten kappen van bomen en verwijderen van houtopstanden (artikel 16.3)

De tekstuele aanpassing zal worden overgenomen in het omgevingsplan. De zienswijze is op dit punt gegrond.

3.5.10. Monumentenlijst

Zowel de gemeentelijke- als de rijksmonumenten zijn in het omgevingsplan aangegeven via werkingsgebieden. Dit betekent dat een overzicht van deze monumenten in de bijlagen geen toegevoegde waarde heeft. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

3.5.11. Motivering

In de zienswijze wordt aandacht besteed aan de actualisatie van gemeentelijke verordeningen en beleid. Specifiek wordt verwezen naar de 'Welstandsnota 2014-2020' welke volgens de indiener van de zienswijzen eveneens verouderd is en aangepast dient te worden. De Welstandsnota betreft echter een geconsolideerde nota. Hoewel het jaartal doet vermoeden dat sprake is van verouderd beleid, zijn wij van mening dat de inhoud nog steeds recht doet aan de situatie in Leudal. Wij zien derhalve geen aanleiding voor een inhoudelijke aanpassing van de Welstandsnota.

Met betrekking tot de stelling dat aandacht geschonken dient te worden aan beschermde dorpsgezichten merken wij verder op dat in onze gemeente geen sprake is van beschermde dorpsgezichten. Om die reden hoeven deze derhalve ook niet opgenomen te worden in het omgevingsplan. Tevens wordt in de zienswijze benoemd, dat in het omgevingsplan onvoldoende aandacht wordt besteed aan het inventariseren van erfgoed in het kader van recreatie en toerisme. Het omgevingsplan betreft echter een consoliderend plan. Dit betekent dat het omgevingsplan de bestaande, feitelijke en planologische situatie vastlegt.

Conclusie
De zienswijze is op dit punt ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen of wijzigingen in het omgevingsplan.

3.5.12. Plankaart

- Nussestraat 3 in Buggenum: dit monument is, in tegenstelling tot hetgeen wordt beweerd in de zienswijze, opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst (GM 29). De zienswijze is op dit punt ongegrond.
- Berikstraat 11a, 11b en 13 in Buggenum: het pad gelegen achter voornoemde locaties heeft een verkeersfunctie. In tegenstelling tot hetgeen wordt beweerd in de zienswijze, is voor deze locatie geen functie 'Vluchtpad' opgenomen. De locatie heeft echter wel een gebiedsaanduiding 'Vluchtpaden'. Dit betekent dat voor dit gebied aanvullende regels gelden ten behoeve van behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundige beeld van vluchtpaden. Dit gebied beperkt zicht echter niet tot de voornoemde locatie. Deze regels gelden als aanvulling op de regels die voortvloeien uit de functie 'Verkeer' en zijn niet conflicterend. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
- Kerk Horn: de aanduiding 'gemeentelijk monument' is niet opgenomen ten behoeve van de kerk in Horn maar ten behoeve van de twee oudste natuurstenen grafkruizen van het kerkhof in Horn, welke zijn geplaatst tegen de kerkhofmuur aan de achterzijde van de kerk. Deze hebben monumentnummer GM085. HOR02 sectie D nr 2084. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

  De aanduiding 'begraafplaats' is ten onrechte beperkt opgenomen in het omgevingsplan. Gezien het feit dat de begraafplaats verder doorloopt dient ook aan de achterkant en zijkant van de Kerkstraat een aanduiding 'begraafplaats' opgenomen te worden. De zienswijze is op dit punt gegrond.

- Dorpsstraat 59 en 61 in Horn: Volgens de gehanteerde systematiek in deze wijziging van het omgevingsplan wordt het gehele perceel waarop het monument staat als monumentaal aangeduid. Bij de toetsing is de redengevende beschrijving leidend. De sloop van (niet-monumentale) bebouwing vormt daarom geen aanleiding om de aanduiding aan te passen. Bij een wijziging van het monument zou tevens sprake moeten zijn van intrekking of wijziging van het aanwijzingsbesluit en dat is hier niet aan de orde; de sloop betreft immers geen wijziging aan het monument zelf. Ook als de gesloopte bebouwing er nooit had gestaan, zou de aanduiding op basis van deze systematiek niet anders zijn geweest. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
- Burgemeester Aquariusstraat 43 in Haelen: de zienswijze is op dit punt gegrond. De betreffende locatie is niet aangewezen als gemeentelijk monument. Dit dient aangepast te worden.

3.5.13. Algemeen

Een omgevingsplan wordt vastgelegd in en geraadpleegd via een landelijke voorziening; het Digitaal Stelsel Omgevingswet. De gemeente heeft derhalve slechts beperkte invloed op het programma en de functionaliteiten hiervan. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

3.6. Reactie zienswijze Terbetenweg 1, Nunhem

In de zienswijze ontbreekt een motivering. Indiener is in de gelegenheid gesteld de zienswijze aan te vullen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. De zienswijze zal derhalve niet inhoudelijk worden beoordeeld.

3.7. Reactie zienswijze namens bewoners Kerkplein 8, Haelen

3.7.1. Stapeling van functies

In de zienswijze wordt aandacht besteed aan de stapeling van functies. Voor zover de locatie is gelegen in de gebieden ‘Grondgebonden wonen’ of ‘Bedrijfswoning’ mag de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken maximaal 60% bedragen met een maximum van 325 m². Indien de locatie echter is gelegen binnen het gebied ‘Bouwvlak bedrijf’ of ‘Bouwvlak overige functies’ geldt een maximaal bebouwingspercentage van 75% voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken. Voor de leesbaarheid van het omgevingsplan geldt dat louter de regels worden weergegeven die voor een specifieke locatie gelden. Dit betekent echter voor deze locatie dat zowel de regels voor ‘Grondgebonden woning’ als ‘Bouwvlak overige functies’ zichtbaar zijn en welke conflicterend zijn. Voor dit specifieke geval geldt echter, dat het bouwvlak voor 75% bebouwd mag worden, ongeacht de functie waarvoor deze bouwwerken worden gebruikt. Het omgevingsplan beperkt de bouwmogelijkheden derhalve niet ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Wij zijn echter van mening dat het wenselijk is de regels aan te vullen waardoor inzichtelijk wordt welke regels gelden op een locatie waar meerdere functies zijn gelegen. De zienswijze is op dit punt gegrond. Volledigheidshalve merken wij op dat de mogelijkheid af te wijken van de regels uit het bestemmingsplan met een verruiming van 10%, reeds is verdisconteerd in de verruiming van de maximale bouwoppervlakte van 325 m². Dit betrof onder het vorige bestemmingsplan/tijdelijk omgevingsplan echter een afwijkingsbevoegdheid waarvoor per geval een afweging gemaakt diende te worden. Het betrof derhalve geen rechtstreeks recht. In dit geval gelden echter de regels voor ‘Bouwvlak overige functies’ waardoor de indiener van de zienswijzen niet beperkt wordt door de wijziging van de regels en het vervallen van de afwijkingsbevoegdheid van 10%.

3.7.2. Functie ‘Centrum’

In de zienswijze wordt aangevoerd dat het vervallen van de bestemming ‘Centrum’ ten onrechte met zich meebrengt, dat op deze locatie geen dienstverlening meer is toegestaan. Dit zou niet in lijn zijn met de Omgevingsvisie, omdat hierin is aangegeven dat de gemeente ‘economische vitaliteit en ontwikkelruimte voor ondernemers’ belangrijk vindt. De functies welke zijn toegekend aan de locaties in het centrumgebied, betreffen echter aantrekkende functies voor het centrum welke de centrumfunctie versterken. Dienstverlening kan niet zonder meer gezien worden als een functie die een aantrekkende werking heeft voor publiek en derhalve voor het centrum. Hierdoor zijn wij van mening, dat het voor deze locatie niet wenselijk is dienstverlening rechtstreeks toe te staan. Kleinschalige dienstverlening blijft echter mogelijk als beroep of bedrijf aan huis. Indien men een grootschaligere dienstverlenende onderneming wil starten op deze locatie, dient hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd te worden waarvoor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet worden aangetoond. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

3.7.3. Conflicterende regels

In de zienswijze wordt aangevoerd dat de regels voor de reguliere woonfunctie conflicterend zijn met de regels van de overige functies op deze locatie. In artikel 4.76 van het omgevingsplan is echter het toepassingsbereik opgenomen voor de regels van de woonfunctie. Uit dit artikel blijkt dat de regels voor de

reguliere woonfunctie enkel gelden voor het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen. Dit betekent derhalve dat deze regels niet van toepassing zijn indien de gronden of bouwwerken niet voor wonen gebruikt worden. Voor de beoordeling welke regels van toepassing zijn, dient gekeken te worden naar het gebruik van de gronden en de bouwwerken. Wij volgen de indiener van de zienswijze in zijn constatering, zoals reeds beschreven onder punt 1, dat het omgevingsplan verduidelijking behoeft in het geval sprake is van een stapeling van functies. Dit betekent dat in voorkomende gevallen helder moet zijn welke regels in dat geval gelden. Het omgevingsplan wordt derhalve op dit punt aangevuld. In dit geval geldt, dat een grondgebonden woning met detailhandel (of een andere functie die op deze locatie is toegewezen) gecombineerd mag worden. Dit betekent tevens dat wonen op de verdieping eveneens is toegestaan. Voor de leesbaarheid van de regels wordt een definitie opgenomen voor het begrip ‘grondgebonden woning’. De zienswijze is op dit punt gegrond.

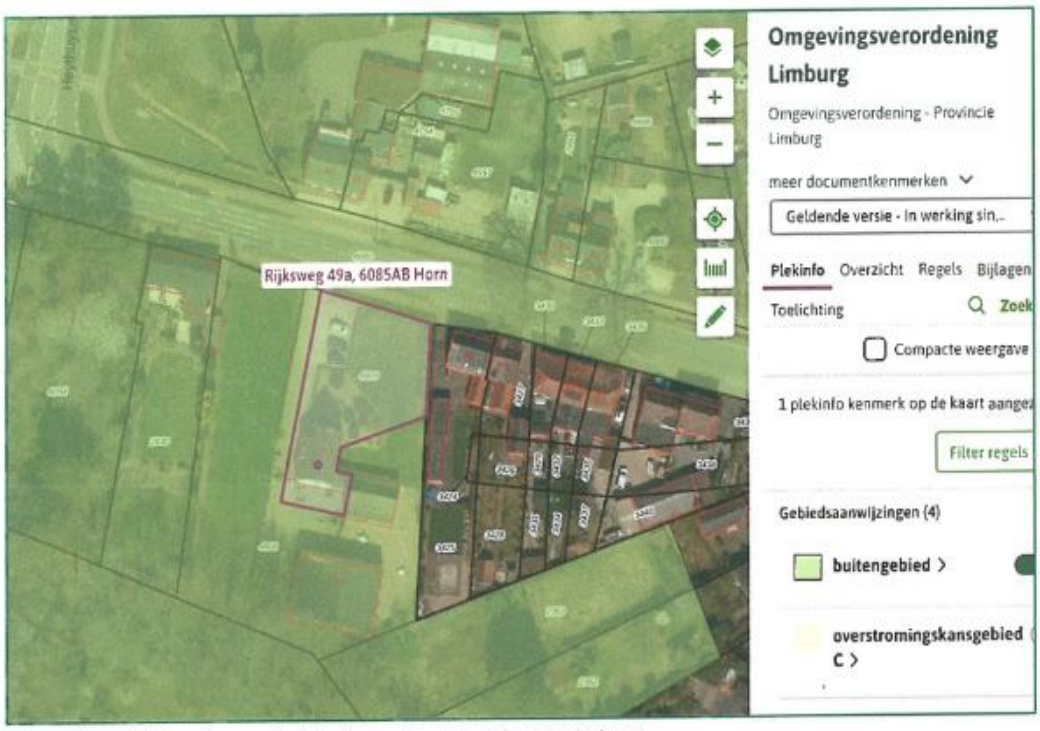
3.8. Reactie zienswijze namens bewoner Rijksweg 49a, Horn

De locatie is in het ontwerp omgevingsplan niet meegenomen in het deelgebied woonkernen. Dit betekent echter niet, dat hieruit de conclusie kan worden getrokken dat de locatie in de toekomst bij het buitengebied zal behoren. Op de website van de gemeente Leudal kan men een toelichting vinden met betrekking tot de vraag voor wie het nieuwe omgevingsplan geldt:

“*Voor wie geldt het nieuwe omgevingsplan? We vullen het nieuwe omgevingsplan gebiedsgewijs. We zijn gestart met het “deelgebied woonkernen”. Voor het grootste deel van alle 16 kernen is het nieuwe omgevingsplan nu gevuld. Dit betekent niet dat iedereen binnen de bebouwde kom automatisch is meegenomen. Sportterreinen, bedrijventerreinen en agrarische locaties hebben we nog niet meegenomen. Ook enkele woningen aan de randen van de kern hebben we nog niet meegenomen. Valt jouw perceel buiten het huidige plan? Dan ben je in een volgende fase aan de beurt*.”

Uit de Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU) volgt dat voor het deelgebied woonkernen de plangrenzen voor ‘Landelijke kernen’ uit de Omgevingsverordening Limburg (ten tijde van het ontwerp Omgevingsplan) en het bestemmingsplan ‘Woonkernen Leudal 2017’ de basis vormen voor de plangrenzen in het omgevingsplan. Dit omwille van uniformiteit. De locatie is in de Omgevingsverordening Limburg gelegen in het buitengebied. De keuze voor het niet meenemen van deze locatie in het deelgebied woonkernen is hierop gebaseerd en is derhalve in lijn met de uitgangspunten van de NvU. Het deelgebied woonkernen markeert louter het gebied waarvoor op dit moment regels zijn opgesteld. Het feit dat de locatie niet is meegenomen in dit deelgebied, wil derhalve niet zeggen dat de locatie automatisch tot het buitengebied behoort. Het betekent slechts, dat hiervoor nog geen afweging is gemaakt. Deze afweging en keuze zal worden gemaakt in een latere fase waarin deze locatie wordt meegenomen in een wijziging van het omgevingsplan.

In de zienswijze wordt tevens geconcludeerd dat de herbegrenzing leidt tot concrete en nadelige gevolgen welke rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de gewijzigde begrenzing in het ontwerp omgevingsplan. Nu geen sprake is van herbegrenzing, is deze conclusie voorbarig. De vraag of de locatie de functie ‘Wonen’ zal krijgen, kan overigens nog niet beantwoord worden, omdat hiertoe nadere besluitvorming in een opvolgende omgevingsplanfase dient plaats te vinden. In de omgevingsvergunning, welke in 2021 verleend is, is de voorwaarde opgenomen dat overtollige voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt dienen te worden. Aan deze voorwaarde wordt op dit moment nog niet voldaan. Daarbij wordt opgemerkt dat zolang de locatie niet wordt meegenomen in het omgevingsplan, het vigerende bestemmingsplan ‘Woonkernen Leudal 2017’ zal blijven gelden. Hierdoor bestaat op dit moment geen beperking in planologische mogelijkheden.



Afbeelding 2. Uitsnede provinciale Omgevingsverordening Limburg

Wanneer indiener van de zienswijze bij een toekomstige wijziging van het Omgevingsplan van mening is dat de planologische situatie niet juist is vastgelegd, kan op dát moment een zienswijze worden ingebracht. De zienswijze tegen het huidige ontwerp omgevingsplan is echter voorbarig. Nu bij dit ontwerp omgevingsplan geen herbegrenzing heeft plaatsgevonden, is geen sprake van een strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel of het evenredigheidsbeginsel. De zienswijze is ongegrond.

3.9. Reactie zienswijze namens bewoner Grote Kampweg 53, Haelen

De locatie is in het ontwerp omgevingsplan niet meegenomen in het deelgebied woonkernen. Dit betekent echter niet, dat hieruit de conclusie kan worden getrokken dat de locatie in de toekomst bij het buitengebied zal behoren. Op onze website kan men een toelichting vinden met betrekking tot de vraag voor wie het nieuwe omgevingsplan geldt:

"*Voor wie geldt het nieuwe omgevingsplan? We vullen het nieuwe omgevingsplan gebiedsgewijs. We zijn gestart met het "deelgebied woonkernen". Voor het grootste deel van alle 16 kernen is het nieuwe omgevingsplan nu gevuld. Dit betekent niet dat iedereen binnen de bebouwde kom automatisch is meegenomen. Sportterreinen, bedrijventerreinen en agrarische locaties hebben we nog niet meegenomen. Ook enkele woningen aan de randen van de kern hebben we nog niet meegenomen. Valt jouw perceel buiten het huidige plan? Dan ben je in een volgende fase aan de beurt*."

Uit de Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU) volgt dat voor het deelgebied woonkernen de plangrenzen voor 'Landelijke kernen' uit de Omgevingsverordening Limburg (ten tijde van het ontwerp Omgevingsplan) en het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' de basis vormen voor de plangrenzen in het omgevingsplan. Dit omwille van uniformiteit. De locatie is in de Omgevingsverordening Limburg gelegen in het buitengebied. De keuze voor het niet meenemen van deze locatie in het deelgebied woonkernen is hierop gebaseerd en is derhalve in lijn met de uitgangspunten van de NvU. Het deelgebied woonkernen markeert louter het gebied waarvoor op dit moment regels zijn opgesteld. Het feit dat de locatie niet is meegenomen in dit deelgebied, wil derhalve niet zeggen dat de locatie automatisch tot het buitengebied behoort. Het betekent slechts, dat hiervoor nog geen afweging is gemaakt. Deze afweging en keuze zal

worden gemaakt in een latere fase waarin deze locatie wordt meegenomen in een wijziging van het omgevingsplan.

In de zienswijze wordt daarnaast benoemd, dat de percelen in gebruik zijn als hobbydierenweide, behorend bij de woning en dat zij functioneel onderdeel uitmaken van de buitenruimte van de woning. Voor de afweging welke locaties zijn meegenomen in het deelgebied woonkernen, is het bestemmingsplan maatgevend. Indien de indiener van de zienswijze van mening is dat de percelen geen agrarische bestemming meer dienen te hebben, kan een verzoek om herziening van het (tijdelijk) omgevingsplan worden ingediend. Daarnaast kan de inrichting en het gebruik van de percelen worden geschaard onder de functie 'Agrarisch'. Dit brengt een duidelijke natuurlijke begrenzing tussen de kern en het buitengebied met zich mee, welke rechtvaardigt dat de percelen niet zijn meegenomen in het deelgebied woonkernen. Dit is tevens in lijn met de uitganspunten uit de NvU. De NvU maakt tevens geen onderscheid in de verschillende percelen met een agrarische bestemming. Een specifieke afweging om sommige agrarische percelen die niet bedrijfsmatig worden beheerd anders te benaderen, is derhalve niet aan de orde.

In de zienswijze wordt tevens geconcludeerd dat de herbegrenzing leidt tot een beperking van bestaande ontwikkelingsmogelijkheden en tot een potentiële waardevermindering en/of kostenverzwaring voor de eigenaar van de percelen. Nu echter geen sprake is van herbegrenzing, is deze conclusie niet aan de orde. Hoewel de locatie niet is meegenomen in het deelgebied woonkernen, is niet te concluderen dat de locatie in de toekomst tot het buitengebied zal behoren. Daarbij wordt opgemerkt dat zolang de locatie niet wordt meegenomen in het omgevingsplan, het vigerende bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' (als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan) zal blijven gelden. Hierdoor is er op dit moment geen sprake van een beperking in planologische mogelijkheden.

In de zienswijze wordt tevens benoemd, dat vanuit de ambtelijke organisatie medio 2024 onder voorwaarden positief is gereageerd op herontwikkelingsplannen voor de percelen. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend. Nieuwe ontwikkelingen worden louter meegenomen indien deze planologisch zijn geregeld. Daarbij merken wij op dat het huidige beleid (Versnellingsagenda Wonen) op dit moment mogelijkheden biedt voor dergelijke ontwikkelingen. Dit biedt echter geen garantie voor de toekomst. Een aanvraag voor herontwikkeling zal aan de dan geldende regelgeving worden getoetst en men kan niet op voorhand concluderen dat deze toets zal slagen. De huidige functie is daarom voor de afweging in het ontwerp omgevingsplan maatgevend.

Wanneer indiener van de zienswijze bij een toekomstige wijziging van het Omgevingsplan van mening is dat de planologische situatie niet juist is vastgelegd, kan op dát moment een zienswijze worden ingebracht. De zienswijze tegen het huidige ontwerp omgevingsplan is echter voorbarig. Nu bij dit ontwerp omgevingsplan geen herbegrenzing heeft plaatsgevonden, is geen sprake van een strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel of het evenredigheidsbeginsel. De zienswijze is ongegrond.

3.10. Reactie zienswijze In de Bremmen 2, Haelen

De strook welke is gelegen tussen het perceel van de indiener van de zienswijze en de openbare weg, is in eigendom van de gemeente. Dit perceel heeft een woonfunctie. De indiener van de zienswijze is van mening dat sprake is van een bijzondere situatie, omdat dit perceel door de gemeente wordt verhuurd en in gebruik wordt genomen als tuin. Het zijerf van de indiener van de zienswijze zou dus niet grenzen aan openbaar gebied, maar aan een perceel met een woonbestemming. Dit zou tot gevolg moeten hebben dat geen sprake is van een zij-erfgebied maar van achtererfgebied waardoor de strook onder het gebied 'bijbehorende bouwwerken' dient te vallen.

In de toelichting wordt verduidelijkt hoe het zijerf en het gebied 'bijbehorende bouwwerken' worden bepaald en hoe deze begrenzing zich verhoudt tot het achtererfgebied als bedoeld in bijlage I bij het Bbl. Ten aanzien van hoekpercelen geldt dat het achtererf niet altijd evenwijdig loopt met het openbaar toegankelijk gebied. Dit geeft het perceel aan In de Bremmen 2 een voordeel, omdat het gebied 'bijbehorende bouwwerken' hierdoor reeds groter is dan op basis van bijlage 1 Bbl. Het zijerf wordt bepaald door een gebied, grenzend aan de zijgevel van een hoekwoning tot het openbare gebied, waarbij de afstand tot de voorkant van de woning minimaal 3 meter bedraagt. De voorgevel van een hoekwoning is de gevel die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de

omliggende bebouwing als voorgevel wordt aangemerkt. In het gehele gewijzigde deel van het omgevingsplan wordt deze systematiek op dezelfde wijze toegepast. In het bestemmingsplan ‘Woonkernen Leudal 2017’ was dit voor deze locatie niet anders.

Het gemeentelijke eigendom van de tussenliggende strook en het gebruik daarvan als tuin worden onderscheiden van de vraag hoe het gebied ‘bijbehorende bouwwerken’ wordt begrensd. Voor die begrenzing wordt de in het omgevingsplan gehanteerde systematiek toegepast. Voor de systematiek van het omgevingsplan wordt gekeken naar de feitelijke situatie van een hoekwoning. In dit geval is sprake van een hoekwoning. De zienswijze is ongegrond.



3.11. Reactie zienswijze namens bewoner Lidwinastraat 26, Kelpen-Oler

Wij volgen de indiener van de zienswijze niet in het standpunt, dat de verruiming van vergunningsvrije bouwmogelijkheden in het zijerfgebied leidt tot een onevenredige aantasting van het woon-en leefklimaat. Het omgevingsplan verruimt de bouwmogelijkheden in het zijerfgebied ten opzichte van het voormalige bestemmingsplan. De minimale afstand van twee meter tot de zijdelingse perceelsgrens vervalt. Deze wijziging is een bewuste beleidskeuze, gericht op woonkwaliteit, betaalbare en toekomstbestendige woningen in een groene omgeving, door ruime mogelijkheden te bieden voor het vergroten van gebouwen en het realiseren van bijbehorende bouwwerken. Een toename van overlast richting omliggende percelen wordt niet waarschijnlijk geacht, omdat de hoekpercelen voor het grootste gedeelte grenzen aan openbare gebieden en niet aan aangrenzende buurpercelen. Door het opnemen van een maximale bouwhoogte van drie meter in het zijerfgebied (welke drie meter terug ligt) is voldoende verzekerd, dat geen onevenredige aantasting van het woon-en leefklimaat zal ontstaan in zijerven. In het voormalige bestemmingsplan was opgenomen, dat bijbehorende bouwwerken in het zijerfgebied een afstand van minimaal twee meter tot de zijdelingse perceelsgrens dienen te hebben. Deze regel is niet overgenomen in het omgevingsplan. Ten aanzien van de in de zienswijze aangehaalde zitting bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State merken wij op dat een onderscheid gemaakt dient te worden tussen het destijds geldende planologische regime en de regels die met het voorliggende besluit worden vastgesteld. De betreffende uitspraak van de Afdeling had betrekking op het toen geldende bestemmingsplan en de daarin opgenomen bouwmogelijkheden. De gemeentelijke standpunten die in die procedure zijn ingenomen, moeten worden bezien tegen de achtergrond van het toen geldende bestemmingsplan en de besluitvorming waartegen het hoger beroep was gericht. Dit laat onverlet dat nieuwe beleidsuitgangspunten via de lijn van het ontwerp omgevingsplan in procedure mogen worden gebracht. De zienswijze is derhalve ongegrond.

3.12. Reactie zienswijze namens Yuna AMV/ Zorggroep Hilzijn

In het omgevingsplan is bewust gekozen voor het niet langer rechtstreeks toestaan van bijzondere woonvormen. De reden daartoe is dat een dergelijke woonvorm een grote impact kan hebben op een woonomgeving waardoor niet vanzelfsprekend sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan

locaties (etfal). De zienswijze geeft geen aanleiding hiervan af te wijken. Het niet rechtstreeks toestaan van bijzondere woonvormen betekent echter niet, dat op voorhand besloten is dat op deze locatie geen bijzondere woonvorm kan plaatsvinden. Indien een initiatiefnemer een dergelijke huisvesting wil realiseren, zal een omgevingsvergunning (BOPA) aangevraagd dienen te worden zodat voor dit specifieke geval afgewogen kan worden of een dergelijke huisvesting mogelijk is. Volledigheidshalve merken wij op dat het plan tevens niet meer actueel is. De zienswijze is ongegrond.

3.13. Reactie zienswijze bewoners Burgemeester Aquariusstraat 54, Haelen

Wij volgen de indiener van de zienswijze in de conclusie dat de landschappelijke en ecologische waarden die zijn toegekend aan deze percelen niet meer aan de orde zijn. In het gedeelte net buiten de kern is van nature ooit sprake geweest van een broeksituatie (als verlande rivierarm), of anders gezegd: er lag ooit een oude rivierarm die geleidelijk is dichtgegroeid, waardoor een moerassig gebied ontstond. Hoewel dit mogelijk nog aanwezig is als natte laag in de ondergrond, is geen sprake meer van een natuurlijke situatie omdat de locatie volledig in de kern gelegen is. Dit zegt echter niets over de natuurwaarde op het perceel en het feit dat flora en fauna niet geschaad mag worden in de aanwezige tuinsituatie, welke strijdig is met de huidige functie. Wij zijn om die reden voornemens de functie te wijzigen van ‘Groen’ naar ‘Wonen’, zonder mogelijkheid een nieuwe woning te realiseren. Indien men hier een woning wil realiseren zal daartoe een omgevingsvergunning (BOPA) aangevraagd dienen te worden waarin een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) kan worden aangetoond waarin ook de flora en fauna meegenomen worden. De zienswijze is gegrond.

3.14. Reactie zienswijze namens eigenaar perceel aan het Stationsplein 2, Haelen

Het bedrijf dat gevestigd is op huisnummer 4-4a heeft schriftelijk bevestigd geen gebruik meer te willen maken van het perceel voor bedrijfsdoeleinden. Wij zien derhalve geen bezwaren tegen het toekennen van een woonfunctie op deze locatie. Het omgevingsplan zal op dit punt gewijzigd worden. Medewerking wordt echter louter verleend indien de locatie niet meer voor bedrijfsdoeleinden gebruikt zal worden. De zienswijze is gegrond.

4. Ambtshalve wijzigingen omgevingsplan

De ambtshalve wijzigingen zijn in hoofdzaak ingegeven door de uitkomsten van een controle van de in het omgevingsplan opgenomen werkingsgebieden en de daarvoor verleende vergunningen. Deze controle was

gericht op het verifiëren van de juistheid en actualiteit van de opgenomen gegevens en de onderlinge overeenstemming daarvan. Waar uit deze controle bleek dat aanpassing noodzakelijk was, zijn de betreffende onderdelen ambtshalve gewijzigd.

Daarnaast zijn tekstuele aanpassingen doorgevoerd om onduidelijkheden te verduidelijken en de formulering van de bepalingen te verbeteren. Ook zijn wijzigingen aangebracht om de uniformiteit en onderlinge consistentie van het omgevingsplan te bevorderen. Tot slot is de nummering waar nodig aangepast, zodat de opbouw en verwijzingen binnen het plan correct en consistent zijn.

Een gedetailleerd overzicht van de ambtshalve wijzigingen, met een specificatie van de afzonderlijke aanpassingen, is opgenomen in de bijlage bij deze nota. De artikelverwijzingen corresponderen met de nieuwe nummering.

5. Gevolgen voor vaststelling van het omgevingsplan

Zienswijzen

1. De zienswijze sub 2.2 geeft aanleiding bijlage VI aan te passen zodat voor zowel Tramstraat 28 en 30 geldt dat hier een autobedrijf van >200 m2 gevestigd mag zijn.
2. De zienswijze sub 2.4 geeft aanleiding het omgevingsplan te wijzigen voor de locatie Bongert 1a. Voor deze locatie wordt een aanduiding 'Hoofdgebouw wonen' opgenomen alsmede een zelfstandig woonperceel.
3. De zienswijze sub 2.5.2. geeft aanleiding tot aanpassing van artikel 4.86 van het omgevingsplan (Toegestaan met vergunning: medegebruik bed en breakfast). Het artikel wordt tekstueel aangevuld.
4. De zienswijze sub 2.5.5. geeft aanleiding tot het opnemen van een definitie voor 'Vluchtpad' in het omgevingsplan. De voorgestelde tekst zoals omschreven in de zienswijze zal worden overgenomen.
5. De zienswijze sub 2.5.8. geeft aanleiding voor het opnemen van definities voor 'Bodemgevoelig gebouw' en 'Bodemgevoelige locatie'.
6. De zienswijze sub 2.5.9. geeft aanleiding tot een tekstuele aanpassing van artikel 16.3 van het omgevingsplan.
7. De zienswijze sub 2.5.12. geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen met betrekking tot de aanwijzing van monumenten:
    - De aanwijzing van de locatie Burgemeester Aquariusstraat 43 in Haelen wordt verwijderd.
    - De aanduiding 'begraafplaats' bij de kerk in Horn wordt uitgebreid naar de achterkant en de zijkant van de Kerkstraat.
8. De zienswijze sub 2.6. geeft aanleiding het omgevingsplan aan te vullen waardoor inzichtelijk wordt welke regels gelden op een locatie waar meerdere functies zijn gelegen. Daarnaast zal een definitie voor het begrip 'Grondgebonden woning' worden opgenomen.
9. De zienswijze sub 2.13. geeft aanleiding voor het wijzigen van de functie van 'Groen' naar 'Wonen' voor deze locatie, met dien verstande dat dit geen mogelijkheid meebrengt een nieuwe woning te realiseren.
10. De zienswijze sub 2.14. geeft aanleiding voor het wijzigen van de functie van 'Bedrijf' naar 'Wonen' voor de locatie Stationsplein 2 in Haelen.
11. De ingekomen zienswijzen geven voor het overige geen aanleiding om het omgevingsplan (deelgebied woonkernen) gewijzigd vast te stellen.

Ambtshalve wijzigingen
Een gedetailleerd overzicht van de ambtshalve wijzigingen, met een specificatie van de afzonderlijke aanpassingen, is opgenomen in de bijlage bij deze nota van zienswijzen.

6. Conclusies

Het ontwerp van het omgevingsplan voorziet, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, in een regeling die bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Met de voorgestelde wijzigingen wordt het omgevingsplan op onderdelen aangepast en waar nodig verduidelijkt. Er bestaan, gelet op de betrokken belangen en de uitkomsten van de beoordeling van de zienswijzen, geen belemmeringen om de wijziging van het omgevingsplan vast te stellen.