Gemeente Leudal
Ingekomen dd.
12 MRT 2026

Gemeenteraad Leudal,

Postbus 3008,

6093 ZG Heythuysen.

Neer, 10 maart 2026.

Onderwerp: Zienswijze betreffende omgevingsplan woonkernen.

Geachte gemeenteraadsleden,

Bij deze dien ik een zienswijze in betreffende de wijzigingen in het omgevingsplan woonkernen van Leudal.

Op 31 oktober is de bouw van onze huidige woning op het adres
Bongert 1a te Neer Vergund, zaaknummer Z2023-00001535.
De woning is reeds gebouwd na perceelsplitsing van het perceel behorende bij Baand 22a te Neer.

Na bezoek aan het inloop spreekuur, bleek uit het gesprek met de heer [redacted] dat het omgevingsplansplan hier niet goed geregeld is. Hier is door de gemeente een fout gemaakt. Er ligt geen bouwvlak ter plaatse van de nieuwe woning.

De heer [redacted] heeft hiervan een aantekening gemaakt maar adviseerde mij tevens een zienswijze hiervoor in te dienen.

Ik verzoek u de fout te corrigeren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Bongert 1a,
6086 NX Neer
[redacted]

stichting **achmea rechtsbijstand**

Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC, Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

www.achmearechtsbijstand.nl

Aangetekend RB-004462807
Gemeente Leudal
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 3008
6093ZG HEYTHUYSEN

Gemeente Leudal
Ingekomen dd.
19 MRT 2026

Datum: 17 maart 2026
Ons Kenmerk: RB-004462807

Behandeld door: [redacted]
E-mail: klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
Telefoon: 06-51228939
Fax: 088 - 462 27 99

Onderwerp: pro forma zienswijze

Geachte meneer, mevrouw,

Mijn cliënte, mevrouw [redacted] Lidwinastraat 26, 6037RT te Kelpen-Oler vraagt ons om juridische hulp. Het gaat om het ontwerpbesluit voor een wijziging van 'Omgevingsplan gemeente Leudal - deelgebied Woonkernen'. In **bijlage 1** vindt u een kopie van de publicatie van dit besluit.

Ik ben de gemachtigde van cliënte.
In deze zaak treed ik op namens cliënte. Als ik er niet ben mogen mijn collega's mij vervangen. Ik sta op de lijst van medewerkers met een doorlopende machtiging.

Het is nog niet mogelijk om u de gronden van zienswijze te sturen.
Ik kan u de gronden van de zienswijze nog niet sturen, omdat ik daar nog met mijn cliënte over moet overleggen. Ik verzoek u daarom om mij een termijn te geven voor het aanvullen van de beroepsgronden.

Client vraagt u de wijziging van het omgevingsplan niet vast te stellen.
In ieder geval vraagt zij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Hoogachtend,

[redacted]

mr. [redacted]

Bijlage:
- Bijlage 1 - Kennisgeving ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal – deelgebied Woonkernen

stichting **achmea rechtsbijstand**

BIJLAGE 1 – Kennisgeving ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal – deelgebied Woonkernen

Ons zaaknummer: RB-004462807

Gemeente leudal

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Leudal

Nr. 54090
5 februari
2026

Kennisgeving ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal - deelgebied Woonkernen

Aanhef

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Leudal maakt bekend dat het ontwerp wijzigingsbesluit van het Omgevingsplan gemeente Leudal voor het deelgebied Woonkernen ter inzage wordt gelegd. Hieronder leest u waar de wijziging over gaat. Ook leest u hoe u kunt reageren.

Wat is het Omgevingsplan?

In het omgevingsplan regelt de gemeente de fysieke leefomgeving, zoals gebouwen, wegen, water, natuur, bodem, lucht, geur of bijvoorbeeld geluid. Het Omgevingsplan gemeente Leudal bevat regels waarmee we de beperkte ruimte op een goede manier verdelen. Daarmee maken we ontwikkelingen mogelijk en beschermen we onze leefomgeving. Het omgevingsplan regelt bijvoorbeeld of u op een stuk grond mag bouwen. Dit is belangrijk als u een vergunning vraagt om te bouwen.

Het omgevingsplan bestaat tot uiterlijk 2032 uit twee delen: een nieuw en een tijdelijk deel. De regels van de huidige bestemmingsplannen zijn onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat ook algemene regels die voor de hele gemeente gelden. De gemeente gaat het tijdelijke deel van het omgevingsplan de komende jaren omzetten naar het nieuwe deel: Dit gaat stapsgewijs via wijzigingen van het omgevingsplan.

Waar gaat deze wijziging van het Omgevingsplan over?

Dit wijzigingsbesluit heeft betrekking op deelgebied 'Woonkernen'. Voor de begrenzing van dit plangebied is het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' als vertrekpunt genomen. Vrijwel alle postzegelbestemmingsplannen die in de periode na het vaststellen van het bestemmingsplan Woonkernen in 2017 zijn vastgesteld en gelegen zijn in het plangebied van Woonkernen Leudal 2017 worden ook meenomen bij deze voorgenomen wijziging. In de motivering van de ontwerp-wijziging zal een lijst worden opgenomen met welke bestemmingsplannen tot het wijzigingsbesluit horen.

Het doel van het wijzigingsbesluit "Wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal - deelgebied Woonkernen" is het verankeren van een passende juridisch planologische regeling, die uniform, leesbaar en gebruiksvriendelijk is en waarmee regie op hoofdlijnen wordt gevoerd. Het wijzigingsbesluit is gebaseerd op de feitelijke functies die aanwezig zijn in de woonkernen, uitgaande van de uitgevoerde inventarisatie.

Het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Leudal - deelgebied Woonkernen betreft grotendeels een technische omzetting van de plansystematiek van een bestemmingsplan naar de plansystematiek van een omgevingsplan. Dit betekent dat in grote lijnen wordt aangesloten bij de bestaande, toegestane functies en mogelijkheden. Daar waar mogelijk wordt bestaand beleid, bijvoorbeeld in de vorm van de Versnellingsagenda Wonen, de Parkeernota of de Algemene verordening, direct vertaald in dit wijzigingsbesluit. Daarmee is weinig sprake van nieuwe mogelijkheden, maar vooral van mogelijkheden die nu eenvoudiger worden gemaakt.

Waar en wanneer kunt u de stukken bekijken?

Het ontwerp wijzigingsbesluit 'Wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal - deelgebied Woonkernen' met de op het besluit betrekking hebbende stukken ligt van 06-02-2026 tot en met 19-03-2026 ter inzage. In deze periode van 6 weken kunt u het ontwerp wijzigingsbesluit en de bijbehorende stukken bekijken via:

- Regels op de Kaart: via deze link, of via www.omgevingswet.overheid.nl onder 'regels op de kaart' ziet u de regels met kaartbeeld. Zoek vervolgens op locatie of op het document "Omgevingsplan gemeente Leudal". Als u dat gevonden heeft, kunt u rechts bovenaan "alle versies" uitklappen. Onderaan vindt u het ontwerp. Hier vindt u de regels van het ontwerp wijzigingsbesluit op kaart met bijbehorende werkingsgebieden, toelichting en bijlagen die horen bij het wijzigingsbesluit.
- Officiële Bekendmakingen: via deze link, of op https://www.officielebekendmakingen.nl kunt u het besluit vinden onder naam Wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal - deelgebied Woonkernen. Hier vindt u het ontwerp wijzigingsbesluit, daarin is ook de link naar 'Regels op de kaart' opgenomen.

Hulp nodig? Kom langs op dinsdag!

Heeft u vragen of wilt u samen met iemand meekijken op de kaart? De gemeente start met inloopmiddagen op dinsdag tussen 13.00 u en 16.00 u. U kunt dan zonder afspraak binnenlopen om vragen te stellen of samen met een collega van de gemeente het omgevingsplan bekijken.

De inloopmiddagen zijn op:
a. Dinsdag 10 februari
b. Dinsdag 24 februari
c. Dinsdag 3 maart
d. Dinsdag 10 maart
e. Dinsdag 17 maart

Hoe kunt u een reactie geven?

U kunt reageren van 06-02-2026 tot en met 19-03-2026 op het ontwerp wijzigingsbesluit . Uw reactie heet een "zienswijze". U kunt dit schriftelijk doen of mondeling. Let op: u kunt niet per e-mail reageren.

- Schriftelijk. Schriftelijke zienswijzen moeten worden gericht aan de gemeenteraad van Leudal, Postbus 3008, 6093 ZG Heythuysen.
- Mondeling. U kunt ook mondeling [redacted] zienswijze indienen. Hiervoor kunt u een telefonische afspraak maken (0475-859000).

De voorkeur gaat uit naar het indienen van een schriftelijke zienswijze.

Geef duidelijk aan dat uw zienswijze gaat over 'Wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal - deelgebied Woonkernen'

Wat is het vervolg?

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt of de zienswijzen tot aanpassing van het ontwerp wijzigingsbesluit Wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal - deelgebied Woonkernen leiden. Het college voorziet de zienswijzen individueel of per thema van een reactie. De reacties neemt het college op in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Het college biedt de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Leudal, (evt. samen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen) aan de gemeenteraad aan voor vaststelling. Als de gemeenteraad de wijziging van Omgevingsplan gemeente Leudal vaststelt, maakt zij dit bekend met een nieuwe kennisgeving. Tegen de definitieve wijziging van het Omgevingsplan gemeente Leudal staat de mogelijkheid tot beroep open.

Heeft u nog vragen?

Bel dan met de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Leudal via telefoonnummer (0475) 85 90 00.

Ondertekening

Gemeente Leudal, 3 februari 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Leudal

stichting **achmea rechtsbijstand**

Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC, Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

www.achmearechtsbijstand.nl

Aangetekend RB-004462807
Gemeente Leudal
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 3008
6093ZG HEYTHUYSEN

Datum: 7 april 2026
Ons Kenmerk: RB-004462807
Uw kenmerk: Z/26/209563

Tevens per e-mail verstuurd naar info@leudal.nl.

Behandeld door: [redacted]
E-mail: klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
Telefoon: 06-51228939
Fax: 088 - 462 27 99

Onderwerp: aanvullende gronden zienswijze

Geachte heer, mevrouw,

Namens mijn cliënte, mevrouw [redacted], wonende aan de Lidwinastraat 26, 6037RT in Kelpen-Oler, diende ik op 17 maart 2026 een pro forma zienswijze in tegen het ontwerpbesluit voor een 'wijziging van Omgevingsplan gemeente Leudal - deelgebied Woonkernen' (hierna: het ontwerpbesluit). Via deze brief stuur ik u de inhoudelijke gronden van de zienswijze namens cliënt.

Cliënte is het niet eens met het ontwerpbesluit.
De gemeenteraad komt een bepaalde mate van vrijheid toe bij het wijzigen van het omgevingsplan, maar dient er zorg voor te dragen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL). Dit geldt dan ook voor het onderhavige ontwerpbesluit. Het ontwerpbesluit ziet op velerlei zaken, maar voor cliënte gaat het specifiek om het verruimen van de vergunningsvrije bouwmogelijkheden. Graag licht ik dit toe.

Toevoeging hoofdstuk 5; verruiming vergunningsvrij bouwen.
In het bestaande Omgevingsplan gemeente Leudal is in art. 22.27 (de bruidsschat) geregeld dat bijbehorende bouwwerken onder voorwaarden vergunningsvrij zijn in het achtererfgebied van woningen. Een bijbehorend bouwwerk is op basis daarvan dus niet vergunningsvrij als dit in het zijerfgebied wordt gebouwd.

Met het ontwerpbesluit wordt hoofdstuk 5 'Bouwen' toegevoegd. Artikel 5.32 maakt het voortaan mogelijk om onder voorwaarden in welstandsvrij gebied zonder vergunning een bijbehorend bouwwerk en overkapping te bouwen in zijerfgebied. Het artikel luidt:

'Artikel 5.32 Toegestaan zonder vergunning: zijerfgebied in welstandsvrij gebied
Bijbehorende bouwwerken en overkappingen in zijerfgebied, voor zover gelegen in Welstandsvrij gebied

mogen worden gebouwd zonder omgevingsvergunning onder de volgende voorwaarden:

a. op de grond staand;
b. de maximale bouwhoogte is niet meer dan 3 meter;
c. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte; en
d. bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen voldoen gezamenlijk aan de regels uit artikel 5.3.'

De reden voor de verruiming van deze vergunningsvrije bouwmogelijkheden ligt volgens de gemeenteraad in het belang van levensloopbestendig wonen en het treffen van duurzaamheidsmaatregelen. Volgens de toelichting bij het ontwerpbesluit is de voorwaarde van een maximale bouwhoogte voldoende om te waarborgen dat bijbehorende bouwwerken in het zijerfgebied een te grote impact hebben op het openbaar gebied. Hiermee zou een mogelijke aantasting van het ruimtelijke en stedenbouwkundige beeld worden ondervangen.

Cliënte stelt dat de verruiming van vergunningsvrije bouwmogelijkheden in zijerfgebied uiteindelijk woon- en leefklimaat onevenredig aantast.
Cliënte is het niet eens met de verruiming voor vergunningsvrij bouwen in zijerfgebied. Bij het benutten van deze verruimde vergunningsvrije bouwmogelijkheden, vreest cliënte dat haar woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast. Wil een buurtbewoner vergunningsvrij bouwen in het zijerfgebied, dan hoeft hierbij niet langer rekening te worden gehouden met het tijdelijke deel van het omgevingsplan: bestemmingsplan 'Liduinahof Kelpen-Oler 2020'. Dit in tegenstelling tot art. 22.27 waarin vergunningsvrije gevallen wel in overeenstemming moeten zijn met de regels van het omgevingsplan.

In bestemmingsplan 'Liduinahof Kelpen-Oler 2020' is onder de woonbestemming geregeld in art. 4.2.3 dat bijbehorende bouwwerken alleen zijn toegestaan in achtererfgebied, en enkel zijn toegestaan in zijerfgebied als de afstand van de bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens groter is dan 2 meter. Anders gezegd: onder de huidige regels mag binnen dit bestemmingsplan alleen - met omgevingsvergunning - in zijerfgebied gebouwd worden als het bijbehorende bouwwerk op minimaal 2 meter van de perceelsgrens staat. Voldoet het bouwplan hier niet aan? Dan is er in het tijdelijke deel geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Door deze bebouwing (vergunningsplichtig!) alleen toe te staan in het zijerfgebied als deze op minimaal 2 meter van de perceelsgrens kwam, werd gewaarborgd dat cliënte geen (geluids)overlast zou hebben hiervan, waarmee een goed woon- en leefklimaat voor cliënte lange tijd gewaarborgd was.

Met het ontwerpbesluit verdwijnt deze waarborg. Sterker nog: waar voorheen een omgevingsvergunning nodig was om in het zijerfgebied te mogen bouwen en dit alleen op minimaal 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens mogelijk was, wordt dit met het ontwerpbesluit in het geheel vergunningsvrij (mits aan bepaalde afmetingen en oppervlaktes wordt voldaan). Voornoemd bestemmingsplan met de 2-meter regel wordt zo volledig buitenspel gezet.

Door het benutten van deze verruimde vergunningsvrije bouwmogelijkheden, vreest cliënte dan ook dat haar woon- en leefklimaat op onaanvaardbare wijze wordt aangetast. Dit maakt dat naar het standpunt van cliënte de raad niet voldoende onderbouwd dat de wijziging van het omgevingsplan op dit punt

noodzakelijk is met het oog op ETFAL.

Ontwerpbesluit t.a.v. verruiming vergunningsvrije bouwmogelijkheden in zijerfgebied niet in lijn met beleid gemeente.

In aanvulling op het voorgaande merkt cliënte op dat tevens geen sprake kan zijn van ETFAL voor wat betreft de verruiming van de vergunningsvrije bouwmogelijkheden in zijerfgebied, omdat de tot op heden gevoerde lijn voor bouwen in zijerfgebied niet strookt met die in het ontwerpbesluit.

Op 31 augustus 2025 deed de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) uitspraak over bouwen in zijerfgebied binnen 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Dit ziet op de Lidwinastraat 24B te Kelpen-Oler, waarbij cliënte ook belanghebbende was. Met deze uitspraak van de Afdeling is bevestigd dat niet gebouwd mocht worden binnen 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens onder het tijdelijke deel bestemmingsplan 'Liduinahof Kelpen-Oler 2020'. In deze procedure ging het overigens niet om uitbreiding in de 2-meter zone vanwege levensbestendig wonen, maar is de geplande uitbreiding bedoeld ten behoeve van opslag/garage. Een levensbestendige woning is reeds aanwezig.

Zowel naar aanleiding van het bezwaar, in beroep in 2023 en in hoger beroep in 2025 heeft uw gemeente bepleit dat er niet zou worden afgeweken van de 2-meter regel en dat in zijerfgebied binnen 2 meter van de perceelsgrens niet gebouwd mocht worden. Dit op straffe van handhavend optreden. Vanaf de beslissing op bezwaar in deze procedure van 8 januari 2021 heeft uw gemeente deze lijn gevoerd.

Tegelijkertijd blijkt nu dat in ieder geval vanaf 29 april 2025 in de 'Nota van Uitgangspunten Omgevingsplan Woonkernen' plannen waren voor het verruimen van vergunningsvrij bouwen in

zijerfgebied. Zie:

> Bouwvlakken, zij- en achtererven
> In het omgevingsplan voor de woonkernen worden meer activiteiten vergunningsvrij c.q. rechtstreeks onder voorwaarden of binnenplans mogelijk. Dit geeft de inwoners meer ruimte om hun woonperceel optimaal in te richten (bijvoorbeeld in het kader van hun wooncarrière of met het oog op duurzaamheid). De regels hiervoor worden bij voorkeur gekoppeld aan bouwvlakken en zij- en achtererven (zogenaamde werkingsgebieden). Op deze manier wordt zoveel mogelijk recht gedaan aan de kwaliteit (met name richting het openbaar gebied); geen ongewenste of onveilige bouwwerken op de grens van het openbaar gebied. Daarnaast is het met dergelijke werkingsgebieden mogelijk om transparante en duidelijke regels te maken; met één klik is zichtbaar wat mag, en niet mag. Deze mate van dienstverlening betekent ook dat de gebieden moeten worden ingetekend. Dit is technisch gezien geen eenvoudige opgave gebleken. De komende tijd wordt onderzocht op welke wijze het meest recht kan worden gedaan aan het uitgangspunt van dienstverlening en het uitgangspunt van kwaliteit.

en:

> 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.

en:

5.3.3 Bijbehorende bouwwerken

Wat willen we regelen?
• Sturen op kwaliteit, betaalbare en toekomstbestendige woningen in een groene omgeving. • Er zijn ruime regels voor het vergroten van gebouwen. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit worden hier aan de voorzijde en naar openbaar gebied gerichte zijkanten wel beperkingen opgelegd. • Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan in achtererfgebied. Het 'achtererf' wordt als werkingsgebied opgenomen. Hierdoor is geen interpretatie van het begrip meer nodig. Ditzelfde geldt voor het zij-erfgebied. Hierbij dient wel te worden opgemerkt, dat de mate waarin deze vorm van concreetheid kan worden gegeven, afhangt van de techniek van het intekenen.
Hoe gaan we het regelen?
Zonder vergunning
• Ter plaatse van het 'achtererf' mag vergunningsvrij worden gebouwd. • Voor woningen geldt: Totale oppervlak alle bebouwing is 60% van het bouwperceel, tot maximaal 325 m² (=combinatie van BP en bruidsschat ineen). • Voor andere functies: max. bebouwingsoppervlak geeft aan hoeveel ruimte er nog is voor bijgebouwen. • Voor de hoogte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied wordt aangesloten bij het bestemmingsplan. Dit betekent een verruiming van de maximale hoogte met 0,5 meter ten opzichte van de vergunningvrije mogelijkheden in de bruidsschat. • Ter plaatse van het 'zijerf' worden extra voorwaarden opgenomen.

Opvallend is dat 22 dagen hierna uw gemeente op zitting bij de Afdeling heeft bepleit dat bouwen in zijerfgebied binnen 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens absoluut onmogelijk was.

Ook opvallend is dat uw gemeente op 13 februari 2025 aangaf de uitspraak van de Afdeling te zullen afwachten, voordat er handhavend zou worden opgetreden tegen de reeds aanwezige illegale bebouwing in zijerfgebied.

Met andere woorden: tegelijkertijd met de ontwikkeling van het ontwerpbesluit voor het vergunningsvrij maken van bijbehorende bouwwerken in zijerfgebied, bepleitte uw gemeente bij de Raad van State dat er absoluut niet meegewerkt kon worden aan het bouwen van (vergunningsplichtige) bijbehorende bouwwerken in zijerfgebied binnen 2 meter van de erfgrens. Een afwijking van de 2-meter regel was ondenkbaar.

Het was pas op 28 oktober 2025 dat de gemeente zich richting cliënte en ondergetekende voor het eerst uitsprak over afzien van handhaving van de uitspraak van de Afdeling, vanwege het in ontwikkeling zijnde ontwerpbesluit. Dit was 6 maanden (!) nadat de raad al was geïnformeerd over de wijziging van het

omgevingsplan met verruimde vergunningsvrije bouwmogelijkheden in zijerfgebied.

Dit maakt dat cliënte stelt dat geen sprake is van ETFAL, nu uit het voorgaande volgens cliënte blijkt dat de belangen van cliënte onvoldoende zorgvuldig zijn afgewogen tegen die van de verruiming van de vergunningsvrije bouwmogelijkheden in zijerfgebied.

Cliënte vraagt u de wijziging van het omgevingsplan niet, dan wel gewijzigd, vast te stellen.
In ieder geval vraagt zij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Hoogachtend

[redacted]

mr. [redacted]
jurist bestuursrecht

Bu-RO Ester

Princenweg 42a
6002 AK Weert
T 06 - 294 209 18
E ester@buro-ester.nl
I www.buro-ester.nl

Aangetekend
Aan de leden van de raad
van de gemeente Leudal
Postbus 3008
6093 ZG Heythuysen

Gemeente Leudal
Ingekomen dd.
18 MRT 2026

Tevens kopie per e-mail: Mevrouw [redacted]

Onderwerp: Zienswijze ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal – deelgebied Woonkernen | begrenzing omgeving Rijksweg 49a te Horn
Bijlage(n): Afschrift Kennisgeving besluit op omgevingsvergunning, Rijksweg 49a, 6085AB Horn (6 juli 2021)

Datum: 17 maart 2026

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op verzoek van en namens mevrouw [redacted] wonende aan de Rijksweg 49a, 6085 AB te Horn, hierna te noemen cliënt, ontvangt u hierbij een zienswijze op het ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal – deelgebied Woonkernen. Deze zienswijze richt zich op de begrenzing van het deelgebied nabij de Rijksweg te Horn en betreft meer specifiek de locatie Rijksweg 49a te Horn. Cliënt is eigenaar en gebruiker van het perceel Rijksweg 49a te Horn en daarmee belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal – deelgebied Woonkernen ligt vanaf 6 februari 2026 gedurende 6 weken ter inzage.

Feitelijke situatie

Ligging en bebouwingsstructuur

De locatie Rijksweg 49a te Horn betreft een burgerwoning, gelegen aan de westzijde van de kern Horn. De woning maakt onderdeel uit van een rij van burgerwoningen en aansluitende bebouwing langs de Rijksweg.
De bebouwing langs dit deel van de Rijksweg is nagenoeg aaneengesloten en loopt door tot het centrum van het dorp. Er is geen sprake van een solitaire ligging of omgevingstypologie 'buitengebied'.
De locatie moet derhalve worden aangemerkt als onderdeel van de bestaande kernstructuur.

Planologisch-juridisch kader

Tijdelijk Omgevingsplan gemeente Leudal

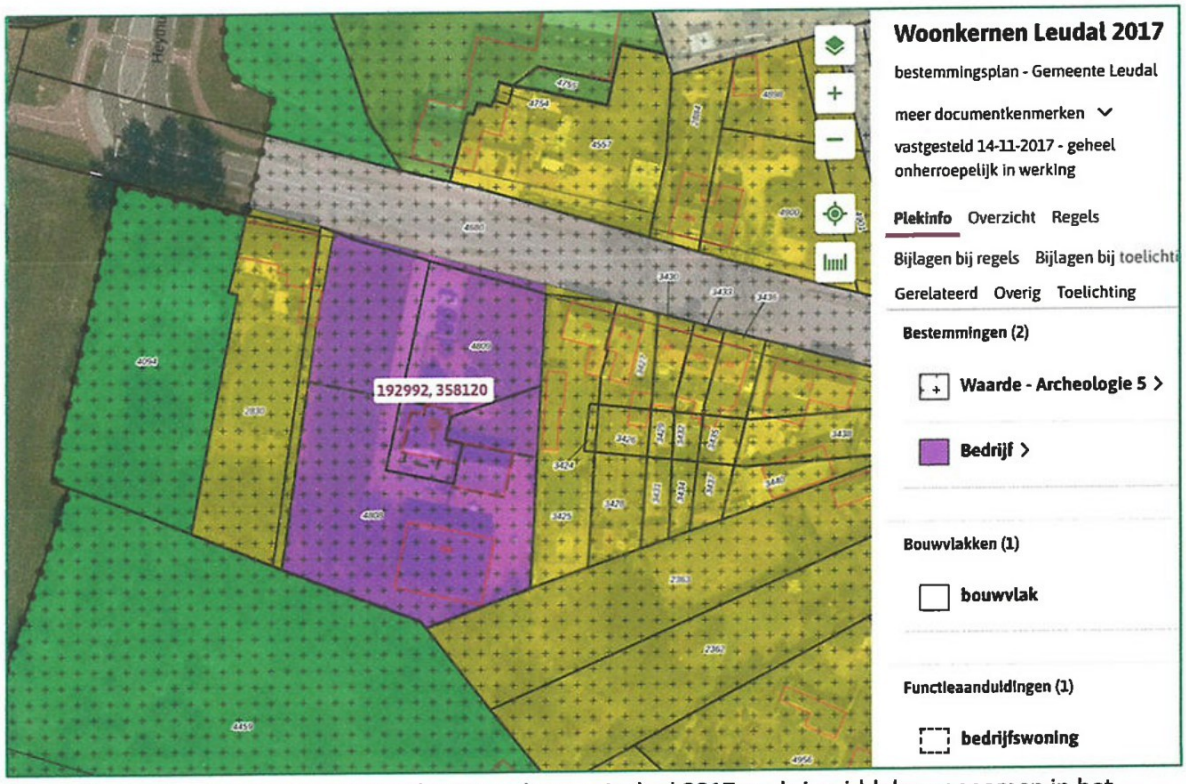
De locatie Rijksweg 49a is op dit moment opgenomen in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Leudal, via het bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017 (vastgesteld op 14 november 2017) en een op 6 juli 2021 gepubliceerde omgevingvergunning. Aan de percelen is in het bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017 de bestemming 'Bedrijf' toegekend.
De omgevingsvergunning, zaaknummer 2021-003916, besluit verzonden 2 juli 2021, ziet op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Expliciet gaat het om het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning, op basis van de toenmalige 'kruimelgevallenregeling', zoals opgenomen in het Bor (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2 Wabo).
Bijlage II, artikel 4 lid 9 Bor bepaalde ten tijde van de betreffende vergunningverlening:
"Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

...

9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen"

Gezien de toepassingsmogelijkheid is bij de vergunningverlening in 2021 door het bevoegd gezag expliciet afgewogen dat Rijksweg 49a is gelegen binnen de bebouwde kom.

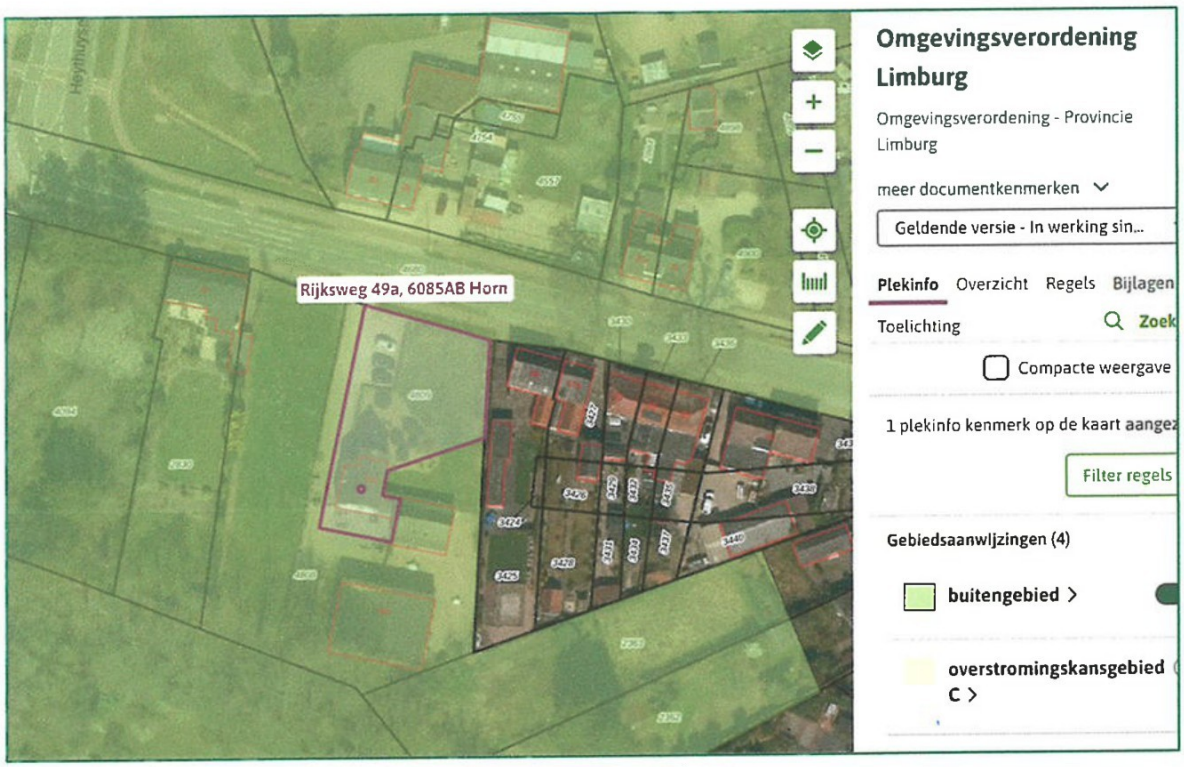
De locatie is daarmee planologisch expliciet als onderdeel van de kern geregeld.



Afbeelding 1. Uitsnede bestemmingsplan Woonkernen Ledual 2017 zoals inmiddels opgenomen in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Leudal

Omgevingsverordening Limburg

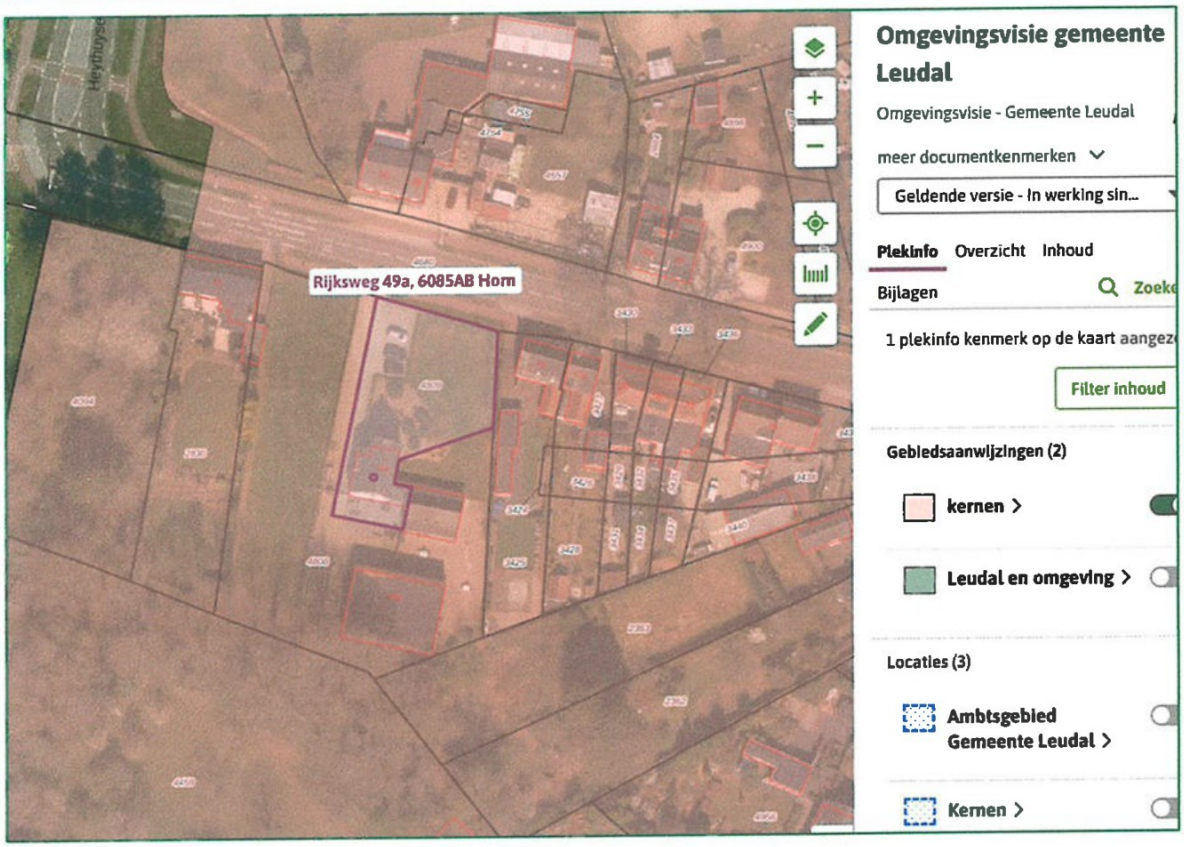
In de Omgevingsverordening Limburg is de locatie gelegen in het gebiedstype 'buitengebied', grenzend aan de zone 'landelijke kern'. De provinciale verordening hanteert een globaal en indicatief begrenzingsniveau. Het exact en perceelsgericht toedelen van functies behoort nadrukkelijk tot de bevoegdheid van de gemeente en vindt plaats in het gemeentelijk omgevingsplan, zo stelt de verordening.
Dit sluit aan bij het uitgangspunt van decentralisatie dat ten grondslag ligt aan de Omgevingswet.



Afbeelding 2. Uitsnede provinciale Omgevingsverordening Limburg

Omgevingsvisie Leudal

In de gemeentelijke Omgevingsvisie Leudal (in werking sinds 23 januari 2026) is Rijksweg 49a aangewezen als gebiedsaanwijzing 'kernen'. Daarmee heeft de gemeenteraad beleidsmatig vastgelegd dat de locatie tot de kern behoort.
De Omgevingsvisie vormt op grond van de Omgevingswet het strategische en richtinggevende kader voor de fysieke leefomgeving en zou als basis moeten dienen voor de verdere uitwerking in het omgevingsplan.



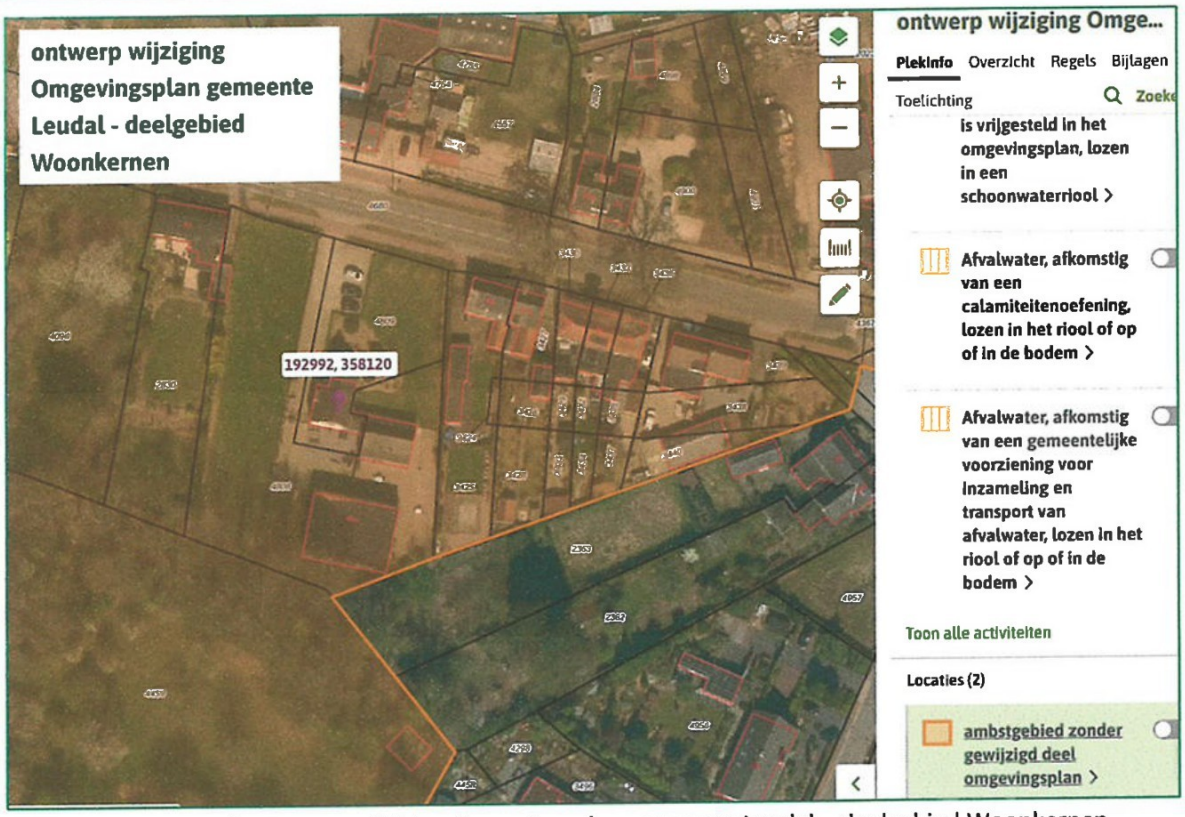
Afbeelding 3. Uitsnede Omgevingsvisie gemeente Leudal

Ontwerp wijziging Omgevingsplan – deelgebied Woonkernen en gevolgen

Aangewezen als 'ambtsgebied zonder gewijzigd deel'

In het ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal – deelgebied Woonkernen is de locatie Rijksweg 49a aangewezen als 'ambtsgebied zonder gewijzigd deel omgevingsplan'. Daarmee zijn de percelen buiten het deelgebied Woonkernen gehouden. De grens van 'woongebieden' is in het ontwerp plan in oostelijke richting verschoven. Hiermee wordt afgeweken van de bestaande planologische situatie, zonder dat sprake is van een wijziging in het feitelijke gebruik, de bebouwingsstructuur of de ruimtelijke context van de locatie.

Het buiten de begrenzing 'deelgebied Woonkernen' houden van de percelen betekent zeer waarschijnlijk dat deze in de toekomst planologisch worden aangemerkt als buitengebied. Dit heeft directe gevolgen voor het toepasselijke beleid en de toetsingskaders.



Afbeelding 4. Uitsnede ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal – deelgebied Woonkernen met grens 'ambtsgebied zonder gewijzigd deel omgevingsplan'

Gevolgen voorgenomen herbegrenzing

De in het ontwerp wijziging omgevingsplan opgenomen herbegrenzing leidt tot concrete, nadelige gevolgen:

- de locatie wordt planologisch verschoven van kerngebied naar een positie die vergelijkbaar is met het buitengebied;
- bestaande en potentiële gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- toekomstige initiatieven worden geconfronteerd met zwaardere beleids- en toetsingskaders;
- er ontstaat een risico op hogere kosten en aanvullende eisen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze gevolgen zijn rechtstreeks toe te rekenen aan de gewijzigde begrenzing in het ontwerp omgevingsplan.

Motivering van de begrenzing van het ontwerp wijzigingsplan

In de motivering van het ontwerp omgevingsplan (paragraaf 1.3 'Ligging en begrenzing besluitgebied') wordt ingegaan op de begrenzing van het wijzigingsplan.
Hierbij wordt verwezen naar de Nota van Uitgangspunten, waarin "*uitgangspunten zijn vastgesteld om een beter passend deelgebied te kiezen waarbinnen gelijke regels logisch zijn*". De Nota van Uitgangspunten is door het college van Burgemeester en wethouders vastgesteld (29 april 2025). De gemeenteraad is beslissingsbevoegd over de wijziging Omgevingsplan. Tegen de NvU hebben geen rechtsmiddelen open gestaan.

In de NvU is een gelijkluidende tekst opgenomen dan in de motivering. Er is geen sprake van een nadere toelichting op de keuze voor de gehanteerde begrenzing.
Onderstaand worden de relevante argumenten uit de motivering omschreven en geanalyseerd voor de locatie Rijksweg 49a:
"De plangrenzen voor 'Landelijke kernen' uit de omgevingsverordening Limburg en het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' vormen de basis. Dit omwille van uniformiteit".

Zoals hiervoor reeds aangegeven, liggen de gronden momenteel binnen het plangebied 'Woonkernen Leudal 2017'. Ook is in 2021 een omgevingsvergunning verleend, die met de toegepaste procedure uitsluitend mogelijk was voor locaties binnen de bebouwde kom.
In de Omgevingsverordening Limburg zijn de gronden onderdeel van het gebiedstype 'buitengebied', grenzend aan de zone 'landelijke kern'. Gelet op de indicatieve aard van de provinciale begrenzing had aan de bestaande gemeentelijke planbegrenzing meer waarde toegekend moeten worden en had deze als uitgangspunt moeten worden genomen.
Daarbij wordt nog gewezen op de vastgestelde Omgevingsvisie gemeente Leudal. In het kader van de rechtszekerheid dient aangesloten te worden bij de daarin opgenomen begrenzing, danwel middels een expliciet motivering toegelicht om welke reden hiervan wordt afgeweken.

"'De bestaande ruimtelijk-functionele structuur is het uitgangspunt:
Natuurlijke grenzen, zoals wegen, beken en landschappelijke elementen worden zoveel mogelijk aangehouden;
1. ...
4. Tuinen worden in de kern gelegd met gebruik als tuin, als duidelijk sprake is van een weiland dan buiten de kern".
Rijksweg 49a ligt in een rij van panden/ bebouwde percelen, die doorloopt vanuit het 'centrum' van Horn. Er is geen sprake van significante onderbrekingen van de bebouwingsstructuur of tussenliggende natuurlijke grenzen. Onduidelijk is waarom de locatie gezien deze uitgangspunten is begrensd als 'buiten de kern'.
Ook uit de overige uitgangspunten wordt niet duidelijk hoe en waarom deze herbegrenzing tot stand is gekomen. De motivering blijft steken op abstract beleidsniveau en bevat geen perceelgerichte afweging voor de bestaande burgerwoning Rijksweg 49a.

Juridische analyse

Ons inziens is de herbegrenzing van het deelgebied woonkernen aan de westzijde van Horn en de wijze waarop dat is vastgelegd in het ontwerp wijziging omgevingsplan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb), motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb) en evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4 Awb).

Bij de voorbereiding van het ontwerp wijziging omgevingsplan en het bepalen van de bijbehorende begrenzing is onvoldoende onderzoek gedaan naar de specifieke situatie van Rijksweg 49a. De feitelijke, ruimtelijke en planologische kenmerken van deze locatie zijn niet kenbaar betrokken bij de besluitvorming.

Niet is gemotiveerd waarom een locatie die planologisch en beleidsmatig tot de kern behoort, buiten deelgebied Woonkernen wordt geplaatst. De reden van afwijking van zowel het geldende plan als de vastgestelde omgevingsvisie is niet verklaard of onderbouwd.
De herbegrenzing leidt tot een onevenredige beperking van bestaande rechten en mogelijkheden, terwijl het met de wijziging te dienen doel niet concreet is gemaakt en minder ingrijpende alternatieven niet zijn onderzocht.

Conclusie en verzoek

Gelet op het voorgaande in deze zienswijze wordt verzocht om:

- deze zienswijze gegrond te verklaren;
- het ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal – deelgebied Woonkernen gewijzigd vast te stellen;
- de locatie Rijksweg 49a te Horn op te nemen binnen het deelgebied Woonkernen, conform de bestaande planologische en beleidsmatige situatie.

Indien de inhoud van deze zienswijze vragen oproept of er anderszins behoefte is aan een toelichting, verzoeken we u contact op te nemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

ing. [redacted]
Bu-RO Ester

Bijlage 1.

Overheid.nl
Publicaties > Officiële publicaties

Gemeente leudal

Gemeenteblad van Leudal

Datum publicatie
06-07-2021 09:00

Organisatie
Leudal

Jaargang en nummer
Gemeenteblad 2021, 214733

Rubriek
omgevingsvergunning

Kennisgeving besluit op omgevingsvergunning, Rijksweg 49a, 6085AB Horn

Burgemeester en wethouders van Leudal maken bekend dat zij de omgevingsvergunning hebben verleend voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (wijzigen bedrijfswoning naar burgerwoning) op locatie Rijksweg 49a, 6085 AB Horn.

De omgevingsvergunning is geregistreerd onder zaaknummer 2021-003916.

Het besluit is op 2 juli 2021 verzonden.

Inzage

Het besluit en de bijbehorende stukken liggen ter inzage op het gemeentehuis.

Procedure

U kunt bezwaar maken tegen het besluit. Vermeldt u daarbij het hierboven genoemde zaaknummer. U kunt het bezwaar richten aan Gemeente Leudal, Postbus 3008, 6093 ZG Heythuysen. De termijn voor het indienen van een bezwaar start op 3 juli 2021 en bedraagt 6 weken. Voor meer informatie kunt u contact opnemen via het contactformulier of telefoonnummer (0475) 85 90 00.

Gemeente Leudal
Ingekomen dd.
11 FEB 2026

Gemeenteraad van Leudal
Postbus 3008
6093 ZG Heythuysen

Neer, 7-februari 2026

Betreft: Zienswijze over 'Wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal – deelgebied Woonkernen'

Geachte Gemeenteraad,

Hierbij willen we reageren op het ontwerp wijzigingsbesluit welke nu ter inzage ligt betreffende deelgebied Woonkernen.

Omdat de grens tussen het omgevingsplan "Woonkernen" en "Buitengebied" vlak langs onze woning loopt, en er dus een strook tussen onze woning en ons perceel (kadastraal nr.511) van ca. 7 meter breed in het omgevingsplan "Buitengebied" ligt, willen we een zienswijze indienen en vragen om de strook van ca. 7 meter ook in het bestemmingsplan "woonkernen" te betrekken. Wij willen vragen om dezelfde functies toe te kennen als op onze woning (kadastraal nr. 845). Hieronder een afbeelding van de betreffende strook. De percelen 845, 511, 846 en 509 zijn ons eigendom.



Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted]
[redacted]
[redacted]

Gemeente Leudal
Ingekomen dd.
23 FEB 2026

Gemeenteraad van Leudal,
Postbus 3008
6093 ZG Heythuysen

Roggel, 23 februari 2026

Betreft zienswijzen 'Wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal - deelgebied Woonkernen'

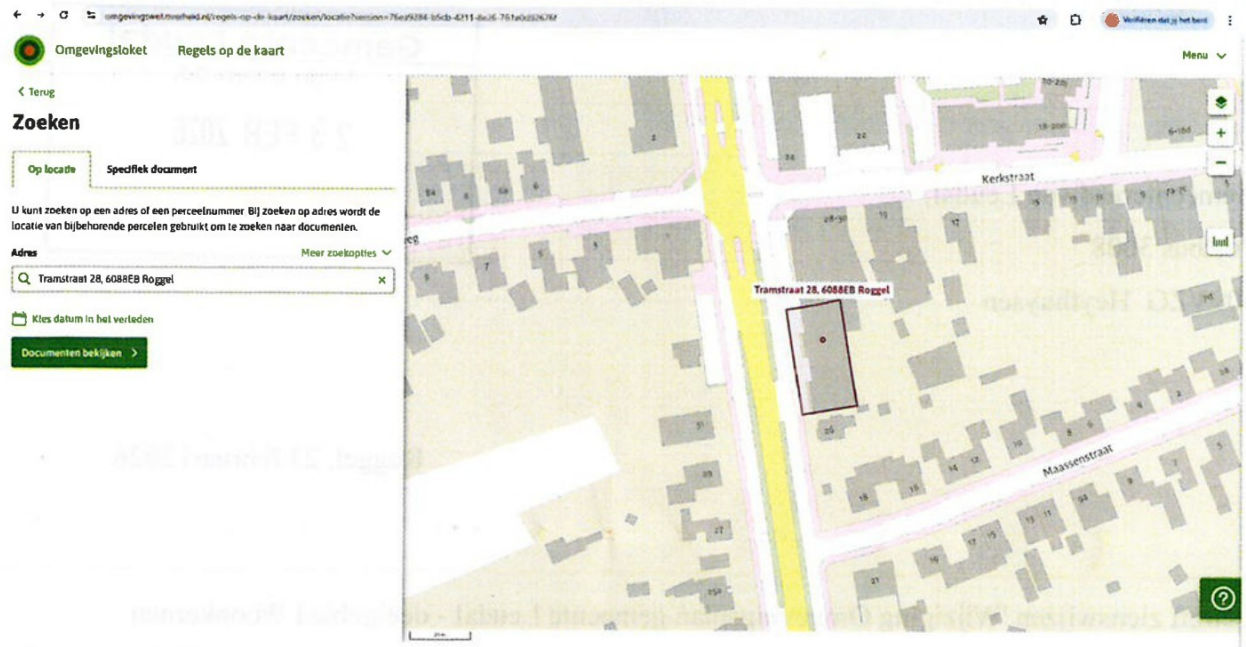
Geachte gemeenteraad van Leudal,

Op 6 februari 2026 is het ontwerp omgevingsplan 'Wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal - deelgebied Woonkernen' ter inzage gelegd. Een ieder mag zienswijzen naar voren te brengen, waarvan ik met deze brief gebruik wil maken.

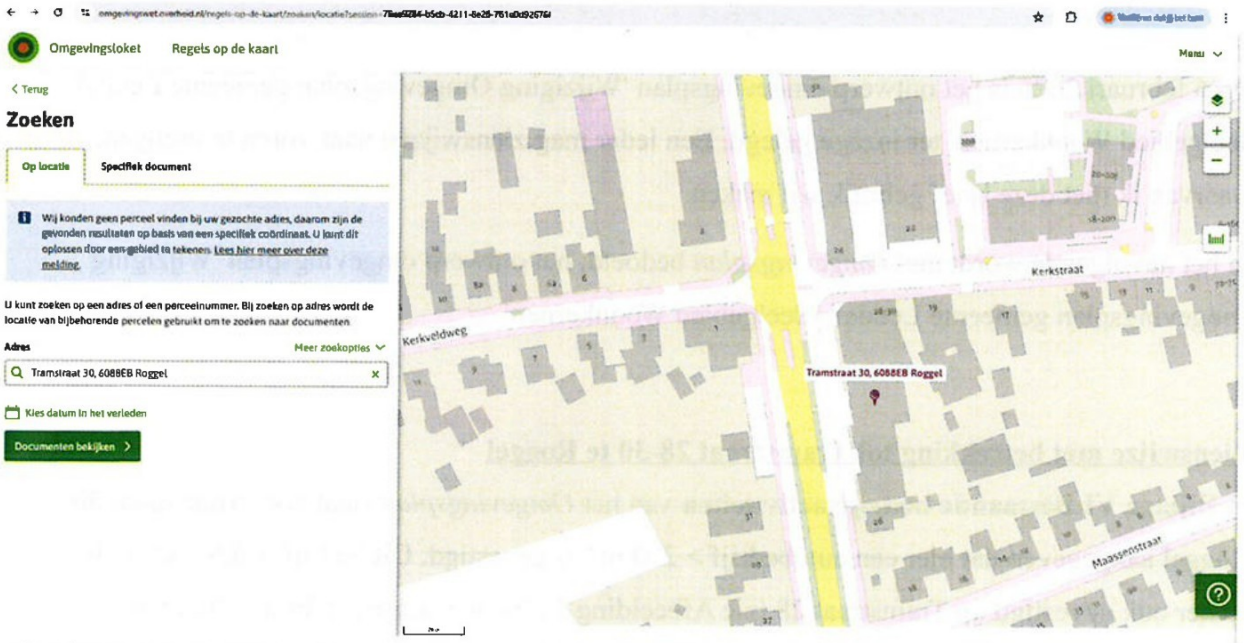
In het navolgende wordt met *Omgevingsplan* bedoeld, het ontwerp omgevingsplan 'Wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal - deelgebied Woonkernen'.

Zienswijze met betrekking tot Tramstraat 28-30 te Roggel

In **Bijlage VI Bestaande bedrijfsactiviteiten** van het *Omgevingsplan* staat voor Tramstraat 30 Roggel aangegeven dat hier een autobedrijf > 200 m2 is gevestigd. Dit bedrijf, B&S Auto's, is echter ook gevestigd op Tramstraat 28 (zie Afbeelding 1). Voor Tramstraat 30 wordt in het *Omgevingsplan* niet een bepaald gebied omkaderd (zie Afbeelding 2). Het is dan ook niet duidelijk op welk gebied Tramstraat 30 Roggel in het *Omgevingsplan* betrekking heeft. Wilt u voor de duidelijkheid in bijlage VI aangeven dat een autobedrijf > 200 m2 is gevestigd op Tramstraat 28-30 Roggel en in de verbeelding aangeven welk gebied wordt gevormd door Tramstraat 30.



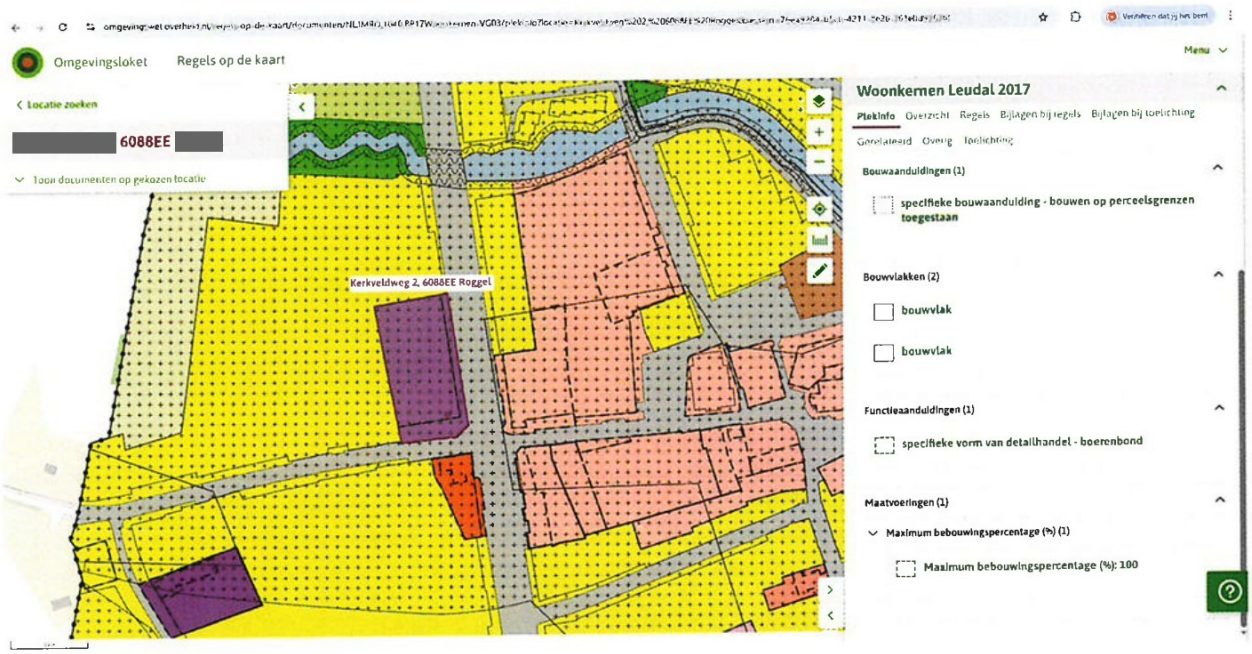
Afbeelding 1: Tramstraat 28



Afbeelding 2: Tramstraat 30

Zienswijzen met betrekking tot Kerkveldweg 2 te Roggel

Voor het perceel Kerkveldweg 2 Roggel gelden op grond van het vigerende omgevingsplan enkele specifieke regels (zie Afbeelding 3): het maximaal bebouwingspercentage is 100%, bouwen op perceelsgrenzen toegestaan, en de hoogte van een erfafscheiding vóór de voorgevelrooilijn mag 2 meter bedragen.



Afbeelding 3: Kerkveldweg 2

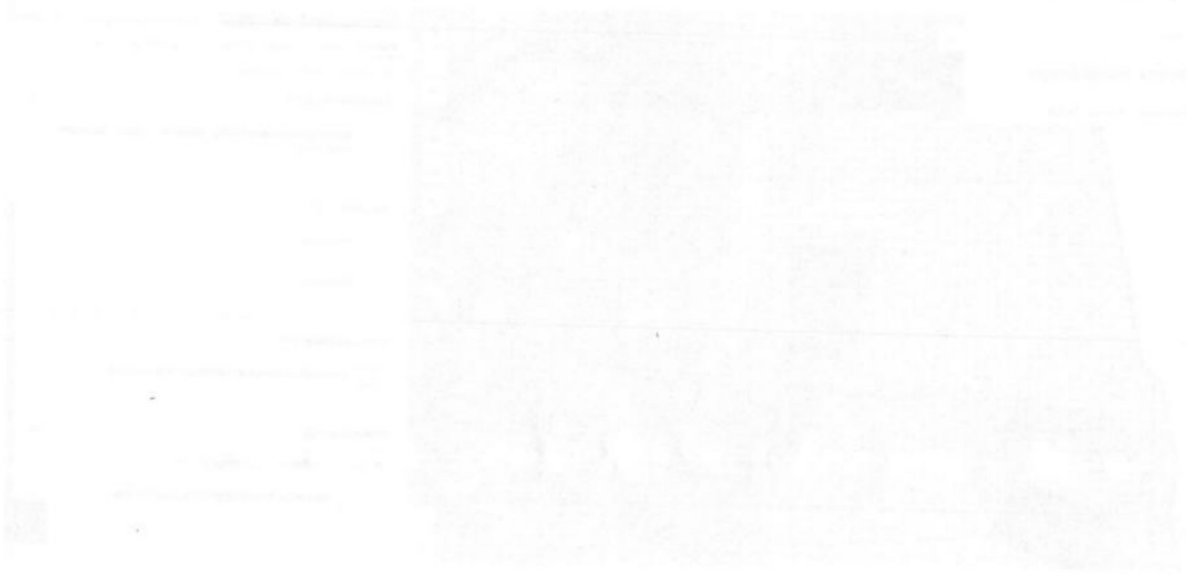
Volgens het *Omgevingsplan* (Artikel 5.19, lid 2) moet de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens minimaal 2,5 meter bedragen. Hierdoor mag op een strook van 2,5 meter langs de perceelsgrens niet gebouwd worden. Dit verlaagt de waarde van het perceel. Ik verzoek u dan ook om het *Omgevingsplan* zodanig aan te passsen dat bouwen tot op perceelsgrenzen toegestaan blijft.
De afrastering rondom het perceel is hoger dan 1 meter en voldoet dus niet aan Artikel 5.43 van het *Omgevingsplan*. Ik verzoek u het *Omgevingsplan* zodanig aan te passen dat een erfafscheiding tot 2 meter hoogte zonder meer toegestaan blijft voor Kerkveldweg 2.
In het *Omgevingsplan* is het bouwvlak beperkt tot het gebied dat op dit moment bebouwd is. Dit beperkt de bebouwingsmogelijkheden op dit perceel ernstig: er mag alleen maar worden gebouwd op de plekken waar nu gebouwen staan en er mag niets meer worden bijgebouwd. Het perceel is met het bouwvlak zoals dat in het *Omgevingsplan* is aangegeven, veel minder waard. Ik verzoek u om het bouwvlak zoals dat in het vigerende omgevingsplan is aangegeven, in het *Omgevingsplan* over te nemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

B & S Onroerend Goed B.V.
Tramstraat 30
6088 EB Roggel

[redacted]



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 maart 2026 14:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Er is een terugbelnotitie voor - dhr. [redacted] roggel [#63270#]

Ha [redacted]

Deze mag je op de lijst zetten als nagekomen zienswijze. Nog geen brief ontvangen maar ik verwacht die wel nog.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

e: [redacted]@leudal.nl
t: 0475 - [redacted]
i: www.leudal.nl

Spaar papier – is het echt nodig dat u deze e-mail afdrukt?

Van: [redacted] <[redacted]@leudal.nl>
Verzonden: vrijdag 20 maart 2026 09:11
Aan: [redacted] <[redacted]@leudal.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@leudal.nl>
Onderwerp: FW: Er is een terugbelnotitie voor - dhr. [redacted] roggel [#63270#]

Hoi [redacted]
Jij hebt mij dit waarschijnlijk doorgezet omdat je dacht dat het over Stationsplein 20 gaat? Maar maakt verder niet zo veel uit. Het gaat over Stationsplein 2 en de kadastrale percelen A 5897 en 5896. Beide percelen zijn eigendom van [redacted] (zoon van beller). Perceel 5897 heeft een woonbestemming in het BP woonkernen en een woonfunctie in de ontwerp wijziging van het omgevingsplan voor de woonkernen.
Perceel 5896 heeft echter de bestemming en functie 'Bedrijf' in beide plannen. Dit perceel is grotendeels in gebruik als tuin bij de woning op nummer 2 en deels voor stalling van auto's voor het garagebedrijf [redacted] op nummer 4-4a.
Zowel de eigenaar van perceel 5896 als de eigenaar van het aangrenzende perceel 5895 (garagehouder [redacted] willen het gebruik afstemmen op de eigendomsgrens en [redacted] wil (in de toekomst) op perceel 5896 een bijgebouw bij de woning (garage) bouwen. Daarvoor is echter nodig dat de functie van perceel wordt gewijzigd in wonen.
Beller is nét te laat voor indiening van een zienswijze (einde inzage termijn was gisteren), maar er bestaat altijd nog de mogelijkheid om ambtshalve te wijzigen bij de vaststelling. Ik heb [redacted] daarom geadviseerd om alsnog een brief of mail te sturen met zijn vraag.

Gemeente **leudal**

Van: [redacted] <[redacted]@leudal.nl>
Verzonden: donderdag 19 maart 2026 14:32
Aan: [redacted] <[redacted]@leudal.nl>
Onderwerp: FW: Er is een terugbelnotitie voor - dhr. [redacted]roggel [#63270#]

Hoi [redacted]

Wil jij dhr. [redacted] terugbellen?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

e: [redacted]@leudal.nl
t: 0475 – [redacted]
i: www.leudal.nl

Spaar papier – is het echt nodig dat u deze e-mail afdrukt?

Van: Klantcontact <Klantcontact@leudal.nl>
Verzonden: donderdag 19 maart 2026 13:41
Aan: [redacted] <[redacted]@leudal.nl>
Onderwerp: Er is een terugbelnotitie voor - dhr. rutten roggel [#63270#]

Er is een terugbelnotitie voor je aangemaakt met de volgende gegevens

Naam Persoon/Organisatie:	dh[redacted]ggel
Telefoonnummer klant:	[redacted]
E-mailadres klant:	
Geboortedatum klant:	--
Adres klant:	
Omschrijving vraag:	Jij en [redacted] waren volgens mijnheer bezig met bp aanpassen [redacted] 5897 en 5896! geel maken

Terugbellen op:	19-03-2026 Tussen 08:00 en 17:00
Aangemaakt door:	[redacted]
Aangemaakt op:	19-03-2026 13:40

Details lees je in JOIN Klantcontact

Je kunt deze terugbelnotitie afhandelen in het klantcontactsysteem door op bovenstaande link te klikken.

- De servicenorm van de gemeente Leudal is: **terugbellen binnen maximaal 2 (werk)dagen.**

- Is deze terugbelnotitie niet voor jou bestemd? Klik dan op Beantwoorden, vermeld de naam en/of afdeling waarvoor de notitie bestemd is en klik op Verzenden.

Gemeente Leudal
Ingekomen dd.
16 MRT 2026

Gemeente Leudal
1
16 MRT 2026
paraaf: [redacted]

ERFGOEDVERENIGING
HEEMSCHUT

Gemeenteraad van de gemeente Leudal
Postbus 3008
6093 ZG Heythuysen

Betreft: Zienswijze ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal,
deelgebied Woonkernen

Roermond, 16 maart 2026

Geachte leden van de gemeenteraad,

Erfgoedvereniging Bond Heemschut heeft met belangstelling kennis genomen van het ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal, deelgebied Woonkernen. Een aantal onderdelen zijn niet opgenomen, onvoldoende uitgewerkt of foutief vermeld. In deze zienswijze is hiervan een overzicht gegeven.

Landelijke organisatie

Erfgoedvereniging Bond Heemschut is een particuliere landelijke organisatie die in 1911 is opgericht. Zij zet zich onder andere in voor de waardering en het behoud van het cultureel erfgoed in Nederland (zie www.heemschut.nl). Vrijwilligers doen dit belangeloos. Iedere provincie heeft een eigen onafhankelijke Heemschut-commissie.

Participatie

Gesteld wordt dat de overgang van de bestaande regels naar het omgevingsplan beleidsluw is en dat daarom ervoor is gekozen om voor deze wijziging geen actief participatietraject te volgen. Met enkele ketenpartners is vooroverleg gevoerd. Inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen worden in de gelegenheid gesteld via inloopmiddagen kennis te nemen van hoe de nieuwe systematiek van het omgevingsplan werkt en over de wijze hoe het omgevingsplan kan worden geraadpleegd. Dit is 'achteraf'. Het ontwerp is gereed. Dat is natuurlijk geen participatie. Zoals bij de omgevingsvisie zijn ook bij het omgevingsplan geen erfgoedorganisaties uitgenodigd om in een vooroverleg een reactie te kunnen geven op het ontwerp wijziging omgevingsplan.

BOND HEEMSCHUT COMMISSIE LIMBURG
Postbus 203 | 6040 AE ROERMOND | T 0475 399 299 | F 0475 399 298 | E heemschut@hklimburg.nl

Opmerkingen

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.
Naast het gebied 'kasteeltuin' ook een gebied 'kloostertuin' opnemen.
In Leudal zijn meerdere bijzondere kloostertuinen aanwezig zoals bij Klooster Mariabosch te Baexem. De gebieden rond kloosters ook voorzien van aanvullende regels zoals bij kastelen.

Daar waar 'kasteeltuin' staat ook te lezen 'kloostertuin' zoals bij 9.4.4, 9.16 en bij 4.2.4 Groen in 'Motivering'.

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

In lid 2. is opgenomen: Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan;
a. gelegen ……..
Tekst na gelegen ontbreekt.

lijst moet actueel gemaakt worden: lijst is makelijker aan te passen

Hoofdstuk 7 Afdeling 7.6 Werkzaamheden bij

De aparte kaart waarop de 'groene parels' (waardevolle en monumentale bomen) zijn aangegeven dient overgenomen te worden op de plankaart behorend bij het omgevingsplan, zodat niet weer een andere kaart moet worden geraadpleegd om info over de locatie te krijgen.
Slechte groeiplaatsomstandigheden zoals verdichting en vernatting verminderen de kwaliteit en levensduur van de groene parels. Derhalve voorwaarden stellen aan de groeiplaats en aan de ondergrondse bescherming.
Uit onderzoek van de Bomenstichting volgt dat de groeiplaats bij monumentale bomen waar mogelijk vijf meter buiten de boomkroon dient te bedragen. Om de bomen beter te beschermen is het omgevingsplan als ruimtelijk instrument een uitstekend middel om te worden ingezet om niet alleen de bomen maar ook de groeiplaats van waardevolle en monumentale bomen op lange termijn veilig te stellen. Derhalve op de plankaart behorend bij de voorgestelde wijziging omgevingsplan naast de groene parels ook de 'groeiplaats' van deze groene parels opnemen.

Hoofdstuk 9 Zorgplicht (artikel 9.2)

Naast de zorgplicht voor gemeentelijke monumenten is zorgplicht ook voor rijksmonumenten van toepassing.

art. 3.10 op en hfdst 13

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

In kerken, die wel of geen monument zijn, bevinden zich voorzieningen die van belang zijn zoals een doopvont, biechtstoelen, preekstoel. Het verwijderen van deze voorzieningen, evenals bij monumentale kerken, niet toestaan zonder toestemming van de eigenaar. Artikel 9.7 derhalve uitbreiden met lid e:
"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".

BOND HEEMSCHUT COMMISSIE LIMBURG
Postbus 203 | 6040 AE ROERMOND | T 0475 399 299 | F 0475 399 298 | E heemschut@hklimburg.nl

Hoofdstuk 9 Verbod: wijziging vluchtpaden (artikel 9.14)

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

Omgeving van een monument (~~monumentenbiotoop~~)

De omgeving van een monument, de ruimtelijke ~~context~~, heeft o uitstraling van een monument. In artikel 7 uit het Verdrag van Gr Nederland is geratificeerd, is opgenomen dat ervoor gezorgd mo maatregelen worden genomen ten einde in de directe omgeving binnen de architectonische eenheden van gebouwen, alsmede in de waardevolle gebieden, het leefmilieu dient 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, als die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd. Daarbij gaat het zowel om de omgeving van (voorbeschermde) rijksmonumenten, als om (voorbeschermde) gemeentelijke monumenten. Naast het voorkomen van achteruitgang gaat het ook om het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving, zodat het monument beter wordt beleefd of gewaardeerd. In de wijziging van het omgevingsplan de 'omgeving van een monument' beschrijven met uitleg hoe aan de analyse is gekomen en met een beschrijving van de betekenis van de omgeving voor de beschermde monumenten.

zorgplicht: via programma, nu via zorgplicht geregeld, zie mail Martine, moet geregeld zijn voor 2032. nu gehele perceel van het monument opgenomen

Op de verbeelding van het omgevingsplan dient te worden aangegeven waar die omgeving begint, en dus indirect waar het monument ophoudt, middels een 'beschermingszone'.

Hoofdstuk 16 Bodemgevoelig gebouw en bodemgevoelige locatie (artikel 16.5)

Definitie 'bodemgevoelig gebouw' en 'bodemgevoelige locatie' opnemen.

Hoofdstuk 16 Aanvraagvereisten kappen van bomen en verwijderen van houtopstanden (artikel 16.13)

Lid 2.g ..... vermelden aantal soorten over .....
Aanpassen: ..... vermelden aantal en soorten over .....

Monumentenlijst

In de bijlagen van het gewijzigd omgevingsplan ontbreekt een overzicht van gemeentelijke- en rijksmonumenten.

hoeft niet, zijn op de verbeelding aangegeven

Motivering

In het onderdeel 'Motivering' 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 3.3.2 genoemde *'Algemene verordening'* maar ook de '*Welstandsnota 2014-2020*' (onder 3.3.5).

Bij 3.3.9 'Toerisme en recreatie' is onder meer opgenomen dat er in de 'Woonkernen' aandacht is voor behoud van monumenten en het stimuleren om de monumenten te onderhouden en te (her)gebruiken. Dit is alvast een goede start om aandacht te schenken aan monumenten.

BOND HEEMSCHUT COMMISSIE LIMBURG
Postbus 203 | 6040 AE ROERMOND | T 0475 399 299 | F 0475 399 298 | E heemschut@hklimburg.nl

gaat gebeuren

In Leudal is veel en divers erfgoed dat in veel gevallen nog onvoldoende inzichtelijk en beleefbaar is. Erfgoed is een belangrijke kernwaarde die bijdraagt aan toerisme en recreatie. Dit dient verder uitgewerkt te worden. Naast het aanwijzen van nieuwe monumenten, ook van na de Tweede Wereldoorlog, het aanwijzen van beeldbepalende panden, ook aandacht te geven aan de cultuurhistorische waarde van bijzondere dorpsgezichten die Leudal rijk is.
De nota '*Inventarisatie en selectie van gemeentelijke monumentenlijst en overig cultureel erfgoed*' (va[illegible]*ntegrale beleidsnota cultuurhistorisch erfgoed*' (vastgesteld in 2010) dienen geactualiseerd te worden en de onderdelen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving op te nemen in het omgevingsplan. Het opstellen van een erfgoedverordening is noodzakelijk.

hebben we al

Plankaart

klopt niet, is GM 29

Op de plankaart is aangegeven:

- Nussestraat 3 te Buggenum is aangeduid als gemeentelijk monument terwijl dit pand niet op de gemeentelijke monumentenlijst staat.
- Het vluchtpad gelegen achter de panden Berikstraat 11a, 11b en 13 te Buggenum heeft naast de bestemming 'Vluchtpad' ook de bestemming 'Verkeer'. De regels bij de bestemming 'Verkeer' mogen niet in strijd zijn met de regels die gelden voor 'Vluchtpaden'. Bij de verdere uitwerking hier rekening mee houden.
- Kerk Horn is aangeduid als gemeentelijk monument, echter is dit niet. De bestemming 'kerken' is wel juist. De bestemming 'begraafplaats' dient ook aangeduid te worden aan de achterkant en zijkant aan de Kerkstraat. Gehele kerkhof kerk Horn opnemen in gebied 'Religie'.
- Dorpstraat 59 en 61 te Horn staan aangeduid als gemeentelijk monument. Helaas zijn deze panden gesloopt ondanks hun cultuurhistorische waarde.
- Burgemeester Aquariusstraat 43 te Haelen is ten onrechte aangeduid als gemeentelijk monument.
- Bij de overige dertien kernen is niet bekeken of de monumentenaanduidin correct zijn.

is niet het geval

afstemmen n [redacted]

klopt enkel 59 is monument, nu is ook 61 aangemerkt als monument, dat is gesloopt en klopt sowieso niet

nog checken

klopt, is geen monument op dit moment

Algemeen

Het raadplegen van het ontwerp omgevingsplan is gebruiksonvriendelijk. Er is een aparte handleiding nodig / gemaakt, die op de website van de gemeente is terug te vinden. Deze geeft uitleg op welke wijze info over een locatie kan worden gevonden. Het raadplegen van de definitieve versie van het omgevingsplan eenvoudiger maken.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Erfgoedvereniging Bond Heemschut,
Commissie Limburg,

[redacted]

[redacted]
Postbus 203
6040 AE Roermond

Gemeente Leudal
Ingekomen dd.
18 MRT 2026

Yuna. Hilzijn.

Aan het college van B&W Gemeente Leudal
Leudalplein 1
6093 HE Heythuysen

Kelpen-Oler, 18 maart 2026

zienswijze tav het nieuwe omgevingsplan

Geacht bestuur,

Bij deze willen wij een zienswijze indienen op het ontwerp omgevingsplan , deelgebied woonkernen.
Het betreft de woning gelegen aan de Kallestraat 14 in Hunsel.
De woning staat gemerkt als Wonen met bijzondere woonvormen.
In het nieuwe bestemmingsplan vervallen bijzondere woonvormen. Wij zijn het het niet mee eens omdat we momenteel een koopoptie op de woning hebben. De bedoeling is om hier met een 24 uurs opvanglocatie te gaan verblijven.
Onder de huidige bestemming is *bijzondere woonvormen* dus wel toegestaan.

Op dit moment kampen wij met het probleem dat we vervangende huisvesting zoeken voor 18 jongeren in de gemeente Leudal. Dit vanwege het feit dat onze huidige locaties gelegen op het terrein van Pactum aan de Bergerweg 23 in [redacted] komen te vervallen door de verkoop van het terrein.
De woning gelegen aan de Kallestraat 14 in Hunsel biedt mogelijkheden voor de opvang van ca 9/10 jongeren, mits de bestemming bijzondere woonvormen van kracht blijft.

We verzoeken u de zienswijze in behandeling te nemen en zijn in afwachting van uw (positieve) reactie.

Met vriendelijke groet,
Namens Yuna AMV / Zorggroep Hilzijn

[redacted]

Zienswijze omgevingsplan Gemeente Leudal

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leudal.
Leudalplein 1
6093 HE Leudal

Gemeente Leudal
Ingekomen dd.
19 MRT 2026

Haelen 18-03-2026

Betreft: Zienswijze met betrekking tot het omgevingsplan Leudal 2026 .

Geacht college,
hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het omgevingsplan Leudal.

Wij zijn woonachtig op het adres Burgemeester Aquariusstraat 54 te Haelen en onze percelen grenzen aan de achterzijde aan Op den Dries te Haelen. Het perceel is ruim van opzet (front van 44 meter) en ruimtelijk gezien is het zeer goed mogelijk aan laatstgenoemde weg woningen te realiseren Vooruit denkend is dan ook het voornemen om op de percelen gelegen in het centrum van Haelen levensloopbestendige woningen te realiseren.

Wij willen er op wijzen dat de landschappelijke en ecologische waarden die in het verleden nog aan onze achterste percelen zijn toegekend op dit moment zijn achterhaald en helemaal niet meer relevant zijn. Er is door de omleiding van de Napoleonsweg namelijk geen sprake meer van een rechtstreekse verbinding met het buitengebied dan wel een ecologische verbindingszone tussen het Broek en de groenvoorzieningen in de kerm van Haelen. Dit argument kan een positieve benadering van mijn verzoek dan ook niet meer in de weg staan

Ik voldoe met mijn verzoek verder aan het volkshuisvestelijk uitgangspunt van levensloopbestendig bouwen en wil hierdoor bijdragen aan de werkgelegenheid in de regio

Ik wil u verzoeken om in te stemmen met de bestemming van onze percelen om te zetten van groen bestemming naar woonbestemming.

In het kader van de gestelde in het voorliggende omgevingsplan past dit in de omschrijving die gegeven wordt in het punt Kernen. Een inbreidingsplan binnen de grenzen van de bestaande dorpskernen, gericht in en om het bestaande voorzieningenniveau

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de voorschriften aan te passen met betrekking tot onze percelen aan Op de Dries te Haelen, zodat woningbouw mogelijk is.
De perceelnummers zijn HLN02-A-5367, HLN02-A-5698, HLN 02-B-2490

Wij gaan er van uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[redacted]

Gemeente Leudal
Ingekomen dd.
17 MRT 2026

Gemeente Leudal
17 MRT 2026
paraaf: [redacted]

Aan: Gemeenteraad van Leudal
Postbus 3008
6093 ZG Heythuysen

Van: [redacted]
[redacted] AG Nunhem

Onderwerp: Zienswijze op ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal - deelgebied Woonkernen

Datum: 17 maart 2026

Geachte raad, geachte raadseleden, geachte heer/mevrouw,

Op 5 februari jl. heeft u kennis gegeven van de start van de inzage van de ontwerp wijziging van het Omgevingsplan gemeente Leudal - deelgebied Woonkernen. Tot 19 maart a.s. bestaat de gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken. Bij deze willen wij van deze gelegenheid gebruik maken. We hebben het plan en de mogelijke gevolgen echter nog niet volledig kunnen bekijken. Dit nu we in planbegrenzing afwijkingen vaststellen ten opzichte van de eigen gemeentelijke omgevingsvisie. En er in regeling afwijkingen zijn ten opzichte van bestaande planologische situaties. We verzoeken u derhalve ons een termijn te geven deze zienswijze aan te vullen met de nodige gronden.

Vriendelijke groeten,

[redacted]

Bu-RO Ester

Princenweg 42a
6002 AK Weert
T 06 - 294 209 18
E ester@buro-ester.nl
I www.buro-ester.nl

Aangetekend
Aan de leden van de raad
van de gemeente Leudal
Postbus 3008
6093 ZG Heythuysen

Gemeente Leudal
Ingekomen dd.
18 MRT 2026

Tevens kopie per e-mail: De heer [redacted]

Onderwerp: Zienswijze ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal – deelgebied Woonkernen | begrenzing omgeving Speckerweg te Haelen
Datum: 17 maart 2026

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op verzoek van en namens de heer [redacted] wonende aan de [redacted] 6081 CM te Haelen, hierna te noemen cliënt, ontvangt u hierbij een zienswijze op het ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal – deelgebied Woonkernen. Deze zienswijze richt zich op de begrenzing van het deelgebied nabij de Speckerweg te Haelen en betreft meer specifiek de locatie Speckerweg ongenummerd te Haelen, kadastraal bekend als gemeente Haelen, sectie A, nummers 2700 en 3037 (hierna: *de percelen*). De percelen zijn in eigendom, gebruik en beheer bij cliënt.

Het ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal – deelgebied Woonkernen ligt vanaf 6 februari 2026 gedurende 6 weken ter inzage.

Feitelijke situatie

Ligging en gebruik

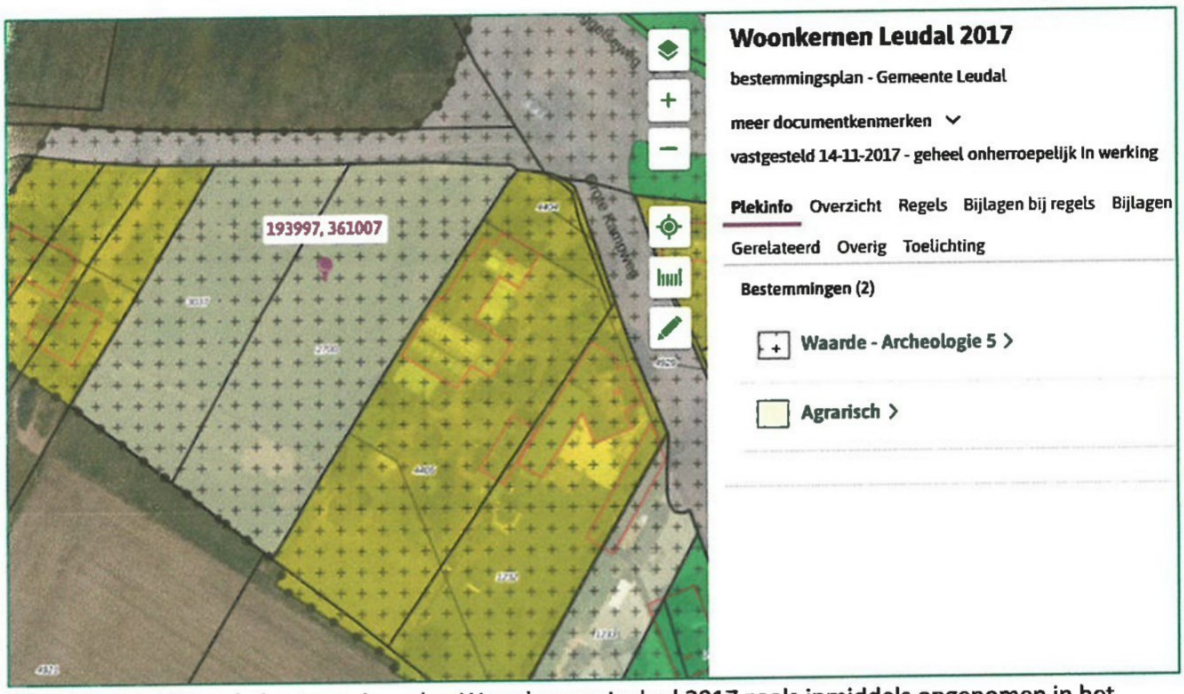
De percelen sectie A, nummers 2700 en 3037 grenzen direct aan het woonperceel van cliënt aan de [redacted] Haelen. De percelen zijn sinds tientallen jaren in eigendom en gebruik bij cliënt en worden gebruikt als hobbydierenweide, behorend bij de woning.

Functionele samenhang met de woning

De percelen sluiten direct aan op het woonperceel en zijn vanaf dat perceel toegankelijk. Tussen het woonperceel en de weide is sprake van een directe toegang. De percelen maken functioneel onderdeel uit van de buitenruimte bij de woning.
Van een bedrijfsmatige agrarische activiteit is geen sprake. Het gebruik is hobbymatig en behorende bij de woonfunctie.

Geldend planologisch-juridisch kader

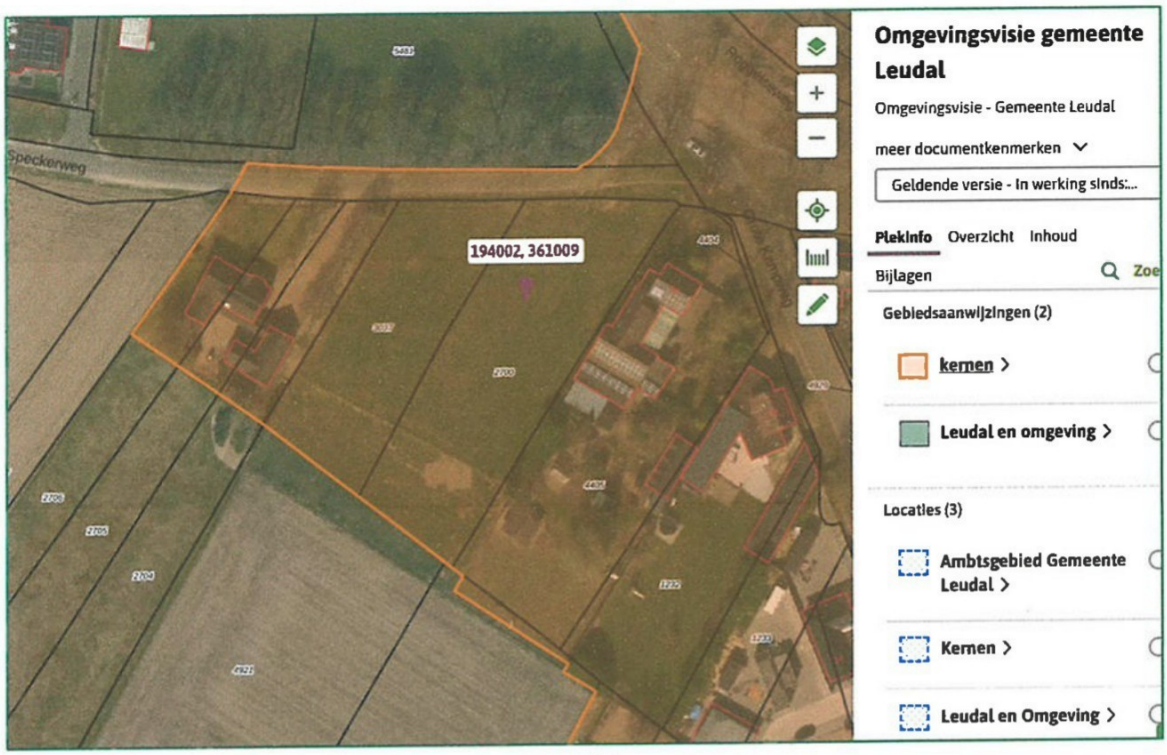
De percelen zijn op dit moment opgenomen in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Leudal, via het bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017 (vastgesteld op 14 november 2017). Aan de percelen is daarin de bestemming 'Agrarisch' toegekend.



Afbeelding 1. Uitsnede bestemmingsplan Woonkernen Ledual 2017 zoals inmiddels opgenomen in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Leudal

In de Omgevingsverordening Limburg zijn de percelen gelegen in het gebiedstype 'buitengebied', grenzend aan de zone 'landelijke kern'. De provinciale verordening hanteert een globaal en indicatief begrenzingsniveau. Het exact en perceelsgericht toedelen van functies behoort nadrukkelijk tot de bevoegdheid van de gemeente en vindt plaats in het gemeentelijk omgevingsplan, zo stelt de verordening.
Dit sluit aan bij het uitgangspunt van decentralisatie dat ten grondslag ligt aan de Omgevingswet.

In de gemeentelijke Omgevingsvisie Leudal (in werking sinds 23 januari 2026) zijn de percelen aangewezen als gebiedsaanwijzing 'kernen'. Daarmee heeft de gemeenteraad beleidsmatig vastgelegd dat de gronden tot de kern behoren.
De Omgevingsvisie vormt op grond van de Omgevingswet het strategische en richtinggevende kader voor de fysieke leefomgeving en zou als basis moeten dienen voor de verdere uitwerking in het omgevingsplan.



Afbeelding 2. Uitsnede Omgevingsvisie gemeente Leudal

Ontwerp wijziging omgevigsplan – deelgebied Woonkernen en gevolgen

Aangewezen als 'ambtsgebied zonder gewijzigd deel'

In het ontwerp wijziging Omgevingsplan zijn de percelen aangewezen als 'ambtsgebied zonder gewijzigd deel omgevingsplan'. Daarmee zijn de percelen buiten het deelgebied Woonkernen gehouden.

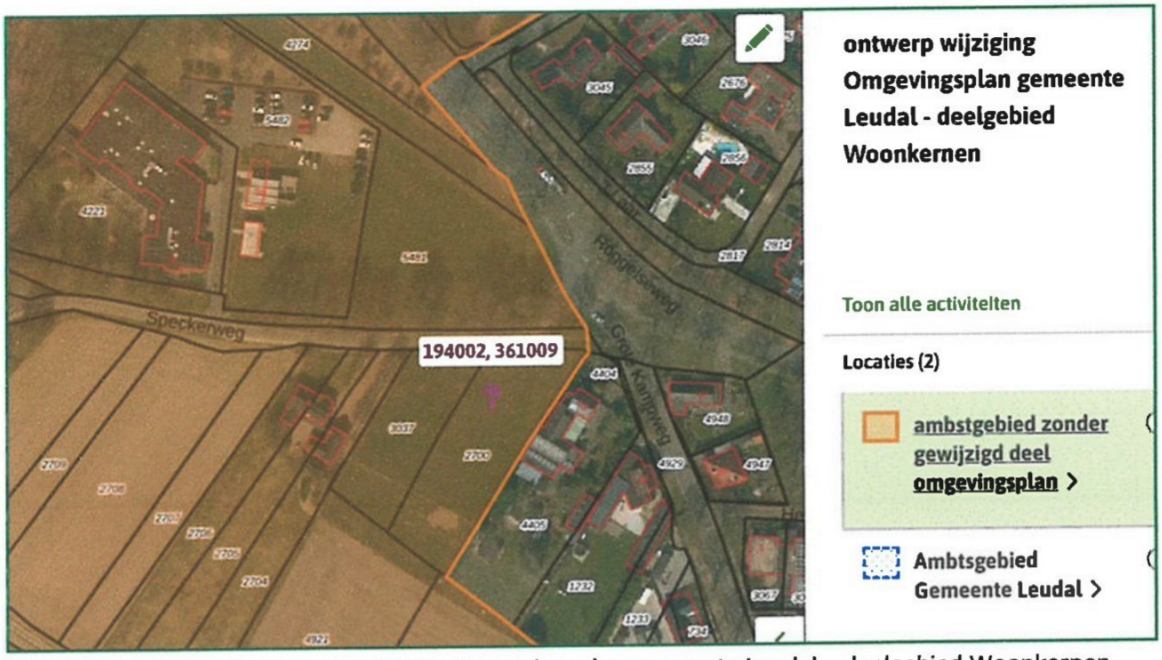
Het buiten de begrenzing 'deelgebied Woonkernen' houden van de percelen betekent zeer waarschijnlijk dat deze in de toekomst planologisch worden aangemerkt als buitengebied. Dit heeft directe gevolgen voor het toepasselijke beleid en de toetsingskaders.

Gevolgen voorgenomen herbegrenzing

Door de in het ontwerp wijziging omgevingsplan opgenomen herbegrenzing:

- vervallen bestaande ontwikkelingsmogelijkheden die onder het geldende plan binnen de kern aanwezig waren;
- worden eventuele initiatieven afhankelijk van zwaardere en restrictievere toetsingskaders;
- ontstaan hogere financiële lasten, onder meer door hogere fondsbijdragen, kwaliteitsbijdragen en aanvullende eisen vanuit gemeentelijk en provinciaal beleid.

Deze gevolgen zijn rechtstreeks toe te rekenen aan de in het ontwerp opgenomen begrenzing.



Afbeelding 3. Uitsnede ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal – deelgebied Woonkernen met grens 'ambtsgebied zonder gewijzigd deel omgevingsplan'

Motivering van de begrenzing van het ontwerp wijzigingsplan

In de motivering van het ontwerp omgevingsplan (paragraaf 1.3 'Ligging en begrenzing besluitgebied') wordt ingegaan op de begrenzing van het wijzigingsplan.
Hierbij wordt verwezen naar de Nota van Uitgangspunten, waarin "*uitgangspunten zijn vastgesteld om een beter passend deelgebied te kiezen waarbinnen gelijke regels logisch zijn*". De Nota van Uitgangspunten is door het college van Burgemeester en wethouders vastgesteld (29 april 2025). De gemeenteraad is beslissingsbevoegd over de wijziging Omgevingsplan. Tegen de NvU hebben geen rechtsmiddelen open gestaan.
In de NvU is een gelijkluidende tekst opgenomen dan in de motivering. Er is geen sprake van een nadere toelichting op de keuze voor de gehanteerde begrenzing.

Onderstaand worden de relevante argumenten uit de motivering omschreven en geanalyseerd voor de percelen 2700 en 3037:

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

Zoals hiervoor reeds aangegeven, liggen de gronden momenteel binnen het plangebied 'Woonkernen Leudal 2017'. In de Omgevingsverordening Limburg zijn de gronden onderdeel van het gebiedstype 'buitengebied', grenzend aan de zone 'landelijke kern'. Gelet op de indicatieve aard van de provinciale begrenzing had aan de bestaande gemeentelijke planbegrenzing meer waarde toegekend moeten worden en had deze als uitgangspunt moeten worden genomen.

Daarbij wordt nog gewezen op de vastgestelde Omgevingsvisie gemeente Leudal. In het kader van de rechtszekerheid dient aangesloten te worden bij de daarin opgenomen begrenzing, danwel middels een expliciet motivering toegelicht om welke reden hiervan wordt afgeweken.

b. *"'Natuurlijke' grenzen, zoals wegen, beken en landschappelijke elementen worden zoveel mogelijk aangehouden;*

***1.** ...*
***4.** Tuinen worden in de kern gelegd met gebruik als tuin, als duidelijk sprake is van een weiland dan buiten de kern".*

De gronden 2700 en 3037 zijn in gebruik als hobbyweide bij de woning Grote Kampweg 53. Tussen het woonperceel en het weitje is geen sprake van een natuurlijke begrenzing of afscheiding. Het hobbyweitje heeft geen bedrijfsmatige agrarische productiefunctie en kan niet worden gezien als volwaardig weiland. Het vormt een onderdeel van de buitenruimte bij de woning, passend bij de ligging op de overgang naar het landelijk gebied.
Op grond hiervan kan niet worden geconcludeerd dat de percelen juridisch-planologisch "buiten de kern" liggen.

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

In de nadere toelichting (*wel is de keuze gemaakt om bedrijventerreinen en agrarische percelen uit het plangebied te halen omdat deze en specifieke nadere afweging vragen)* 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.

Juridische analyse

De herbegrenzing leidt tot een aanzienlijke beperking van bestaande gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden en tot financiële nadelen voor cliënt. Niet is 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. Dit terwijl sprake is van een discrepantie tussen de vastgesteld gemeentelijk beleid (omgevingsvisie) en het in ontwerp voorliggend juridisch bindende omgevingsplan. Deze wijziging is des te relevanter nu de herbegrenzing leidt tot een beperking van bestaande ontwikkelingsmogelijkheden en tot een potentiële waardevermindering en/ of kostenverzwaring voor cliënt.

Concrete planologische verwachtingen

Specifiek voor de percelen is in medio 2024 een traject gestart om herontwikkeling ten behoeve van woningbouw te verkennen. De terugkoppeling vanuit de intaketafel was onder voorwaarden positief.
Hoewel dit traject om persoonlijke redenen niet is voortgezet, bevestigt dit dat de locatie beleidsmatig niet als onwenselijk werd beschouwd voor (woningbouw)ontwikkeling. De thans voorgestelde herbegrenzing staat hiermee op gespannen voet en doet afbreuk aan de rechtszekerheid van cliënt. Concreet is client bevreesd dat de eerder in gang gezette herontwikkeling in de toekomst ongewenst en mogelijk ook financieel onhaalbaar zal zijn.

Conclusie en verzoek

Gelet op het voorgaande verzoeken wij u:

- deze zienswijze gegrond te verklaren;
- het ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal – deelgebied Woonkernen gewijzigd vast te stellen;
- de percelen gemeente Haelen, sectie A, nummers 2700 en 3037 op te nemen binnen het deelgebied Woonkernen.

Indien de inhoud van deze zienswijze vragen oproept of er anderszins behoefte is aan een toelichting, verzoeken we u contact op te nemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Leudal
Ingekomen dd.
19 MRT 2026

Gemeenteraad van Leudal
Postbus 3008
6093 ZG HEYTHUYSEN

Haelen, 18 maart 2026

Betreft: zienswijze Wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal – deelgebied Woonkernen

Geachte leden van de raad,

Hierbij dienen wij een zienswijze in tegen het ter inzage liggende ontwerp-omgevingsplan 'Wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal – deelgebied Woonkernen', voor zover dit plan betrekking heeft op ons perceel en in het bijzonder op de begrenzing van het gebied voor bijbehorende bouwwerken en het zijerfgebied. Het gaat hier om perceel gelegen aan In de Bremmen 2 te Haelen, kadastraal bekend Haelen sectie A nummer 3004.

Wij zijn het niet een met de manier waarop deze gebieden in het ontwerpplan voor ons perceel zijn bepaald. Naar onze mening is het gebied voor bijbehorende bouwwerken te beperkt ingetekend en is daarnaast onvoldoende duidelijk wat in het plan precies onder 'zijerfgebied' wordt verstaan. Hieronder lichten wij onze zienswijze verder toe.

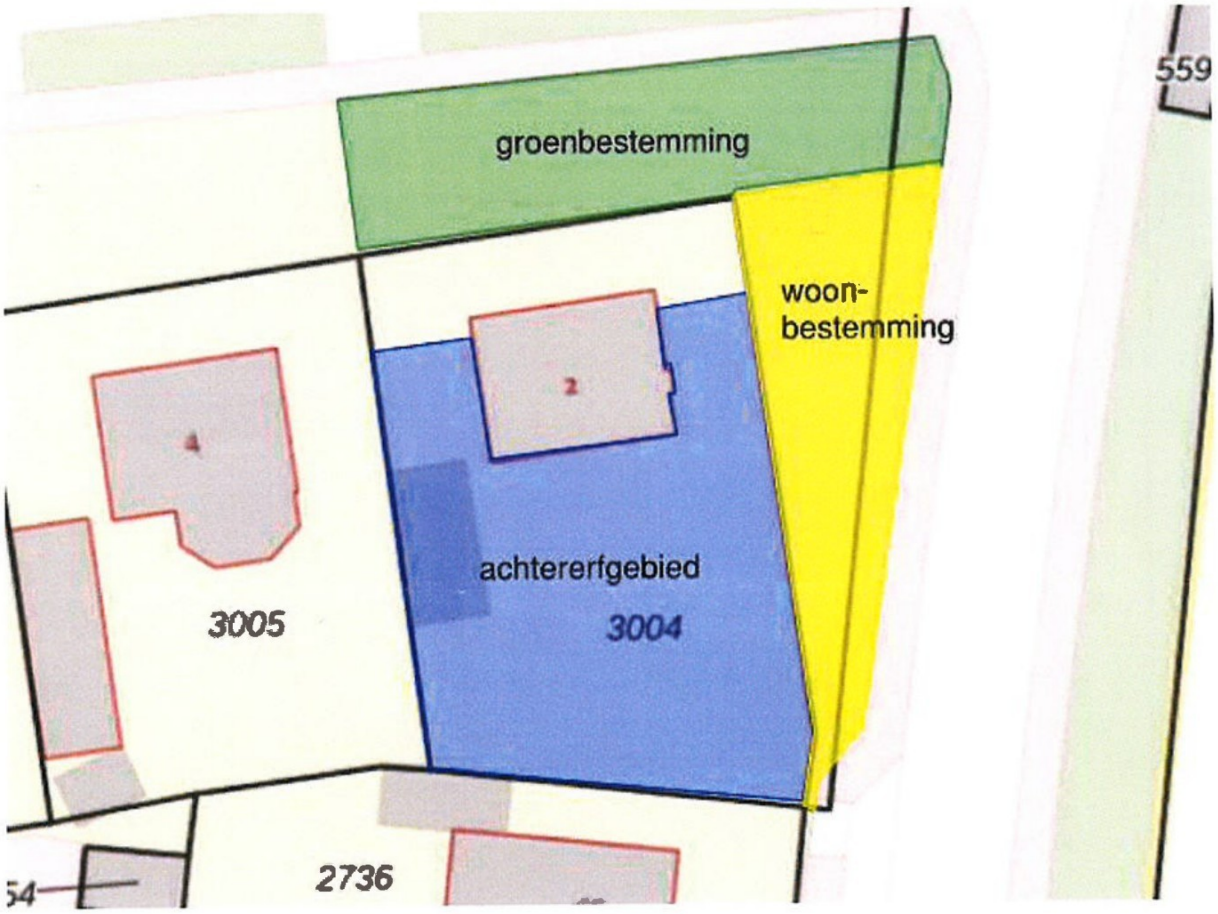
1. Gebied bijbehorende bouwwerk te beperkt bepaald
   Wij zijn het niet eens met de begrenzing van het gebied voor bijbehorende bouwwerken op ons perceel.
   Ons bezwaar is niet gericht tegen de mogelijkheid om hogere of ruimere bijbehorende bouwwerken toe te staan, maar tegen het feit dat het gebied waarin deze bouwwerken zijn toegestaan te klein is vastgesteld.
   Volgens de toelichting bij artikel 5.31 zijn de regels uit de bruidsschat en het oude bestemmingsplan samengevoegd en is het begrip 'achtererfgebied' vervangen door een werkingsgebied dat laat zien waarin het achtererfgebied ligt. Dat betekent dat dit werkingsgebied in feite de planologische vertaling is van achtererfgebied. En daarom dient dit gebied op de juiste manier te worden bepaald.

   Voor onze situatie is van belang dat ons perceel niet direct grenst aan openbaar toegankelijk gebied, maar aan een perceel met een woonbestemming, wat wij bovendien in bruikleen hebben.
   Dit is belangrijk, omdat de systematiek van het achtererfgebied samenhangt met de ligging van het perceel ten opzichte van openbaar toegankelijk gebied. Als een perceel niet aan openbaar toegankelijk gebied grenst heeft dat gevolgen voor de manier waarop het achtererf moet worden bepaald.
   In ons geval lijkt het ontwerpplan onvoldoende rekening te houden met die feitelijke situatie. Het werkingsgebied voor bijbehorende bouwwerken is te beperkt vastgesteld,

terwijl de ligging van ons perceel ten op zichte van de naburige percelen juist aanleiding geeft om het achtererfgebied ruimer te beoordelen.
De toelichting bij artikel 5.31 vermeldt dat de regeling juist bedoeld is als samenvoeging en verruiming van eerdere regels. Maar voor ons perceel heeft die verruiming weinig waarde als het gebied waarop die verruimde mogelijkheden van toepassing zijn te klein is vastgesteld.

De kern van onze zienswijze is daarom dat artikel 5.31 in onze situatie niet goed is uitgewerkt. Als het werkingsgebied bedoeld is als vertaling van het achtererfgebied, dan moet dat werkingsgebied ook aansluiten bij de feitelijke ligging van ons perceel. Dat is nu onvoldoende gebeurd.

Hieronder treft u een situatietekening aan van ons perceel waarop het achtererfgebied is bepaald volgens de systematiek van bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit is hoe het gebied bijbehorende bouwwerken zou moeten worden vastgelegd in het omgevingsplan, waarbij het gebied zijerf volledig is komen te vervallen.



Het blauwe gebied is het achtererfgebied. Het gele en groene gebied zijn percelen welke beide in bruikleen zijn (al reeds de jaren '70 van de vorige eeuw) en ingericht als tuin.

2. Definitie zijerfgebied en/of zijerf

   In de toelichting bij artikel 5.32 staat dat in het nieuwe omgevingsplan meer mogelijkheden worden gegeven om te bouwen in het zijerfgebied bij woningen. Tegelijk staat daar dat deze gebieden, gezien vanuit het openbaar toegankelijk gebied, erg zichtbaar zijn. Om die reden is de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in het zijerfgebied beperkt tot 3 meter, zodat het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet te veel wordt aangetast.
   Wij begrijpen deze gedachte in algemene zin, maar die redenering past niet goed bij ons perceel.

   De toelichting bij artikel 5.32 gaat namelijk uit van een situatie waarin het zijerf vanaf het openbaar toegankelijk gebied goed zichtbaar is. Dat is bij ons perceel juist niet het geval, omdat het betreffende deel niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied, maar aan een perceel met een woonbestemming.

   Daarom vinden wij dat deze motivering in onze situatie niet opgaat. Als de beperking van artikel 5.32 wordt gebaseerd op zichtbaarheid vanuit openbaar toegankelijk gebied, dan moet die zichtbaarheid er in de praktijk ook daadwerkelijk zijn. Bij ons perceel is dat niet het geval.

   Daarnaast is het begrip 'zijerfgebied' niet nader omschreven of gedefinieerd in het omgevingsplan. In het plan wordt aangesloten bij de algemene begripsbepalingen uit de Omgevingswet en de verschillende bijlagen bij de genoemde besluiten. Hierin komen wel de begrippen zoals gebouwerf, achtererfgebied, bijbehorend bouwwerk en openbaar toegankelijk gebied voor, maar niet het begrip 'zijerfgebied' of 'zijerf'
   Dat betekent dat dit begrip niet automatisch volgt uit die bijlagen. Het is daarom ook erg onduidelijk waarop het op de verbeelding aangeduide gebied is gebaseerd.

Naar onze mening is het ontwerpplan in strijd met:

- Het zorgvuldigheidsbeginsel, omdat onvoldoende rekening is gehouden met de feitelijke situatie van ons perceel;
- Het rechtszekerheidsbeginsel, omdat niet duidelijk is wat onder 'zijerfgebied' wordt verstaan.

Van een omgevingsplan mag worden verwacht dat voor inwoners helder is welke regels gelden en waarom. Dat is hier onvoldoende het geval.

Wij verzoek u daarom om het ontwerp-omgevingsplan op onderstaande punten aan te passen:

1. De begrenzing van het gebied voor 'bijbehorende bouwwerken' voor ons perceel wordt verruimd, passend bij de feitelijke situatie;
2. Daarbij expliciet wordt meegenomen dat mijn perceel aan de betreffende zijde niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied, maar aan een perceel met woonbestemming;
3. Dat het begrip 'zijerfgebied' en/of 'zijerf' alsnog duidelijk wordt gedefinieerd in de planregels of anderszins ondubbelzinnig wordt vastgelegd.

Samengevat zijn wij van mening dat het ontwerpplan op deze punten onvoldoende duidelijk en onvoldoende passend is voor ons perceel. Om die reden verzoek wij u deze zienswijze mee te nemen en het ontwerpplan op deze onderdelen aan te passen.

Hoogachtend,

[redacted]

06-[redacted]

Gemeente Leudal
Ingekomen dd.
17 MRT 2026

Aan de gemeenteraad van de gemeente Leudal
t.a.v. Team Ontwikkeling
Postbus 3008
6093 ZG Heythuysen

Betreft: Zienswijze op het ontwerp Wijziging Omgevingsplan – deelgebied Woonkernen

Ter inzage: 6 februari 2026 t/m 19 maart 2026

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij dienen wij als eigenaren van Kerkplein 8 te Haelen, een zienswijze in op het ontwerp Wijziging Omgevingsplan – deelgebied Woonkernen van de gemeente Leudal, dat van 6 februari 2026 tot en met 19 maart 2026 ter inzage ligt.

Wij waarderen dat met deze wijziging wordt gewerkt aan een actualisatie en verdere structurering van het omgevingsplan voor de woonkernen. Tegelijkertijd constateren wij op enkele onderdelen onduidelijkheden of mogelijke onbedoelde beperkingen in de planregels. Wij lichten deze punten hieronder toe.

1. Bebouwingsoppervlakte i.c.m. stapeling van functies

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.

Tegelijkertijd bepaalt artikel 5.3 lid 3 dat het bouwvlak voor 75% mag worden bebouwd.

Beide bepalingen gaan over alle bouwwerken op het perceel aanwezig, ook van eventuele andere functies. Dat is verwarrend en conflicterend. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bouwactiviteiten ten behoeve van wonen en bouwactiviteiten ten behoeve van overige functies. Hierdoor ontstaat een situatie waarin beide regels gelijktijdig van toepassing kunnen zijn op dezelfde bouwaanvraag. Dit kan in de praktijk leiden tot interpretatieproblemen.

Wanneer beide regels naast elkaar gelden, ligt het voor de hand dat het strengste criterium bepalend wordt. Wij gaan er echter vanuit dat dit niet het beoogde effect van de regeling is.

Daarbij merken wij op dat in het vigerende tijdelijke deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017, een maximale bebouwingsoppervlakte van 75% geldt. Aansluiting bij deze regeling ligt voor de hand, mede vanuit de gedachte dat bestaand beleid en bestaande planologische mogelijkheden zoveel mogelijk worden overgenomen in

het nieuwe omgevingsplan. In de toelichting van het nieuwe omgevingsplan staat echter dat de bebouwingsnorm verruimd is en daarom de 10% regel is komen te vervallen. Dat geldt in ieder geval niet voor onze locatie.

Het lijkt erop dat de regels zijn overgenomen van twee losse functies (Wonen en Detailhandel) maar niet goed is gekeken naar de gevolgen hiervan op het moment dat er sprake is van meerdere functies op één plek. Wellicht goed om dat nog eens nader onder de loep te nemen, ook voor andere regels en panden.

Wij stellen daarom voor om in de planregels een duidelijke splitsing in het toepassingsbereik aan te brengen, bijvoorbeeld door afzonderlijke bepalingen op te nemen voor:

Woningen, met een maximale bebouwingsoppervlakte conform woningcriteria;

Gebouwen, niet zijnde woningen, waarbij het bebouwingspercentage van het bouwvlak bepalend is.

Of, wellicht beter nog, één norm voor beide situaties zoals deze ook in het huidige Bestemmingsplan Kernen Leudal is opgenomen. Er vanuit gaande dat het omgevingsplan beleidsneutraal wordt opgesteld en wij niet beperkt willen worden in de bouwmogelijkheden houden wij vast aan de vigerende 75% bebouwingspercentage. Hierbij is het overigens onduidelijk of het om 75% van het bouwvlak (dus de hele blok) of enkel het perceel wordt bedoeld.

2. Dienstverlening

Volgens het ontwerpplan is dienstverlening in het centrum van Haelen slechts toegestaan op een beperkt aantal specifieke locaties.

In de motivering (paragraaf 4.2.6 Dienstverlening) wordt aangegeven dat dienstverlenende functies in de basis zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017 en dat bestaande kantoren en dienstverlening toegestaan blijven op de daarvoor aangewezen locaties.

In het vigerende tijdelijke omgevingsplan heeft ons adres de bestemming centrum, waaronder ook detailhandel. Echter, in het ontwerp omgevingsplan is dit niet meer rechtstreeks mogelijk op ons pand.

Dat detailhandel in de kleine kernen het moeilijk heeft moge bekend zijn, hiervoor verwijs ik o.a. naar de nog prille Omgevingsvisie van de gemeente Leudal waar dit op meerdere plekken in hoofdstuk 4 wordt beschreven. Daarbij ligt ons pand in het centrumgebied. Een locatie waar centrumfuncties welkom zijn en blijven. Om leegstand tegen te gaan is het een vereiste om mee te denken innovatieve ideeën. De trend is dat het accent steeds meer verschuift van retail naar dienstverlening, horeca of een maatschappelijke functie. Of een combinatie van deze. Denk hierbij aan kapsalons waar je al dan niet een drankje kunt nuttigen, nagelstudio's, fysiotherapie, huiswerkbegeleiding, administratieve kantoren, etc.

Ook hierover lezen we in de Omgevingsvisie dat de gemeente 'economische vitaliteit en ontwikkelruimte voor ondernemers' belangrijk vindt, terwijl feitelijk hier de ruimte wordt ingeperkt.

Wij hechten er veel waarde aan om de planologische mogelijkheid voor dienstverlening te behouden en vragen om dit te heroverwegen en alsnog rechtstreeks toe te staan overeenkomstig Bestemmingsplan Kernen Leudal 2017.

3. Wonen

In het omgevingsplan wordt de term "grondgebonden wonen" niet gedefinieerd in de begrippenlijst. Hierdoor moet de interpretatie worden afgeleid uit de planregels en de wijze waarop functies op de kaart zijn weergegeven.

In onze situatie is sprake van een woon-winkelpand, gebouwd conform vergunning uit 1954 en meermalen verbouwd zoals in 1960 en 1963 waarbij de huidige bouwmassa en indeling van ons woon-winkelpand is gerealiseerd. Onze woning bevindt zich sinds de bouw zowel achter als boven de winkel, zoals dat vaker voorkomt bij panden waar wonen en detailhandel in één pand gecombineerd zijn.

Echter, in het vigerende tijdelijke deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017, heeft ons pand abusievelijk geen aanduiding wonen binnen de bestemming Centrum gekregen. Hierover is vanaf 2018 meermalen contact geweest met de gemeente Leudal. Op 23-09-2024 hebben wij van de gemeente vernomen dat het ontbreken van een woonbestemming een fout van de gemeente is geweest. Er is toen door de portefeuillehouder het bestuurlijk standpunt ingenomen dat het gebruik van een deel van de begane grond en een deel van de verdieping als (bedrijfs)woning in het verleden formeel is vergund en dus nu ook is toegestaan conform overgangsrecht.

In dit ontwerp omgevingsplan is dit aangepast. Op de eerste plaats zijn we blij te zien dat de fout is hersteld, waarvoor onze dank.

Echter, ook hier lijkt het erop dat er niet voldoende rekening is gehouden met een stapeling van functies/werkingsgebieden. Een grondgebonden woning is mogelijk gemaakt. Maar is een grondgebonden woning gecombineerd met detailhandel op de begane grond ook een grondgebonden woning? Dat is niet duidelijk, mede omdat ook de begripsbepaling ontbreekt.

In het vigerende tijdelijke omgevingsplan (Bestemmingsplan Kernen Leudal 2017) lezen we het volgende in artikel 8.1 lid b, *'ter plaatse van de desbetreffende aanduiding zijn de voor 'Centrum' aangewezen gronden tevens bestemd voor:*

8. *wonen op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat:*
    - *uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan;*
    - *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping', gebruik van een deel van de begane grond voor wonen als onderdeel van een op de verdieping gelegen wooneenheid is toegestaan, mits op de begane grond aan de straatzijde een commerciële voorziening aanwezig is;*
9. *wonen op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping', met dien verstande dat uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan, danwel woningen ter plaatse van de in bijlage genoemde gebouwen/percelen;*

Hieruit blijkt dat binnen de bestemming Wonen bestaande woningen zijn toegestaan en daar waar een woning naast een commerciële voorziening bestaat deze is aangeduid met *'wonen – op de verdieping'*. Ook in die situaties als de onze, waarbij een deel van de begane grond én de gehele verdieping in gebruik is als woning. Uit de bouwregels blijkt verder ook geen discrepantie in bijvoorbeeid oppervlakten of maten, tussen de aanwezige woning en andere functies.

Conform deze regels had ons pand de aanduiding *'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping'* moeten hebben met de bijbehorende regels.

In plaats daarvan heeft ons pand – en met ons velen anderen in het centrumgebied – de functie wonen gekregen zoals die ook voor reguliere woningen elders in de kern geldt. Maar die regels zijn dus afwijkend van de regels zoals die gelden voor woningen in het centrum en conflicterend met de andere toegestane functies. In dit verband verwijs ik ook naar de eerder gemaakte opmerking over bebouwingspercentages.

Wij vragen u om de bouwregels voor wonen beleidsneutraal over te nemen uit de vigerende centrumbestemming met de specifieke aanduiding *'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping'* zodat geen verwarring en conflicterende situatie meer bestaat.

Conclusie

Samenvattend verzoeken wij de gemeenteraad om bij de vaststelling van het omgevingsplan wat betreft het adres Kerkplein 8 te Haelen:

- De regels over de bebouwingsoppervlakte te laten aansluiten bij de bestaande regeling uit het bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017.
- de functieaanduiding dienstverlening toekennen zodat voldoende flexibiliteit behouden blijft voor toekomstige herbestemmingen.
- De regels voor 'wonen' bij dubbele functies te herzien waardoor er geen conflicterende regels meer zijn en de regels aansluiten bij het vigerende plan.

Met deze aanpassingen worden met name de kansen voor een toekomstige herinvulling van ons pand vergroot en kan het omgevingsplan duidelijker, beter uitvoerbaar en juridisch robuuster worden.

Met vriendelijke groet

[redacted]

Namens beide eigenaren van Kerkplein 8 te Haelen

Gemeente Leudal
Ingekomen dd.
9 MRT 2026

Grathem 6 maart 2026

Zienswijze op het ontwerp wijziging Omgevingsplan Leudal, deelgebied Woonkernen

Deze zienswijze betreft de locatie Schoolstraat 7a, 6096 AS Grathem.

In het huidige bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017 is mijn bedrijfslocatie aangemerkt als Bedrijf Specifieke vorm van Bedrijf-Autobedrijf met een bouwvlak van ongeveer 865 m2, waarvan 60% bebouwd mag worden = 519 m2. De huidige bebouwing is ongeveer 330 m2.

In het ontwerp omgevingsplan is het bouwvlak strak rond de bestaande bebouwing gelegd. Dit is een royale verkleining van de bouwmogelijkheden. Ook voor wat betreft de bouwmogelijkheden elders binnen het bouwvlak.

Ook is de bestemming dusdanig aangepast dat er geen sprake meer is van een Autobedrijf met al de daartoe behorende activiteiten in de breedste zin van het woord. Enkel nog van handel en reparatie van auto's en motorfietsen en andere daarin genoemde kleinschaligere bedrijfsmatige activiteiten.

Mijn garagebedrijf wordt niet meer genoemd in Bijlage VI van dit ontwerp waarin de bestaande bedrijven zijn opgesomd. Er blijven enkel de activiteiten over die zijn genoemd in Bijlage V.
Hierdoor zijn er naast de daarin toegestane bedrijfsactiviteiten ook ernstige beperkingen met betrekking tot de bebouwing en gebruik daarvan: ≤ 200 m2 i.p.v. de bouwmogelijkheden en gebruik tot 519 m2.

Vanwege mijn leeftijd is garagebedrijf GTS in 2025 opgeheven en het wordt nu tijd om de locatie in de verkoop te doen.
De beperkingen uit dit omgevingsplan Woonkernen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan resulteren in een stevige waardevermindering van de locatie vanwege de gewijzigde functie, bouwvlakverkleining en bebouwingspercentage.
Hierdoor is de aantrekkingskracht voor potentiële kopers sterk verminderd.

Ook de toekomstige onmogelijkheden voor gewijzigde bebouwing binnen het huidige bouwvlak trekt weinig tot geen kopers. De bebouwing is verouderd en staat wellicht niet op de juiste plaats voor een modern Autobedrijf of voor de bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in bijlage V. De huidige bebouwing is opgericht en ingericht voor een garagebedrijf en voldoet niet meer aan de eisen en plaatsbepaling voor een modern bedrijf. Met de mogelijkheden uit het ontwerpplan is deze locatie niet up-to-date te maken. De huidige bebouwing is historisch ontstaan uit de bebouwing en ruimte die er oorspronkelijk was en in de loop der jaren uitgebreid voor een levensvatbaar garagebedrijf. De plaats op het terrein is nu niet meer de meest logische voor een eventueel ander bedrijf.

Het is gezien de toekomst op zijn minst onlogisch om het bouwvlak strak rond de bebouwing aan te brengen. De beperking is dan nog groter dan het enkel wegbestemmen van het garagebedrijf in zijn huidige vorm. Hierdoor wordt langdurig een leegstaand gebouw voorzien met al zijn nadelige gevolgen.

Vanwege de door dit omgevingsplan verminderde opbrengst wil ik ten minste de bestaande bestemming behouden met alle daarbij behorende bouwmogelijkheden. Ik begrijp dat een volwaardig autobedrijf op deze locatie wellicht minder wenselijk wordt geacht. Omdat ik niet met een kavel wil blijven zitten die hierdoor onverkoopbaar wordt wil ik dat het bouwvlak op zijn minst gelijk blijft aan het huidige (ongeveer 865 m2) en met een bebouwingspercentage en gebruik ervan, gelijk aan de omvang van de bestaande bebouwing: 330m2 = 38%/40%. Dit is al een flinke verkleining t.o.v. de bestaande bouwmogelijkheid van 60%. Ook in dat geval zal het aantal potentiële kopers en dus ook de te realiseren verkoopprijs, aanzienlijk verminderen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

eigenaar van voorheen GTS Engineering Grathem

[redacted]

[redacted]