De rode pijler

‘RODE ONTWIKKELINGEN’ IN DE BUITENGEBIEDEN, KERNRANDZONES EN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

GEMEENTE MAASGOUW

Ontwerpversie d.d. 12 augustus 2026

Z/26/158138

Inhoudsopgave

Begrippenlijst 3

1 Aanleiding 6

1.1 Omgevingsvisie Maasgouw 6

1.2 Volkshuisvestingsprogramma Maasgouw 8

1.3 Strategische visie gemeente Maasgouw 8

1.4 Waardevol toerisme Maasgouw 2024 – 2027 (+ UP 2025) 9

2 Doelstelling 11

3 Rode ontwikkelingen in het buitengebied 12

3.1 Afwegingscriteria rode ontwikkelingen in het buitengebied 12

3.2 (Agrarische) bedrijven in het buitengebied 12

3.3 Recreatie en toerisme in het buitengebied 14

3.4 Woningbouw in het buitengebied 16

3.5 Transformatiezones in het buitengebied 17

4 Rode ontwikkelingen in de kernrandzones 19

4.1 Afwegingscriteria rode ontwikkelingen in de kernrandzone 19

4.2 (Agrarische) bedrijven in de kernrandzones 20

4.3 Recreatie en toerisme in de kernrandzones 22

4.4 Woningbouw in de kernrandzone 23

4.4.1 Het afwegingskader 24

4.5 Transformatiezones in de kernrandzone 27

5 Rode ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied 29

5.1 Afwegingscriteria rode ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied 29

5.2 (Agrarische) bedrijven in bestaand stedelijk gebied 30

5.3 Recreatie en toerisme in bestaand stedelijk gebied 32

5.4 Woningbouw in bestaand stedelijk gebied 33

5.5 Transformatiezones in bestaand stedelijk gebied 35

5.6 Bedrijventerreinen 36

6 Algemene afwijkingsbevoegdheid 38

6.1 Inherente afwijkingsbevoegdheid 38

6.2 Motiveren van het afwijkingsbesluit 38

6.3 Rapportage 39

Begrippenlijst

Bebouwingscluster: Een bebouwingscluster is een vlakvormige verzameling van gebouwen buiten de kern die door ligging, samenhang en verschijningsvorm als een ruimtelijke eenheid kan worden aangemerkt.

Bebouwingsconcentratie: Een bebouwingsconcentratie is de verzamelterm voor een bebouwingslint of een bebouwingscluster zoals bedoeld in deze beleidsregel.

Bebouwingslint: Een bebouwingslint is een min of meer aaneengesloten, lineaire reeks van gebouwen langs een weg, gelegen buiten de kern, waarbij de bebouwing ruimtelijk als één samenhangende structuur herkenbaar is.

Beleidsregel Omgevingskwaliteit: De Beleidsregel Omgevingskwaliteit is het gemeentelijke instrument waarmee financiële of anderszins overeengekomen bijdragen van initiatiefnemers worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving, overeenkomstig de daarvoor geldende beleidsregels en uitvoeringsafspraken.

Beperkte omvang: Van beperkte omvang is sprake wanneer aard, schaal, bouwmassa, verkeersaantrekkende werking en ruimtelijke uitstraling van een ontwikkeling ondergeschikt blijven aan het karakter van het gebied en geen stedelijke of grootschalige uitstraling veroorzaken.

Bestaand stedelijk gebied: Bestaand stedelijk gebied is het samenhangende bebouwde gebied van de kernen van Maasgouw waar wonen, werken, voorzieningen, ontmoeting en andere stedelijke functies in hoofdzaak zijn geconcentreerd.

Buitengebied: Het buitengebied is het deel van het grondgebied van de gemeente Maasgouw dat buiten de kernen ligt en waarin functies als landbouw, natuur, landschap, water, recreatie en stilte leidend zijn. Tot het buitengebied worden in deze beleidsregel tevens de Maasplassen en het landelijk buitengebied gerekend, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

Doorstroming: Doorstroming is het effect waarbij de toevoeging van passende woningen leidt tot verhuizingen binnen de woningmarkt, waardoor andere woningen vrijkomen voor huishoudens met een andere woonvraag, zoals starters, gezinnen of senioren.

Duurzame en circulaire landbouw: Duurzame en circulaire landbouw is een vorm van agrarische bedrijfsvoering die gericht is op beperking van milieubelasting, efficiënt gebruik en hergebruik van grondstoffen, versterking van bodem- en watersysteem en vermindering van emissies, passend binnen de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties: Van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is sprake wanneer een ontwikkeling, gelet op de aard, schaal, milieubelasting, verkeersaantrekkende werking, landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing en relatie tot omliggende functies, passend is op de beoogde locatie en geen onevenredige afbreuk doet aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Groene dorpsmantel: De groene dorpsmantel is de landschappelijke en groene overgangszone rondom een kern die de ruimtelijke begrenzing, herkenbaarheid en inpassing van de kern in het omliggende landschap ondersteunt.

Grootschalige recreatie: Grootschalige recreatie is een recreatieve ontwikkeling met meerdere zelfstandige eenheden of voorzieningen, een aanzienlijke bezoekerscapaciteit, substantiële verkeersaantrekkende werking en een merkbare invloed op landschap, rust, natuur of woonomgeving.

Innovatieve of experimentele context richting circulaire landbouw: Een innovatieve of experimentele context richting circulaire landbouw is een ontwikkeling waarbij aantoonbaar nieuwe werkwijzen, technieken of bedrijfsmodellen worden toegepast of getest, met als doel de agrarische bedrijfsvoering duurzamer, circulairder en toekomstbestendiger te maken.

Kernrandzone: De kernrandzone is het overgangsgebied tussen bestaand stedelijk gebied en het buitengebied, waarin de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische samenhang tussen de kern en het omliggende landschap herkenbaar en beleefbaar moet blijven.

Kleinschalige recreatie: Kleinschalige recreatie is een recreatieve ontwikkeling met een beperkte ruimtelijke en functionele omvang, lage bezoekersdruk, beperkte parkeer- en verkeersvraag en een verschijningsvorm die ondergeschikt blijft aan het landschap of de kern.

Kwaliteitsverbetering: Kwaliteitsverbetering is een aantoonbare verbetering van de fysieke leefomgeving als gevolg van een initiatief, bijvoorbeeld door versterking van landschap, cultuurhistorie, biodiversiteit, openbare ruimte, leefbaarheid, duurzaamheid of vermindering van verrommeling.

Landelijk buitengebied: Het landelijk buitengebied is het niet-stedelijke deel van de gemeente buiten de kernen en buiten de Maasplassen, waarin natuur, agrarisch gebruik, openheid, rust, landschap en extensieve recreatie centraal staan.

Landschappelijke inpassing: Landschappelijke inpassing is het geheel aan ruimtelijke, groene en ontwerpmaatregelen waarmee een ontwikkeling zodanig wordt vormgegeven en ingepast dat deze aansluit bij de aanwezige landschappelijke structuur, zichtlijnen, schaal, openheid en gebiedskarakteristieken.

Levensloopbestendige woning: Een levensloopbestendige woning is een woning die qua indeling, toegankelijkheid en gebruik geschikt is of eenvoudig geschikt te maken is voor bewoners in verschillende levensfasen, waaronder ouderen en mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag.

Lokale woonbehoefte: Lokale woonbehoefte is de aantoonbare behoefte aan woningen binnen een kern, dorp of de gemeente Maasgouw, onderbouwd met actuele woonzorganalyses, woningmarktcijfers, het geldende woningbouwprogramma en, indien relevant, regionale afspraken.

Maasplassen: De Maasplassen zijn het binnen de gemeente gelegen blauwe netwerk bestaande uit de Maas, plassen, kanalen en aanliggende oevers, waar een afweging plaatsvindt tussen rust, natuur, recreatie, watersport en watergebonden gebruik.

Maatschappelijke meerwaarde: Maatschappelijke meerwaarde is de aantoonbare positieve bijdrage van een initiatief aan publieke belangen, zoals leefbaarheid, betaalbaar wonen, gezondheid, zorg, duurzaamheid, doorstroming, sociale cohesie, veiligheid of behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Participatieaanpak: Een participatieaanpak is een vooraf opgestelde en achteraf verantwoordde werkwijze waarin is beschreven welke belanghebbenden zijn betrokken, op welk moment en op welke wijze zij zijn geraadpleegd, welke reacties zijn ontvangen en hoe deze in de planvorming zijn meegewogen.

Realisatiezekerheid: Realisatiezekerheid is de mate waarin aannemelijk is dat een initiatief binnen een redelijke termijn daadwerkelijk wordt uitgevoerd, gelet op grondpositie, financiële haalbaarheid, planologische uitvoerbaarheid, fasering, initiatiefnemerschap en procedureplanning.

Rode ontwikkeling: Een rode ontwikkeling is een ruimtelijk initiatief dat leidt tot nieuwe bebouwing, uitbreiding van bebouwing, functiewijziging met ruimtelijke impact, of herontwikkeling/transformatie van gronden of gebouwen ten behoeve van wonen, werken, voorzieningen, recreatie of andere stedelijke functies, ongeacht of dit initiatief tijdelijk of permanent van aard is.

Ruimtelijke kwaliteit: Ruimtelijke kwaliteit is de mate waarin een ontwikkeling qua ligging, vormgeving, maat en schaal, landschappelijke inpassing, cultuurhistorische samenhang, gebruikswaarde en belevingswaarde bijdraagt aan een aantrekkelijke, herkenbare en toekomstbestendige fysieke leefomgeving.

Transformatiezone: Een transformatiezone is een afgebakend gebied of perceel waar bestaande functies leegstaan, niet langer toekomstbestendig zijn of niet langer passend zijn in de omgeving, en waar herontwikkeling, functiewijziging of sanering wenselijk is om beter aan te sluiten bij actuele maatschappelijke en ruimtelijke opgaven.

VAB-locatie: Een VAB-locatie is een vrijkomende of vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie waar de agrarische hoofdfunctie geheel of grotendeels is beëindigd en waar hergebruik, transformatie of sanering aan de orde kan zijn.

1 Aanleiding

De gemeente Maasgouw staat voor de opgave om de fysieke leefomgeving toekomstbestendig te ontwikkelen, met behoud van de ruimtelijke kwaliteit die haar kernen, buitengebied en Maasplassen zo kenmerkt. De druk op de woningmarkt, demografische ontwikkelingen, de transitie naar een duurzame leefomgeving en de toenemende behoefte aan flexibiliteit in gebiedsontwikkeling vragen om een helder, consistent en afgewogen kader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven.

De Omgevingsvisie Maasgouw (vastgesteld op 22 februari 2022), de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg en de Strategische Visie Maasgouw vormen daarbij de basis. Deze documenten benadrukken dat Maasgouw een faciliterende rol wil innemen bij nieuwe ontwikkelingen, maar tegelijk bewuste keuzes moet maken om kwaliteiten te behouden, te versterken en toekomstgericht te benutten. Tegelijkertijd blijkt dat de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied niet altijd toereikend is om alle woon- en maatschappelijke opgaven op te vangen. Door een veranderende woningvraag, de druk op betaalbare woningen en de noodzaak om nieuwe functies te plaatsen waar dat maatschappelijk het meeste oplevert, ontstaat behoefte aan een duidelijke afweging wanneer ontwikkeling kan plaatsvinden in kernrandzones en in bepaalde delen van het buitengebied.

De Beleidsregel De Rode Pijler gemeente Maasgouw geeft daarom een geïntegreerd beoordelingskader voor rode ontwikkelingen in drie gebiedstypen:

- Het buitengebied,
- De kernrandzones,
- Het bestaand stedelijk gebied.

Met dit afwegingskader wordt geborgd dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de ambities van Maasgouw: *behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, een toekomstbestendige en betaalbare woningvoorraad, duurzame en klimaatadaptieve gebiedsontwikkeling, versterking van leefbaarheid en vitaliteit, en zorgvuldig ruimtegebruik.*

De Rode Pijler biedt initiatiefnemers vooraf duidelijkheid over waar ruimte is voor ontwikkeling, onder welke voorwaarden plannen mogelijk zijn, en hoe deze worden beoordeeld op kwaliteit, behoefte en uitvoerbaarheid. Hiermee wordt invulling gegeven aan de koers “kwaliteit boven kwantiteit”, waarin ruimte wordt geboden aan initiatieven die aantoonbaar bijdragen aan de maatschappelijke opgaven van Maasgouw, terwijl ongewenste verrommeling en aantasting van kern- en landschapskwaliteiten worden voorkomen.

1.1 Omgevingsvisie Maasgouw

In de Omgevingsvisie Maasgouw (vastgesteld op 22 februari 2022) worden de doelen en ambities beschreven, waarbij de identiteit van de deelgebieden binnen de gemeente Maasgouw een belangrijk uitgangspunt is.

De gemeente Maasgouw stelt zich in haar Omgevingsvisie vooral faciliterend en stimulerend op voor nieuwe ontwikkelingen en kaderstellend als het om behoud en versterking van kwaliteiten gaat. In de Strategische visie 2025 profileert de gemeente zich als partner om samen met andere partijen in de

samenleving de opgaven van de toekomst op te pakken. Samenwerking met burgers, belangenorganisaties en ketenpartners is daarom niet alleen voorwaarde voor succes, maar ook de kracht van Maasgouw.

Ruimtelijke kwaliteit: De kwaliteit van de fysieke leefomgeving wordt in belangrijke mate bepaald door de uiterlijke verschijningsvorm ervan. Maar ook het cultureel- en archeologisch erfgoed behoren hiertoe. Dit wordt in Maasgouw hooggewaardeerd en moet behouden blijven. Daarnaast zijn het aansluiten van ontwikkelingen bij gebiedskwaliteiten, meervoudig ruimtegebruik en koppelkansen medebepalend voor de invulling van dit begrip.

Duurzaamheid: De gemeente Maasgouw hanteert het groenblauwe netwerk als basis voor een duurzame samenleving. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom aan een aantal duurzaamheidsprincipes voldoen, op het gebied van energie, klimaat en circulariteit. Hierbij speelt het uitgangspunt van 'water- en bodemsturend' een steeds prominentere rol.

Gezondheid: Gezondheid is een basisprincipe voor een leefbare woon- en werkomgeving. We richten ons op het begrip positieve gezondheid. Hiermee beperken we ons niet tot de fysieke aspecten van gezondheid maar richten we ons ook op het geestelijk welzijn, zingeving, dagelijks functioneren, kwaliteit van leven en het meedoen in de samenleving.'

Om een helder ruimtelijk kader te bieden, onderscheidt de Omgevingsvisie Maasgouw drie hoofddeelgebieden: de kernen, het landelijk gebied en de Maasplassen. Deze indeling maakt duidelijk welke kwaliteiten centraal staan en welke ontwikkelrichting per gebiedstype gewenst is.

De kernen omvatten alle woonplaatsen binnen de gemeente, elk met een eigen identiteit en functiemix. Het betreft zowel de grotere kernen met centrumvoorzieningen (zoals Maasbracht en Heel) als de historische kernen (Thorn, Wessem, Stevensweert) en de kleinere dorpen waar rust en wonen centraal staan (zoals Beegden, Panheel, Ohé en Laak).
Ontwikkelingen richten zich hier op wonen, voorzieningen, werken binnen bestaand bebouwd gebied en het versterken van leefbaarheid, kwaliteit en sociale cohesie.

Het landelijk gebied omvat de buitengebieden buiten de dorpsgrenzen. Het bestaat uit twee hoofdonderdelen: *De groen-blauwe natuurzone,* waarin natuur, biodiversiteit, beekdalen en waterveiligheid leidend zijn en *Het agrarisch cultuurlandschap*, dat wordt gekenmerkt door landbouw, open ruimtes en landschappelijke structuren. Dit gebied fungeert als de "tuin van Maasgouw": een plek voor rust, recreatie, natuur en duurzame landbouw. Nieuwe ontwikkelingen moeten hier passen bij het landschap en bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit.

De Maasplassen omvatten het complete blauwe netwerk: de Maas, de plassen, kanalen en aanliggende oevers. Dit gebied vormt een essentieel onderdeel van de identiteit van Maasgouw, met een mix van rust, openheid, natuur, én intensief watergebonden gebruik zoals scheepvaart en watersport. Nieuwe ontwikkelingen worden hier afgewogen op basis van rust, draagkracht van natuur en landschap, en meerwaarde voor recreatie en ruimtelijke kwaliteit. Bestaande intensieve zones bieden ruimte voor verdere watersportontwikkeling; rustige delen worden beschermd.

1.2 Volkshuisvestingsprogramma Maasgouw

Op dit moment wordt er gewerkt aan het Volkshuisvestingsprogramma Maasgouw (VHP), als opvolger van de Regionale structuurvisie Midden-Limburg 2022-2025. Het Volkshuisvestingsprogramma is door de Wet versterking regie op de volkshuisvesting onderdeel van de Omgevingswet geworden. Daarmee wordt het formeel een verplicht programma onder de Omgevingsvisie van de gemeente. Iedere gemeente moet voor 1 juli 2027 een VHP vaststellen, vaststelling in Maasgouw is gepland voor q1 2027. In het programma komen het fysieke en het sociale domein samen. In het VHP concretiseert de gemeente het beleid in de omgevingsvisie voor woningbouw en het beheer van de bestaande woningvoorraad.

Gemeenten moeten regionaal afspraken maken over hoeveel, waar en voor welke doelgroepen er gebouwd gaat worden, om te zorgen dat er voldoende woningen gebouwd worden. Dit betekent dat er in het VHP een beschrijving van de woningbouwopgave, het beleid om dit te realiseren, een analyse van de bestaande woningvoorraad en de zorg- en ondersteuningsbehoefte van ouderen en andere aandachtsgroepen moet worden opgenomen. Daarnaast geeft de Wet instructieregels waar we als gemeente in de planning voor de periode 2027 tot 2037 aan moeten voldoen. Gemeenten met een voorraad sociale huur onder het landelijk gemiddelde moeten minimaal 30% sociale huur realiseren. Deze instructie geldt voor Maasgouw. Daarnaast moeten we regionaal voldoen aan een gezamenlijke opdracht: Twee derde van de woningen in het betaalbare segment te realiseren; waaronder 30% sociale huur. Het volkshuisvestingsprogramma vormt de basis voor gemeenten om afspraken te maken met woningcorporaties, ontwikkelaars, zorgaanbieders en zorgkantoren. Het VHP wordt uitgewerkt binnen 4 thema's: Een toekomstbestendige woon- en leefomgeving en bestaande woningvoorraad, nieuwbouw, wonen en zorg voor ouderen en een thuis voor iedereen.

1.3 Strategische visie gemeente Maasgouw

De Rode Pijler sluit nauw aan bij de koers die in de Strategische Visie Maasgouw 2035 is uitgewerkt. In deze visie wordt het toekomstbeeld geschetst van een gemeente die zich kenmerkt door sterke dorpsgemeenschappen, een hoogwaardige leefomgeving, zorgvuldig ruimtegebruik en passende woningbouw voor alle generaties. De strategische ambities die hierin zijn geformuleerd*: voldoende en passende woningen, het behoud van rust en landschap, het versterken van leefbaarheid in de kernen en het zorgvuldig omgaan met economische kansen*, vormen de inhoudelijke basis waarop De Rode Pijler verder bouwt.

De Strategische Visie maakt duidelijk dat Maasgouw richting 2035 te maken krijgt met grote demografische veranderingen: een toenemende vergrijzing, een groeiend aantal eenpersoonshuishoudens en een grotere druk op passende, toekomstbestendige woningen. Dit vraagt om een doordachte inzet van ruimte en om woonoplossingen die aansluiten bij de behoeften van zowel starters, gezinnen als senioren. De Rode Pijler vertaalt deze strategische woningbouwopgave naar concrete kaders voor nieuwe rode ontwikkelingen. Door te sturen op kwaliteit, betaalbaarheid, geschiktheid voor verschillende levensfasen en het versterken van doorstroming, borgt de beleidsregel dat nieuwe initiatieven daadwerkelijk bijdragen aan de volkshuisvestelijke ambitie van de gemeente.

Daarnaast benadrukt de Strategische Visie het belang van het behoud en de versterking van de omgevingskwaliteit. De leefomgeving in Maasgouw wordt gekenmerkt door rust, openheid, groene

structuren en cultuurhistorische waarden. Deze kwaliteiten worden breed gedragen door inwoners en vormen een belangrijk onderdeel van de identiteit van de gemeente. De Rode Pijler biedt hier een direct handelingskader door rode ontwikkelingen in het buitengebied en in kernrandzones alleen toe te staan wanneer zij landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden respecteren én versterken. Door zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, inbreiding te prioriteren en open ruimte te beschermen, sluit De Rode Pijler aan bij de strategische koers waarin het behoud van landschap en leefkwaliteit centraal staat.

Ook op economisch vlak is de verbinding tussen beide beleidsdocumenten zichtbaar. De Strategische Visie benoemt dat Maasgouw beschikt over sterke sectoren zoals de nautische bedrijvigheid, toerisme rond de Maasplassen en de zorg. Tegelijkertijd is er de noodzaak om de balans te bewaren tussen economische dynamiek en de kwaliteit van de leefomgeving. De Rode Pijler ondersteunt deze balans door economische functies zorgvuldig te positioneren, door nieuwe bedrijvigheid te concentreren op daarvoor aangewezen locaties en door ontwikkelingen alleen toe te staan wanneer deze geen afbreuk doen aan rust, milieukwaliteit en dorpskarakter. Hierdoor wordt het strategische uitgangspunt “economische groei waar dat past, bescherming waar dat nodig is” ruimtelijk verankerd in het toetsingskader.

Tot slot onderstreept de Strategische Visie het belang van samenwerking, participatie en transparante besluitvorming. Inwoners willen betrokken zijn bij keuzes die de toekomst van hun leefomgeving bepalen. De Rode Pijler sluit hier direct op aan door participatie als randvoorwaarde op te nemen voor alle initiatieven en door een helder en objectief afwegingskader te bieden dat inzicht geeft in hoe besluiten tot stand komen. Hiermee draagt de beleidsregel bij aan een voorspelbaar, zorgvuldig proces waarin initiatiefnemers, omwonenden en gemeente gezamenlijk werken aan ruimtelijke kwaliteit.

In samenhang vormen beide documenten een consistent geheel: de Strategische Visie geeft de richting aan voor het Maasgouw van 2035, terwijl De Rode Pijler de concrete handvatten biedt om deze koers te realiseren in de dagelijkse ruimtelijke praktijk. Samen zorgen zij ervoor dat nieuwe ontwikkelingen niet alleen mogelijk worden gemaakt, maar ook aantoonbaar bijdragen aan een leefbaar, toekomstbestendig en herkenbaar Maasgouw.

1.4 Waardevol toerisme Maasgouw 2024 – 2027 (+ UP 2025)

Het Beleidskader Waardevol Toerisme Maasgouw 2024–2027 vormt een belangrijk aanvullend kader voor De Rode Pijler, omdat het richting geeft aan de gewenste balans tussen bewoner, bezoeker en bedrijf binnen de recreatieve en toeristische ontwikkeling van de gemeente. De koers richt zich nadrukkelijk op het voorkomen van recreatieve overbelasting, het versterken van de leefkwaliteit voor inwoners en het ontwikkelen van toerisme dat daadwerkelijk maatschappelijke waarde toevoegt. Die benadering sluit direct aan op de uitgangspunten van De Rode Pijler, waarin ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en een evenwichtige toedeling van functies centraal staan. Het beleidskader werkt met focusgebieden, waarin de gemeente actief regie voert om de druk op natuur, cultuurhistorische structuren, openbare ruimte en woonkwaliteit te beheersen. Eveneens wordt gestuurd op het verspreiden van bezoekers, onder meer door de ontwikkeling van Toeristische Overstappunten (TOP’s) en een zorgvuldige positionering van recreatieve functies. Deze richting is in 2025 uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma Waardevol Toerisme, waarin maatregelen staan zoals

het verder ontwikkelen van TOP's, het monitoren van recreatiedruk op het water en het toepassen van maatwerk in gebieden als Ohé en Laak, Stevensweert en Thorn.

De Rode Pijler operationaliseert dit toeristisch-toekomstperspectief door bij elk initiatief te toetsen of het daadwerkelijk bijdraagt aan kwaliteitsverbetering, rust en natuur, verkeersveiligheid, en een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Dat betekent dat recreatie en toerisme in het buitengebied en rondom de Maasplassen alleen mogelijk zijn wanneer zij de kernkwaliteiten van het gebied versterken; dat in kernrandzones uitsluitend ondersteunende, kleinschalige recreatie past die de groene dorpsmantel respecteert; en dat in de kernen alleen functies worden toegestaan die de leefbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte versterken. De Rode Pijler biedt hiermee een transparant afwegingskader waarmee toeristische ambitie en ruimtelijke zorgvuldigheid hand in hand gaan, zodat Maasgouw kan blijven profiteren van recreatie en toerisme zonder de kwaliteiten te verliezen die de gemeente zo aantrekkelijk maken.

2 Doelstelling

De Rode Pijler heeft als doel om nieuwe rode ontwikkelingen, zoals bouwprojecten, functiewijzigingen, transformaties en andere ruimtelijke initiatieven, te beoordelen op hun bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en lange-termijnopgaven van de gemeente Maasgouw. Het instrument zorgt ervoor dat nieuwe ontwikkelingen niet op zichzelf staan, maar passen binnen de integrale beleidsdoelen die in gemeentelijke, regionale en provinciale kaders zijn vastgelegd. Het betreft hiermee ontwikkelingen die in strijd zijn met het Omgevingsplan van de gemeente Maasgouw.

Het afwegingskader van De Rode Pijler vormt daarbij het centrale toetsingsinstrument. Het helpt om initiatieven op een objectieve, transparante en meetbare manier te beoordelen en om prioriteit te geven aan plannen die daadwerkelijk waarde toevoegen. Het afwegingskader beantwoordt de vraag: “Wanneer is een initiatief ruimtelijk en maatschappelijk verantwoord?” Daarbij wordt gekeken naar onder meer ruimtelijke kwaliteit, behoefte, duurzaamheid, klimaatadaptatie, participatie, uitvoerbaarheid en de bijdrage aan de leefomgeving.

De Rode Pijler biedt bovendien duidelijkheid over waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. De Omgevingsvisie Maasgouw geeft aan dat het stedelijk gebied de logische primaire plek is voor verstedelijking. Tegelijkertijd laat de visie zien dat de maatschappelijke opgaven van vandaag niet meer uitsluitend binnen de bestaande contouren kunnen worden opgelost. Om in te spelen op veranderende behoeften, zoals de vraag naar passende woningbouw, transformatie van leegstaand vastgoed, regionale economische ontwikkelingen, recreatiedruk en de omslag naar klimaatadaptieve en duurzame inrichting, moet het in uitzonderlijke gevallen mogelijk zijn om ook buiten stedelijk gebied, in kernrandzones en het buitengebied, onder strikte voorwaarden, rode ontwikkelingen te realiseren.

De Rode Pijler biedt daarvoor het noodzakelijke afwegings- én kwaliteitskader. Het waarborgt dat nieuwe initiatieven altijd bijdragen aan de kernkwaliteiten van Maasgouw: rust, landschap, leefbaarheid, cultuurhistorie en een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat en dat ontwikkelingen in elk gebiedstype zorgvuldig worden getoetst aan hun ruimtelijke, volkshuisvestelijke, economische, sociale en ecologische meerwaarde.

Met ‘rode ontwikkelingen’ wordt verwezen naar nieuwe bouwprojecten in de fysieke leefomgeving. Deze projecten kunnen onder andere dienen voor sociaal-maatschappelijke doeleinden, commerciële doeleinden en woonfuncties. Het is essentieel om dit onderscheid te maken binnen het afwegingskader. Niet elke ‘rode ontwikkeling’ is namelijk geschikt voor een specifiek deelgebied van de gemeente Maasgouw. Rode ontwikkelingen kunnen zowel tijdelijk als permanent van aard zijn.

3 Rode ontwikkelingen in het buitengebied

Het buitengebied van de gemeente Maasgouw wordt in de Omgevingsvisie Maasgouw beschreven als een aantrekkelijk buitengebied. De doelstelling is om te voorkomen dat in het buitengebied een onevenredige aantasting van leefbaarheid, landschap en natuurwaarde plaatsvindt. Dit wordt door verschillende 'harde' ruimteclaims in het buitengebied ook geborgd. Voorbeelden hiervan zijn 'Natura-2000 gebieden', 'Natuur Netwerk Limburg', 'Groene Verbindingszones (de groene pijler)' en 'het rivierbed'. In deze gebieden is het rechtstreeks uitgesloten om 'rode ontwikkelingen' te laten landen die geen relatie hebben tot de geldende ruimteclaim.

Het behoud van open ruimte is een expliciet doel. Nieuwe initiatieven moeten bijdragen aan kwaliteitsverbetering en aansluiten bij de gebiedskwaliteiten. Voor deze beoordeling wordt het landschappelijk raamwerk als toetsingsinstrument gehanteerd.

Storende of leegstaande bebouwing kan worden getransformeerd naar functies die wél passen bij het buitengebied, zoals recreatie met landschappelijke inpassing. Indien transformatie niet mogelijk is, wordt sanering nagestreefd.

3.1 Afwegingscriteria rode ontwikkelingen in het buitengebied

Het realiseren van rode ontwikkelingen in het buitengebied, zoals woningbouw, vraagt om een zorgvuldige afweging. Het buitengebied vervult belangrijke functies voor landbouw, natuur, landschap en recreatie. Nieuwe bebouwing kan deze waarden onder druk zetten en leiden tot versnippering van open ruimte. Daarom is het noodzakelijk om vooraf duidelijke criteria te hanteren die waarborgen dat toevoegingen alleen plaatsvinden op locaties waar dit ruimtelijk, functioneel en beleidsmatig verantwoord is.

De afwegingscriteria richten zich op:

Ruimtelijke kwaliteit	Behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
Functionele samenhang	Voorkomen van conflicten met agrarische en ecologische functies.
Beleidskaders	Zekerheid van realisatie, participatie en borging van kwaliteit in overeenstemming met gemeentelijke en provinciale beleidskaders.
Beperkte omvang	Rode ontwikkelingen in het buitengebied zijn kleinschalig en uitzonderlijk.

Per onderwerp wordt nader ingegaan op de afwegingscriteria.

3.2 (Agrarische) bedrijven in het buitengebied

Het realiseren van nieuwe bedrijven in het buitengebied draagt niet bij aan de versterking van dit gebied. Het oprichten van (solitaire) bedrijven vindt bij voorkeur plaats op een bedrijventerrein. In het buitengebied zet de gemeente in op het opheffen van solitaire bedrijfslocaties. Om overlast van

bedrijven voor de woonomgeving te verminderen geldt voor Panheel dat verdere vermenging van wonen en bedrijvigheid moet worden tegengegaan.

Voor bestaande bedrijven in het buitengebied die niet naar een industrieterrein kunnen verhuizen, moet het echter mogelijk blijven om door te ontwikkelen. Deze ontwikkeling kan echter alleen plaatsvinden binnen het huidige bouwvlak.

Afwegingskader bedrijven in het buitengebied:

Stap 1: **Is het een nieuw bedrijf (solitaire vestiging) in het buitengebied?**	Nee →(bestaand bedrijf) Ga naar Stap 2	Ja → geen medewerking
Stap 2: **Kan het bedrijf verhuizen naar een bedrijventerrein?**	Ja → Verplaatsing stimuleren	Nee → Ga naar stap 3
Stap 3: **Betreft het een bestaand bedrijf dat wil doorontwikkelen?**	Ja → Alleen toegestaan binnen het huidige bouwvlak → Ga naar stap 4	Nee → Geen medewerking
Stap 4: **Voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?**	Ja → Ga naar stap 5	Nee → Geen medewerking
Stap 5: **Wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Beleidsregel Omgevingskwaliteit?**	Ja → Medewerking mogelijk	Nee → Geen medewerking

Bestaande agrarische bedrijven moeten de mogelijkheid blijven hebben om, mits dit niet leidt tot onevenredige milieubelemmeringen voor de directe omgeving, de bedrijfsvoering te continueren, uit te breiden of te wijzigen. Dit geldt met name voor de duurzame landbouwsector. Dat betekent dat ontwikkeling van bestaande agrarische bedrijven mogelijk is, als wordt bijgedragen aan duurzaamheid en circulariteit. Daarbij staan we open voor experimenten die leiden tot een meer circulaire en duurzame landbouw. Een dergelijke ontwikkeling moet altijd samengaan met een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

Afwegingskader agrarische bedrijven in het buitengebied:

Stap 1: **Is het een nieuw agrarisch bedrijf (solitaire vestiging) in het buitengebied?**	Nee →(bestaand bedrijf) Ga naar Stap 2	Ja → Ga naar stap 4
Stap 2: **Wil het bedrijf de bedrijfsvoering continueren zonder uitbreiding?**	Ja → Toegestaan (mits geen onevenredige milieubelemmeringen).	Nee, uitbreiding of wijziging → Ga naar stap 3
Stap 3: **Vindt uitbreiding plaats binnen het huidige bouwvlak?**	Ja → Ga naar stap 4	Nee → Geen medewerking
Stap 4: **Draagt de ontwikkeling bij aan duurzaamheid en circulariteit?**	Ja → Ga naar stap 5	Nee → Geen medewerking
Stap 5: **Is er sprake van een experimentele of innovatieve context richting circulaire landbouw?**	Ja → ga naar stap 6	Nee → Reguliere toetsing
Stap 6: **Voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?**	Ja → ga naar stap 7	Nee → Geen medewerking
Stap 7: **Wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Beleidsregel Omgevingskwaliteit?**	Ja → Medewerking mogelijk	Nee → Geen medewerking

3.3 Recreatie en toerisme in het buitengebied

Extensieve recreatievormen zoals wandelen en fietsen worden actief gestimuleerd in het buitengebied. Grootschalige verblijfsrecreatie en dagrecreatie of initiatieven die rust en natuur verstoren, worden daarentegen terughoudend beoordeeld. Het buitengebied wordt opgedeeld in twee gebieden, namelijk de Maasplassen en het landelijke buitengebied.

De Maasplassen vormen een uniek waterrijk gebied dat essentieel is voor de identiteit en economie van Maasgouw. In de Omgevingsvisie Maasgouw worden de Maasplassen omschreven als het omvatten van het complete blauwe netwerk: de Maas, de plassen, kanalen en aanliggende oevers. Dit gebied vormt een essentieel onderdeel van de identiteit van Maasgouw, met een mix van rust, openheid, natuur, én intensief watergebonden gebruik zoals scheepvaart en watersport. Het open waterlandschap, de weidsheid en de rust zijn kernkwaliteiten die behouden en versterkt moeten worden. Tegelijkertijd biedt het gebied ruimte voor waterrecreatie en toerisme, mits dit in balans blijft met natuur, landschap en biodiversiteit.

Het uitgangspunt is de ontwikkeling van bestaande locaties. In uitzonderingsgevallen kan uitbreiding plaatsvinden, mits nadrukkelijk wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en een bijdrage wordt geleverd aan het kwaliteitsfonds. Duurzaamheid speelt een belangrijke rol: elektrisch varen, beperking van vervuilende stoffen en voorzieningen voor schoon water worden gestimuleerd door

de gemeente. De Maasplassen blijven toegankelijk voor sport, recreatie en natuurbeleving, omdat dit bijdraagt aan gezondheid en welzijn.

Recreatie en toerisme gelegen in de maasplassen

Stap 1: **Draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van de maasplassen?**	Ja → Ga door naar stap 2	Nee → Geen medewerking
Stap 2: **Voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?**	Ja → Ga door naar stap 3	Nee → Geen medewerking
Stap 3: **Wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Beleidsregel Omgevingskwaliteit?**	Ja → Medewerking mogelijk	Nee → Geen medewerking

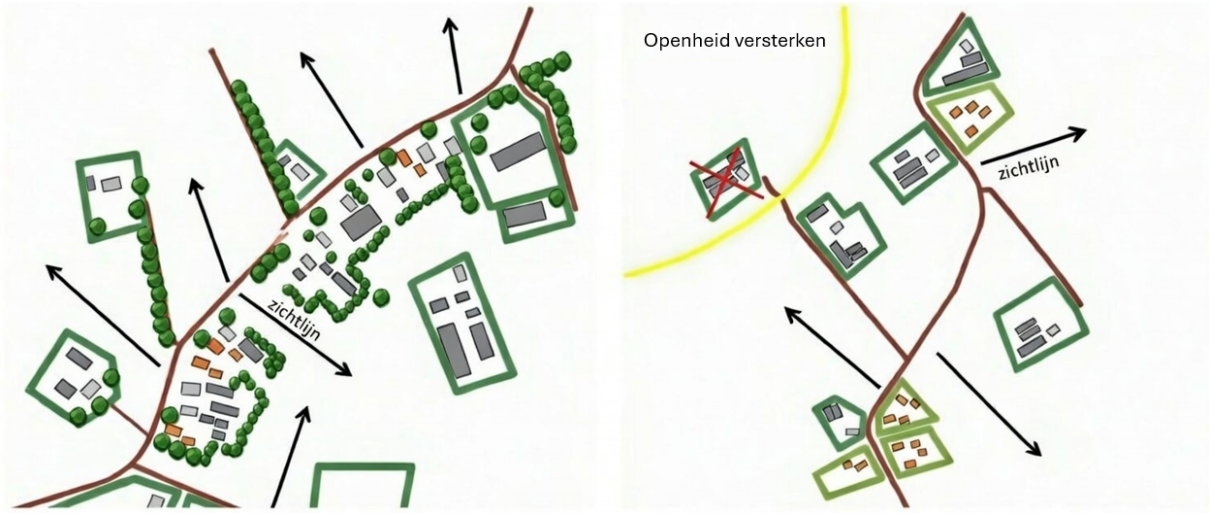
Recreatie in het landelijke buitengebied van Maasgouw wordt gekenmerkt door rust, ruimte en een hoge landschappelijke kwaliteit, waarden die door inwoners sterk worden gewaardeerd en daarom leidend zijn bij nieuwe ontwikkelingen. Het buitengebied fungeert als de “tuin van Maasgouw”, waar mensen graag wandelen, fietsen en genieten van natuur en landschap. Deze vormen van extensieve recreatie passen bij de identiteit van het gebied en bieden tegelijkertijd kansen om de positieve gezondheid van inwoners te bevorderen. Nieuwe recreatieve activiteiten zijn mogelijk, maar worden uitsluitend toegestaan wanneer zij aansluiten op de bestaande kwaliteiten van het landschap, zorgvuldig worden ingepast en geen afbreuk doen aan rust, biodiversiteit of de openheid van het gebied. Het voorkomen van verdere verstening is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan ruimtelijke kwaliteit en, waar mogelijk, de landschappelijke structuur versterken, bijvoorbeeld door inpassing volgens het vastgestelde landschappelijk raamwerk of door transformatie van locaties die momenteel weinig kwaliteit toevoegen.

Het landelijk gebied kent zowel waardevolle natuurzones als agrarische cultuurlandschappen. In natuurzones staat bescherming en versterking van biodiversiteit centraal, waardoor recreatie hier voornamelijk gericht is op rustige natuurbeleving. In agrarische gebieden kan beperkte recreatieve ontwikkeling plaatsvinden, mits deze landschappelijk aanvaardbaar is en niet conflicteert met de landbouwfunctie. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de draagkracht van het gebied en naar mogelijke belangenconflicten, bijvoorbeeld op het gebied van verkeersveiligheid. Door recreatieve routes waar nodig te scheiden van landbouwverkeer wordt zowel veiligheid als gebruikskwaliteit verbeterd. Ook de water- en klimaatopgaven in het buitengebied – zoals waterberging, droogtebestrijding en het beschermen van beekdalen – vormen randvoorwaarden waar nieuwe initiatieven niet mee in strijd mogen zijn.

Stap 1: **Draagt de recreatieve ontwikkeling bij aan de versterking van het landelijk gebied?**	Ja → Ga door naar stap 2	Nee → Geen medewerking
Stap 2: **Voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?**	Ja → Ga door naar stap 3	Nee → Geen medewerking
Stap 3: **Wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Beleidsregel Omgevingskwaliteit?**	Ja → Medewerking mogelijk	Nee → Geen medewerking

3.4 Woningbouw in het buitengebied

Toevoegen van woningen in het buitengebied kan in principe plaatsvinden in zogenoemde bebouwingslinten en bebouwingsclusters. Een bebouwingslint is: een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten de in de Provinciale Omgevingsvisie aangegeven zone ‘Stedelijk gebied’. Een bebouwingscluster is: een vlakvormige verzameling van bebouwing, gelegen buiten de in de Provinciale Omgevingsvisie aangegeven zone ‘Stedelijk gebied’. Samengevat zijn dit: *Bebouwingsconcentraties*.



Afbeelding 1: Onderscheid bebouwingslint (links) en bebouwingscluster (rechts)

Niet elk bebouwingslint of bebouwingscluster leent zich voor het toevoegen van woningen. Het toevoegen van een woning vraagt om een zorgvuldige afweging en betreft geen vanzelfsprekendheid. Uitbreiding in linten en clusters kan leiden tot ongewenste effecten. Bebouwingslinten en bebouwingsclusters liggen vaak in open gebieden met hoge landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit(en). Verdichting kan zichtlijnen verstoren en het karakter van het landschap aantasten.

Het toevoegen van woningen in het buitengebied is in principe beperkt en de uitzondering. Het gaat in de meeste gevallen om één woning en niet om een grootschalige uitbreiding, deze ruimte is er

namelijk niet in het buitengebied. Dit uitgangspunt is van belang om verrommeling van het landschap te voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit te behouden.

Bij het toevoegen van een woning in het buitengebied is het van belang dat de stedenbouwkundige, cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke structuren, ruimtelijke potenties en de kwaliteiten van de aangewezen linten en clusters niet onevenredig worden aangetast, maar worden behouden en versterkt. Daarnaast moet het toevoegen van een woning passen bij de lokale woonbehoefte.

Afwegingskader woningbouw in het buitengebied:

Stap 1: **Kan onderbouwd worden dat de nieuwe bouwmassa is gelegen in een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster?**	Ja → Ga naar stap 2	Nee → Geen medewerking
Stap 2: **Betreft het de toevoeging van één of twee nieuwe woningen?**	Ja → Ga naar stap 3	Nee → Geen medewerking
Stap 3: Past de nieuwe bouwmassa bij het karakter (cultuurhistorie, landschap, ruimtelijke kenmerken) van het lint of cluster?	Ja → Ga naar stap 4	Nee → Geen Medewerking
Stap 4: **Voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?**	Ja → Ga naar stap 5	Nee → Geen medewerking
Stap 5: **Wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Beleidsregel Omgevingskwaliteit?**	Ja → Medewerking mogelijk	Nee → Geen medewerking

3.5 Transformatiezones in het buitengebied

Een transformatiezone is een afgebakend gebied in het buitengebied waar een functiewijziging of herontwikkeling plaatsvindt om beter aan te sluiten bij actuele maatschappelijke opgaven, zoals woningbouw, natuurontwikkeling, recreatie of energietransitie. Het gaat om gebieden die niet langer primair agrarisch worden gebruikt (zogenoemde VAB-locaties) of waar bestaande functies niet meer toekomstbestendig zijn, waardoor ruimte ontstaat voor een nieuwe invulling. Als transformatie naar een nieuwe functie niet mogelijk is, wordt zo mogelijk overgegaan tot sanering.

Om deze kwaliteitsverbetering via transformatie te realiseren, is het wenselijk om ruimhartig om te gaan met nieuwe functies op transformatielocaties. Voor leegstaande monumentale panden en complexen worden ruime mogelijkheden geboden voor nieuwe functies als hiermee het behoud van het monumentale pand wordt verzekerd.

Afwegingskader transformatiezones in het buitengebied:

Stap 1: Is de locatie een transformatiezone (VAB-locatie of niet toekomstbestendige functie)?	Ja → Ga naar stap 2	Nee → geen transformatie (nog) mogelijk
Stap 2: Is functiewijziging of herontwikkeling mogelijk?	Ja → Ga naar stap 3	Nee → sanering overwegen
Stap 3: Draagt de nieuwe functie bij aan actuele maatschappelijke opgaven in het buitengebied?	Ja → Ga naar stap 4	Nee → koppeling zoeken met opgaven
Stap 4: Wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt?	Ja → Ga naar stap 5	Nee → Geen medewerking
Stap 5: Betreft het een leegstaand monumentaal pand of complex?	Ja → Mogelijkheden toestaan om behoud te verzekeren, ga naar stap 6	Nee → koppeling sterk aanwezig zijn zoals beschreven in stap 3. Indien beschreven ga naar stap 6
Stap 6: Voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	Ja → Ga naar stap 7	Nee → Geen medewerking
Stap 7: Wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Beleidsregel Omgevingskwaliteit?	Ja → Medewerking mogelijk	Nee → Geen medewerking

4 Rode ontwikkelingen in de kernrandzones

Kernrandzones vormen het overgangsgebied tussen de bebouwde kern en het omliggende buitengebied. Deze zones zijn van grote betekenis voor het behoud van de groene dorpsmantel, waarin de oorspronkelijke samenhang tussen de (historische) kern en het landschap nog goed afleesbaar is. Maasgouw kent kernen met een sterke cultuurhistorische identiteit, zoals Thorn, Wessem en Stevensweert. Het behoud van zichtlijnen en de landschappelijke kwaliteit rondom deze kernen is essentieel om de herkenbaarheid en beleving van het landschap te waarborgen.

Rode ontwikkelingen, zoals woningbouw en stedelijke functies, vinden primair plaats binnen de kernen. Dit uitgangspunt blijft leidend en wordt ook onderbouwd in de Omgevingsvisie Maasgouw (vastgesteld op 22 februari 2022). Tegelijkertijd is de tendens dat de ruimte binnen bestaand bebouwd gebied niet altijd toereikend is om alle opgaven op te vangen. In uitzonderlijke gevallen kan daarom gezocht worden naar mogelijkheden in kernrandzones. Deze zones bieden flexibiliteit om in te spelen op actuele maatschappelijke opgaven, zoals het realiseren van woningen voor specifieke doelgroepen, mits dit zorgvuldig gebeurt en de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Daarbij sluit Maasgouw aan bij het provinciale principe ‘Straatje erbij’, zoals opgenomen in de provinciale beleidskaders. Ontwikkelingen in kernrandzones zijn niet vanzelfsprekend en worden alleen toegestaan onder strikte voorwaarden. Hierbij moet gedacht worden aan: behoud of versterken van de groene dorpsmantel, versterking van samenhang en ruimtelijke kwaliteit.

4.1 Afwegingscriteria rode ontwikkelingen in de kernrandzone

Kernrandzones vormen het overgangsgebied tussen de bebouwde kern en het buitengebied. Deze zones zijn van grote betekenis voor het behoud en versterking van de groene dorpsmantel, de landschappelijke samenhang en de cultuurhistorische identiteit van de kern. Nieuwe bebouwing kan deze kwaliteiten onder druk zetten en leiden tot verrommeling of aantasting van het dorpskarakter. Daarom is het noodzakelijk om vooraf duidelijke criteria te hanteren die waarborgen dat toevoegingen alleen plaatsvinden op locaties waar dit ruimtelijk, volkshuisvestelijk en beleidsmatig verantwoord is.

Het uitgangspunt is dat kernrandzones primair bedoeld zijn om de identiteit van de kern te beschermen en de overgang naar het landschap leesbaar te houden. Ontwikkelingen, of het nu gaat om wonen bedrijvigheid, agrarische functies of recreatie, moeten aantoonbaar bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de versterking van deze overgangszone.

De afwegingscriteria richten zich op:

Ruimtelijke kwaliteit	Behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, een natuurlijke overgang tussen kern en buitengebied en versterking van het dorpskarakter.
Volkshuisvestelijke bijdrage	Aansluiting bij lokale woonbehoefte, betaalbaarheid en huisvesting voor doelgroepen zoals starters en senioren.
Duurzaamheid en klimaatadaptatie	Energieneutraal en natuurinclusief bouwen, water- en bodemsturend en maatregelen die bijdragen aan klimaatbestendigheid.
Beperkte omvang	Rode ontwikkelingen in de kernrandzone zijn van beperkte omvang en dragen bij aan de versterking van het dorpskarakter.
Beleidskaders	Zekerheid van realisatie, participatie en borging van kwaliteit in overeenstemming met gemeentelijke en provinciale beleidskaders.

4.2 (Agrarische) bedrijven in de kernrandzones

Kernrandzones vormen het overgangsgebied tussen de bebouwde kern en het buitengebied. Deze zones zijn van grote betekenis voor het behoud van de groene dorpsmantel en de landschappelijke samenhang. Nieuwvestiging van bedrijven met milieubelastende activiteiten dienen plaats te vinden op een bedrijventerrein en zijn daarmee uitgesloten. Deze zones vraagt om een zeer zorgvuldige afweging, omdat de kernrandzone primair bedoeld is om de identiteit van de kern te beschermen en de overgang naar het landschap leesbaar te houden.

In uitzonderlijke gevallen kan een kleinschalige bedrijvigheid in een kernrandzone worden overwogen. Dit is echter alleen mogelijk wanneer het initiatief aantoonbaar bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de versterking van de overgangszone tussen kern en buitengebied. Het gaat daarbij om functies die passen bij de schaal en identiteit van de kern, zoals ambachtelijke bedrijvigheid, zorggerelateerde functies of kleinschalige dienstverlening. Deze functies moeten niet alleen aansluiten bij de lokale behoefte, maar ook bijdragen aan een kwalitatieve invulling van de kernrandzone.

Daarnaast geldt dat het initiatief moet bijdragen aan het behoud of versterking van een groene dorpsmantel, de cultuurhistorische waarden of de zichtlijnen die de samenhang tussen kern en landschap zichtbaar maken. Het behoud van deze kwaliteiten is essentieel om de identiteit van de kern te beschermen en verrommeling van het landschap te voorkomen. Ontwikkelingen die niet aan deze voorwaarden voldoen, zijn niet wenselijk en krijgen geen medewerking.

Tot slot biedt de gemeente ruimte om beroepen aan huis te realiseren, hiervoor zijn regels opgenomen in het Omgevingsplan.

Afwegingskader bedrijven in de kernrandzone

Stap 1: **Is het een nieuw bedrijf (solitaire vestiging) in de kernrandzone?**	Nee →(bestaand bedrijf) Ga naar Stap 2	Ja → Ga naar stap 3
Stap 2: **Kan het bedrijf verhuizen naar een bedrijventerrein?**	Ja → Verplaatsing stimuleren	Nee → Ga naar stap 3
Stap 3: **Past de functie bij de kernrandzone? (Voorbeelden: ambachtelijke bedrijvigheid, zorggerelateerde functies, kleinschalige dienstverlening).**	Ja → Ga naar stap 4	Nee → Geen medewerking
Stap 4: **Draagt het initiatief aantoonbaar bij aan ruimtelijke kwaliteit en versterking van de overgangszone?**	Ja → Ga naar stap 5	Nee → Geen medewerking
Stap 5: **Voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?**	Ja → Ga naar stap 6	Nee → Geen medewerking
Stap 6: **Wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Beleidsregel Omgevingskwaliteit?**	Ja → Medewerking mogelijk	Nee → Geen medewerking

De gemeente Maasgouw zet in op het behoud van de kernrandzone als kwalitatieve buffer tussen kern en buitengebied. Nieuwe agrarische bedrijven worden hier niet toegestaan. Wel moet er ruimte blijven voor bestaande agrarische bedrijven om hun bedrijfsvoering te continueren en, waar nodig, uit te breiden. Deze uitbreidingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestaande bouwvlak en onder voorwaarden die bijdragen aan duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit en voldoet wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Stap 1: **Is het een nieuw agrarisch bedrijf (solitaire vestiging) in de kernrandzone?**	Nee →(bestaand bedrijf) Ga naar Stap 2	Ja → geen medewerking
Stap 2: **Wil het bedrijf de bedrijfsvoering continueren zonder uitbreiding?**	Ja → Toegestaan (mits geen onevenredige milieubelemmeringen).	Nee, uitbreiding of wijziging → Ga naar stap 3.
Stap 3: **Vindt uitbreiding plaats binnen het huidige bouwvlak?**	Ja → Ga naar stap 4	Nee → Geen medewerking
Stap 4: **Draagt de ontwikkeling bij aan duurzaamheid en circulariteit?**	Ja → Ga naar stap 5	Nee → Geen medewerking
Stap 5: **Is er sprake van een experimentele of innovatieve context richting circulaire landbouw?**	Ja → positieve grondhouding → ga naar stap 6	Nee → reguliere toetsing → ga naar stap 7
Stap 6: **Voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?**	Ja → Ga naar stap 7	Nee → Geen medewerking
Stap 7: **Wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Beleidsregel Omgevingskwaliteit?**	Ja → Medewerking mogelijk	Nee → Geen medewerking

4.3 Recreatie en toerisme in de kernrandzones

Kernrandzones vormen een belangrijke schakel tussen de bebouwde kern en het buitengebied. Deze zones zijn niet alleen van betekenis voor het behoud en versterking van de groene dorpsmantel en de landschappelijke samenhang, maar ook voor de leefbaarheid van de kernen. Recreatie en toerisme kan hierin een rol spelen, mits dit bijdraagt aan de kwaliteit van de overgangszone en niet leidt tot verrommeling of aantasting van cultuurhistorische waarden.

Recreatie en toerisme in kernrandzones wordt niet gezien als een primaire rode functie, In samenhang met rode ontwikkelingen (zoals wonen) kan dit echter een meerwaarde bieden. Het uitgangspunt is dat deze functies de kernrandzone versterken als recreatieve uitloopzone voor bewoners en bezoekers, zonder dat de groene dorpsmantel wordt aangetast. Extensieve recreatievormen zoals wandelen, fietsen en kleinschalige sportvoorzieningen die bijdragen aan gezondheid en leefbaarheid zijn daarmee wenselijke ontwikkelingen, waarbij ondergeschikte horeca een ondersteunende factor kan zijn.

Binnen Maasgouw wordt onderscheid gemaakt tussen kleinschalige en grootschalige recreatieve ontwikkelingen, omdat deze twee categorieën een wezenlijk verschillende ruimtelijke impact hebben. Kleinschalige recreatie gaat uit van een beperkte omvang, lage bezoekersdruk en een

ontwikkeling die zich voegt in het bestaande landschap. Het betreft veelal solitaire of zeer beperkt geclusterde activiteiten of verblijfsaccommodaties, waarbij de ruimtelijke uitstraling ondergeschikt blijft aan het landschap. Een voorbeeld hiervan is een solitaire groepsaccommodatie: hoewel een groep personen er gezamenlijk kan verblijven, betreft het ruimtelijk één huureenheid op één erf met beperkte verkeers- en parkeergeneratie. Hierdoor wordt een dergelijke voorziening in principe als kleinschalig beschouwd, mits de ontwikkeling goed wordt landschappelijk ingepast en de omgeving niet onevenredig wordt belast.

Grootschalige recreatie kenmerkt zich daarentegen door een aanzienlijk grotere ruimtelijke en functionele omvang. Dit betreft ontwikkelingen met meerdere zelfstandige verblijfs- of recreatie-eenheden, vaak gecombineerd met centrale voorzieningen en een hoge bezoekerscapaciteit. Voorbeelden binnen Maasgouw zijn locaties zoals Heelderpeel, Porto Isola, Boschmolenplas, De Maasterp en Stevensweert Marina. Deze hebben een park- of resortachtig karakter en trekken een substantieel aantal bezoekers aan, wat leidt tot grotere verkeersstromen, parkeervraag, geluid en merkbare invloed op landschap, rust en omgevingskwaliteit. Door deze intensiteit worden dergelijke voorzieningen als grootschalig beschouwd.

Grootschalige verblijfsrecreatie en dagrecreatie of initiatieven die de rust, natuur en cultuurhistorische waarden aantasten, zijn in kernrandzones niet wenselijk. Deze zones vervullen een belangrijke rol als groene overgang tussen kern en buitengebied en moeten hun landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit behouden. Ontwikkelingen die leiden tot verrommeling van het landschap, verstoring van stiltegebieden of aantasting van zichtlijnen naar historische kernen, passen niet binnen deze ambitie.

Recreatie en toerisme gelegen in de kernrandzone

Stap 1: **Draagt de recreatieve ontwikkeling bij aan de versterking van het landelijk gebied?**	Ja → Ga door naar stap 2	Nee → Geen medewerking
Stap 2: **Voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?**	Ja → Ga door naar stap 3	Nee → Geen medewerking
Stap 3: **Wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Beleidsregel Omgevingskwaliteit?**	Ja → Medewerking mogelijk	Nee → Geen medewerking

4.4 Woningbouw in de kernrandzone

Het toevoegen van woningen in kernrandzones is een gevoelige opgave**,** omdat het risico bestaat op verrommeling van het landschap en aantasting van cultuurhistorische waarden. Tegelijkertijd kan woningbouw in kernrandzones in uitzonderlijke gevallen bijdragen aan het oplossen van specifieke woonbehoeften en het versterken van ruimtelijke kwaliteit. Deze zogenaamde ‘straatje erbij’-ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het voorzien in lokale woonbehoeften, zoals woningen voor starters, senioren of specifieke doelgroepen, en tegelijkertijd de leefbaarheid van de kern versterken.

Om te waarborgen dat deze ontwikkelingen zowel ruimtelijk verantwoord als volkshuisvestelijk zinvol zijn, hanteert de gemeente een afwegingskader. Dit kader biedt een transparante en objectieve manier om plannen te beoordelen op kwaliteit, bijdrage aan beleidsdoelen en uitvoerbaarheid.

Er wordt gekozen om een afwegingskader te hanteren voor de volgende redenen:

Transparantie	Initiatiefnemers weten vooraf waarop wordt getoetst.
Objectiviteit	Beoordeling op basis van meetbare criteria
Kwaliteit boven kwantiteit	Alleen plannen die ruimtelijk, volkshuisvestelijk en duurzaam verantwoord zijn, krijgen medewerking.
Borging	Afspraken over uitvoering worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, inclusief boetebeding.
Transparantie	Initiatiefnemers weten vooraf waarop wordt getoetst.

4.4.1 Het afwegingskader

Knock-outcriteria (KO): Deze worden vooraf getoetst. Als een plan niet voldoet aan één van deze randvoorwaarden, wordt het niet verder beoordeeld en krijgt het geen principemedewerking.

Een plan valt direct af wanneer één van de volgende situaties zich voordoet:

1. Landschappelijke buffer wordt doorbroken zonder robuuste compensatie en overgangszone.
2. Geen aansluiting op lokale of regionale woningbehoefte (woonzorganalyse of volkshuisvestingsprogramma).
3. Strijdigheid met de provinciale verordening.
4. Realisatie onzeker: geen grondpositie, geen planning, geen financiële onderbouwing.
5. Geen participatie: minimaal een participatieaanpak is verplicht.
6. Er wordt niet voldaan aan de uitgangspunten van de Beleidsregel Omgevingskwaliteit.

Indien één of meer KO-criterium van toepassing zijn, wordt het plan niet in behandeling genomen, ongeacht de inhoudelijke kwaliteit.

Scoremodel: Plannen die de KO-toets doorstaan, worden beoordeeld op vier inhoudelijke categorieën. Per categorie worden punten toegekend op basis van de mate waarin het plan bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen. De totaalscore bepaalt het advies.

1. Ruimtelijke kwaliteit (30 punten)	**1. Versterking dorpskarakter & kernstructuur (0–6 p)** • 0 p: geen aantoonbare versterking (monofunctionele lintuitbreiding). • 3 p: beperkt; programma sluit deels aan op kernprofiel. • 6 p: duidelijk; versterkt kernprofiel, menging functies, sociale cohesie. **2. Landschappelijke overgang & buffer (0–6 p)**

	• 0 p: doorbreekt landschappelijke buffer / harde ruimtelijke knip. • 3 p: behoudt buffer; beperkte overgangszone. • 6 p: gelaagde overgang (beplanting, kavelstructuur, zichtlijnen), geen 'verrommeling'. **3. Beeldkwaliteit & Cultuurhistorische inpassing (0–4 p)** • 0 p: aantasting waarden of zichtassen. • 2 p: neutraal; waarden blijven behouden. • 4 p: herstel/versterking architectuur (herbestemming, erfbeplanting, daken/gevelritmes, materiaalkeuze). **4. Publieke ruimte & verblijfskwaliteit (0–4 p)** • 0 p: uitsluitend privaat; onvoldoende verblijfsruimte. • 2 p: basis; veilige loop-/fietsverbindingen, enkele groene plekken. • 4 p: hoogwaardige inrichting (groene structuren, speel/ontmoetingsplek, toegankelijkheid). **5. Mobiliteit & verkeersveiligheid (0–4 p)** • 0 p: extra verkeersdruk, onopgeloste knelpunten. • 2 p: basisoplossingen (zicht, kruisingen, parkeren). • 4 p: integraal mobiliteitsplan (30 km/u, deelmobiliteit, OV-koppeling, veilige routes). **6. Inbreiding versus uitbreiding (0–6 p)** • 0 p: uitbreidingslocatie zonder noodzaak. • 3 p: beperkte uitbreiding met ruimtelijke meerwaarde. • 6 p: transformatie/inbreiding of uitbreiding die aantoonbaar ruimtelijke knelpunten oplost.

2. Volkshuisvesting (30 punten)	**1. Evenwichtige prijsklassen (0–10 p)**
	Minstens 30% sociaal, minstens 67% betaalbaar (sociaal/ midden) en maximaal 33% duur
	• 0 p: minder dan 30% sociaal.
	• 10 p: minstens 30% sociaal.
	
	2. Doelgroepen (0–8 p)
	• 0–2 p per doelgroep (starters, senioren, aandachtgroepen, urgente groepen):
	  ○ 1 p: klein aandeel (≤15%) of beperkt onderbouwd.
	  ○ 2 p: substantieel (≥25%) én onderbouwd met actuele behoeftegegevens.
	
	3. Levensloopbestendigheid & toegankelijkheid (0–6 p)
	• 0 p: generieke nieuwbouw zonder woonkeur.
	• 3 p: ≥40% voldoet aan Woonkeur (basis/rollatorgeschikt).
	• 6 p: ≥70% voldoet + aandacht voor mantelzorg/aanpasbaarheid.

	4. Doorstroming & keteneffect (0–4 p) • 0 p: geen onderbouwing van doorstroming. • 2 p: aannemelijke doorstroming (senioren naar passende woning). • 4 p: onderbouwd effect (vrijval sociale huur/gezinswoningen, verkorting wachttijd). **5. Aansluiting op woningbouwprogramma/ Woonzorganalyse (0–2 p)** • 0 p: buiten contouren programma of strijdig met Woonzorganalyse. • 2 p: volledig conform en afgestemd (regionaal indien nodig).
3. Duurzaamheid & leefbaarheid (25 punten)	**1. Energieprestatie & circulariteit (0–8 p)** • 0 p: BENG-norm en verder niets. • 4 p: gemiddelde EPC-beter (≥10% onder norm) of ≥30% NoM/energieneutraal. • 8 p: ≥60% NoM/energieneutraal en aantoonbare circulaire toepassing (≥30% hergebruik/biobased). **2. Klimaatadaptatie water & hitte (0–6 p)** • 0 p: alleen wettelijke minimum. • 3 p: zichtbare wateropvang (wadi's, open water) en schaduwrijk groen. • 6 p: extra berging buiten plangebied of regionale maatregel + hittestressreductie (boomkroon, materialen) onderbouwd. **3. Groenstructuur & biodiversiteit (0–4 p)** • 0 p: beperkte erfbeplanting. • 2 p: ecologische structuur (heggen, bloemrijk gras, nestvoorzieningen). • 4 p: robuuste biodiversiteitsaanpak (inheemse soorten, ecologische zones, beheerplan). **4. Maatschappelijke meerwaarde (0–4 p)** • 0 p: geen voorzieningen/programma. • 2 p: ontmoetingsplekken. • 4 p: duidelijke maatschappelijke functie (sport/vereniging, zorgpunt, gedeelde ruimte) met beheer/programmatie **5. Materialisatie & klimaatbestendige bodem (0–3 p)** • 0 p: standaard verharding, geen bodembeheer. • 2 p: reductie verharding ≥20%, bodempreventie (ontsluiting water/bodem sturend). • 3 p: integrale bodemstrategie (infiltratie, capillair actief, minimale grondafvoer).

4. Proces & uitvoerbaarheid (15 punten)	**1. Realisatiezekerheid & fasering (0–6 p)** • 0 p: onzeker (grondpositie, financiering) en lange doorlooptijd. • 3 p: omgevingsvergunning binnen 5 jaar aannemelijk. • 6 p: harde afspraken: wijziging van het omgevingsplan binnen 1 jaar, omgevingsvergunning binnen 3 jaar, fasering uitgewerkt. **2. Participatie & omgevingstafel (0–4 p)** • 0 p: minimale kennisgeving. • 2 p: participatie uitgevoerd, reacties verwerkt. • 4 p: omgevingstafel met stakeholders (waterschap, GGD, provincie), aantoonbare planverbeteringen. **3. Juridische/bestuurlijke consistentie (0–3 p)** • 0 p: strijd met provinciale verordening. • 2 p: conform beleid. • 3 p: proactieve afstemming (regionaal, provincie), anterieure overeenkomst concept gereed. **4. Monitoring & borging kwaliteit (0–2 p)** • 0 p: geen kwaliteitsborging (Wkb). • 2 p: anterieure overeenkomst gereed en ondertekend waarin afspraken zijn gemaakt over de kwaliteitsborging (betaalbaarheid/doorstroming/energie)

4.5 Transformatiezones in de kernrandzone

Een transformatiezone in de kernrandzone is een afgebakend gebied aan de rand van een kern waar bestaande functies niet langer toekomstbestendig zijn of waar leegstand en kwaliteitsverlies optreden. Deze zones bieden ruimte voor herontwikkeling of functiewijziging om beter aan te sluiten bij actuele maatschappelijke opgaven. Het doel is om de ruimtelijke kwaliteit van de overgangszone te versterken, verrommeling tegen te gaan en de identiteit van de kern te behouden.

Kernrandzones vervullen een cruciale rol als groene dorpsmantel en overgang naar het buitengebied. Toch kunnen zich situaties voordoen waarin bestaande functies niet meer passen bij de omgeving of leegstand ontstaat. Denk aan verouderde bedrijfscomplexen, solitaire bebouwing of locaties die niet meer aansluiten bij de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven van vandaag.

Transformatie in kernrandzones is geen vrijbrief voor grootschalige ontwikkeling. Het gaat om zorgvuldige herinrichting waarbij de landschappelijke samenhang, zichtlijnen en groene structuren behouden blijven. Nieuwe functies moeten passen bij de schaal van de kern en bijdragen aan de kwaliteit van de overgangszone.

Afwegingskader transformatiezones in de kernrandzone

Stap 1: **Is de locatie een transformatiezone (VAB-locatie of niet toekomstbestendige functie)?**	Ja → Ga naar stap 2	Nee → geen transformatie (nog) mogelijk
Stap 2: **Is functiewijziging of herontwikkeling mogelijk?**	Ja → Ga naar stap 3	Nee → sanering overwegen
Stap 3: **Draagt de nieuwe functie bij aan actuele maatschappelijke opgaven in de kernrandzone?**	Ja → door naar stap 4	Nee → koppeling zoeken met opgaven
Stap 4: **Wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt van de overgangszone?**	Ja → Ga naar stap 5	Nee → Geen medewerking
Stap 5: **Betreft het een leegstaand monumentaal pand of complex?**	Ja → Mogelijkheden toestaan om behoud te verzekeren	Nee → koppeling sterk aanwezig zijn zoals beschreven in stap 3
Stap 6: **Voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?**	Ja → Ga naar stap 7	Nee → Geen medewerking
Stap 7: **Wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Beleidsregel Omgevingskwaliteit?**	Ja → Medewerking mogelijk	Nee → Geen medewerking

5 Rode ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied vormt het hart van Maasgouw: de kernen waar wonen, werken, voorzieningen en ontmoeting samenkomen. Deze gebieden zijn cruciaal voor de leefbaarheid en identiteit van de gemeente. De koers voor het bestaand stedelijk gebied is gericht op behoud en versterking van kwaliteit. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen vinden plaats binnen het bestaand bebouwd gebied. Maasgouw volgt hierin de koers inbreiding voor uitbreiding.

De ambitie is om verrommeling tegen te gaan, leegstand te beperken en transformatie van bestaande bebouwing te stimuleren. Dit betekent dat wordt ingezet op herontwikkeling van leegstaand vastgoed, koppelkansen met cultuurhistorie en multifunctioneel gebruik van ruimte.

5.1 Afwegingscriteria rode ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied vormt de kern van Maasgouw waar wonen, werken, voorzieningen en ontmoeting samenkomen. Deze gebieden zijn essentieel voor de leefbaarheid en identiteit van de gemeente. De opgave ligt in kwaliteitsverbetering binnen de bestaande contouren. Nieuwe initiatieven moeten bijdragen aan een aantrekkelijk, duurzaam en vitaal stedelijk milieu.

De afwegingscriteria richten zich op:

Ruimtelijke kwaliteit	Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij het bestaande stedenbouwkundig beeld, versterken de identiteit van de kern en dragen bij aan een aantrekkelijke openbare ruimte. Transformatie van leegstaand vastgoed krijgt prioriteit boven nieuwbouw.
Volkshuisvestelijke bijdrage	Aansluiting bij lokale woonbehoefte, betaalbaarheid en huisvesting voor doelgroepen zoals starters en senioren.
Duurzaamheid en klimaatadaptatie	Energieneutraal en natuurinclusief bouwen, vergroening van de openbare ruimte, waterberging en maatregelen tegen hittestress.
Functionele samenhang	Voorkomen van leegstand en versnippering door concentratie van voorzieningen in centrumgebieden. Nieuwe functies moeten bijdragen aan vitaliteit en leefbaarheid van de kern.
Sociale cohesie en gezondheid	Ruimte voor ontmoeting, sport en bewegen, en een inrichting die bijdraagt aan positieve gezondheid.
Beleidskaders	Zekerheid van realisatie, participatie en borging van kwaliteit in overeenstemming met gemeentelijke en provinciale beleidskaders.

5.2 (Agrarische) bedrijven in bestaand stedelijk gebied

Het bestaand bebouwd gebied is primair bedoeld voor stedelijke functies zoals wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. De koers van Maasgouw is gericht op het versterken van de kwaliteit binnen deze contouren en het voorkomen van verrommeling of ongewenste functiemenging. Nieuwe bedrijvigheid kan alleen worden toegestaan wanneer deze past bij de schaal en identiteit van de kern en aantoonbaar bijdraagt aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

Grootschalige nieuwvestiging en bedrijven met milieubelastende activiteiten horen op bedrijventerreinen en zijn uitgesloten in woongebieden. De nadruk ligt op transformatie en herontwikkeling van leegstaand of verouderd vastgoed. Initiatieven die bestaande bebouwing een nieuwe invulling geven, krijgen prioriteit boven nieuwbouw. Daarbij geldt dat nieuwe functies moeten aansluiten bij de lokale behoefte en bijdragen aan een vitale kern. Kleinschalige ambachtelijke bedrijven, zorggerelateerde functies en dienstverlenende activiteiten zijn voorbeelden van functies die passend kunnen zijn.

Ontwikkelingen mogen geen aantasting veroorzaken van de woonkwaliteit en moeten voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast wordt verwacht dat nieuwe initiatieven bijdragen aan duurzaamheid en klimaatadaptatie, bijvoorbeeld door energieneutraal en natuurinclusief te bouwen, waterberging te realiseren en hittestress te verminderen. Ook moet de openbare ruimte worden verbeterd, zodat deze uitnodigt tot ontmoeting en beweging.

Tot slot geldt dat elk initiatief moet voldoen aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie en de provinciale regelgeving en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij medewerking wordt een bijdrage aan de Beleidsregel Omgevingskwaliteit gevraagd, zodat kwaliteitsverbetering ook op andere plekken in de gemeente kan worden gerealiseerd.

Afwegingskader bedrijven in bestaand stedelijk gebied

Stap 1: **Is het een nieuw bedrijf (solitaire vestiging) in bestaand stedelijk gebied?**	Nee →(bestaand bedrijf) Ga naar Stap 2	Ja → Ga naar stap 3
Stap 2: **Kan het bedrijf verhuizen naar een bedrijventerrein?**	Ja → Verplaatsing stimuleren	Nee → ga door naar stap 3
Stap 3: **Betreft het een bedrijf dat past in het stedelijk gebied (denk aan sociaal maatschappelijk/ zorg/ centrumvoorziening)?**	Ja → Ga door naar stap 4	Nee → geen medewerking
Stap 4: **Is nagegaan of er ruimte is in bestaand vastgoed?**	Ja → ga door naar stap 5	Nee → Eerst onderzoeken → geen ruimte ga door naar stap 5
Stap 5: **Draagt het initiatief aantoonbaar bij aan ruimtelijke kwaliteit en versterking van het stedelijk gebied?**	Ja → Ga naar stap 6	Nee → Geen medewerking
Stap 6: **Voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?**	Ja → ga naar stap 7	Nee → Geen medewerking
Stap 7: **Wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Beleidsregel Omgevingskwaliteit?**	Ja → Medewerking mogelijk	Nee → Geen medewerking

Binnen het bestaand bebouwd gebied van Maasgouw is er geen ruimte voor agrarische bedrijven. Deze functies horen thuis in het buitengebied en passen niet bij de stedelijke structuur en woonkwaliteit van de kernen. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven in stedelijk gebied is daarom niet toegestaan.

Voor zover er incidenteel sprake is van agrarische activiteiten binnen de bebouwde kom, geldt dat deze niet worden uitgebreid. Bij beëindiging van dergelijke activiteiten wordt ingezet op transformatie naar functies die bijdragen aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de kern.

Afwegingskader agrarische bedrijven in bestaand stedelijk gebied

Stap 1: **Is het een nieuw agrarisch bedrijf (solitaire vestiging) in bestaand stedelijk gebied?**	Nee →(bestaand bedrijf) Ga naar Stap 2	Ja → geen medewerking
Stap 2: **Wil het bedrijf de bedrijfsvoering continueren zonder uitbreiding?**	Ja → Toegestaan (mits geen onevenredige milieubelemmeringen) → ga door naar stap 3	Nee, uitbreiding → geen medewerking
Stap 3: **Voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?**	Ja → Ga naar stap 4	Nee → Geen medewerking
Stap 4: **Wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Beleidsregel Omgevingskwaliteit?**	Ja → Medewerking mogelijk	Nee → Geen medewerking

5.3 Recreatie en toerisme in bestaand stedelijk gebied

Het bestaand bebouwd gebied biedt ruimte voor recreatie en toerisme, mits deze functies bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving en de vitaliteit van de kernen. Het uitgangspunt is dat initiatieven aansluiten bij de schaal en identiteit van de kern en synergie zoeken met bestaande stedelijke functies zoals horeca, cultuur en voorzieningen. Kleinschalige recreatieve voorzieningen, cultuurhistorische beleving en toeristische functies die de openbare ruimte versterken en bijdragen aan gezondheid en sociale cohesie zijn wenselijk.

Grootschalige verblijfsrecreatie of initiatieven die leiden tot overlast, verstoring van rust of aantasting van cultuurhistorische waarden zijn niet toegestaan. Ontwikkelingen moeten passen binnen het bestaand bebouwd gebied, bijdragen aan duurzaamheid en klimaatadaptatie, en voldoen aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie en provinciale kaders.

Stap 1: **Betreft het een initiatief dat past in het stedelijk gebied?**	Ja → Ga door naar stap 2	Nee → geen medewerking
Stap 2: **Is nagegaan of er ruimte is in bestaand vastgoed?**	Ja → Ga door naar stap 3	Nee → Eerst onderzoeken → geen ruimte ga door naar stap 3
Stap 3: **Past het initiatief bij de identiteit van de kern?**	Ja → Ga door naar stap 4	Nee → geen medewerking
Stap 4: **Draagt het initiatief aantoonbaar bij aan ruimtelijke kwaliteit en versterking van het stedelijk gebied?**	Ja → Ga naar stap 5	Nee → Geen medewerking
Stap 5: **Voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?**	Ja → Ga naar stap 6	Nee → Geen medewerking
Stap 6: **Wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Beleidsregel Omgevingskwaliteit?**	Ja → Medewerking mogelijk	Nee → Geen medewerking

5.4 Woningbouw in bestaand stedelijk gebied

Het bestaand bebouwd gebied vormt het hart van Maasgouw en is de plek waar de meeste woningbouwopgave worden gerealiseerd. De koers van Maasgouw is gericht op kwaliteit boven kwantiteit, maar de huidige situatie op de woningmarkt vraagt om een actieve inzet: er is veel vraag naar woningen, ook in Maasgouw. Vooral betaalbare woningen voor starters, senioren en andere doelgroepen zijn schaars. Dit maakt het noodzakelijk om beschikbare ruimte binnen de kernen optimaal te benutten.

Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten bijdragen aan een duurzame, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Transformatie en herontwikkeling van leegstaand of verouderd vastgoed krijgt prioriteit boven nieuwbouw. De woningbouwopgave is echter zo groot dat ook binnen de kernen wordt gezocht naar nieuwbouwlocaties.

Bij alle initiatieven geldt dat zij moeten aansluiten bij de lokale behoefte en bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt. Dit betekent dat plannen gericht moeten zijn op betaalbare segmenten en levensloopbestendige woningen. Daarnaast zijn duurzaamheid en klimaatadaptatie randvoorwaarden: energieneutraal en natuurinclusief bouwen, water- en bodemsturend ontwerpen en maatregelen tegen hittestress zijn verplicht. Ook moet de openbare ruimte worden versterkt, zodat deze uitnodigt tot ontmoeting, beweging en vergroening.

Grootschalige woningbouwprojecten die niet passen binnen het bestaand bebouwd gebied of die geen aantoonbare bijdrage leveren aan deze ambities, krijgen geen medewerking. Bij medewerking wordt een bijdrage aan de Beleidsregel Omgevingskwaliteit gevraagd, zodat kwaliteitsverbetering ook op andere plekken in de gemeente kan worden gerealiseerd.

Uitgangspunten voor woningbouw in bestaand stedelijk gebied zijn:

Versterken bestaande kern	Inbreidingen dragen bij aan de versterking van het dorpskarakter en de stedenbouwkundige structuur, de leefbaarheid en stimuleren ontmoeten, bewegen en een gezonde levensstijl. Ook moet worden aangesloten bij het woningbouwprogramma en de verschillende woonoplossingen.
Ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieutechnische aspecten	Een ontwikkeling zal altijd getoetst worden aan haalbaarheid en de wenselijkheid.
Klimaatrobuust bouwen, naar energieneutraal en natuurinclusief	Water en bodem sturend wordt een steeds belangrijker onderwerp. Het is daarom van belang dat nieuwe ontwikkelingen rekening houden met het thema klimaatadaptatie. Ook moet de energieopgave een onderdeel zijn van het volledige plan waarbij netbewust wordt gebouwd.
Versterken van groen	Ontwikkelingen moeten een bijdrage blijven leveren aan de bestaande kwaliteiten; een ontwikkeling mag de ecologische waarden niet doorbreken en groen moet zorgvuldig worden ingepast.
Mobiliteit	Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren spelen een grote rol bij de uitwerking van een inbreiding.

Daarnaast geldt dat woningbouw in de kernen ook wordt getoetst op volkshuisvestelijke aspecten. Dit betekent dat plannen moeten bijdragen aan:

1. Een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad (met voldoende sociale en middeldure woningen).
2. Huisvesting voor doelgroepen waarvoor een tekort bestaat, zoals starters, senioren en bijzondere doelgroepen.
3. Levensloopbestendig bouwen, zodat woningen geschikt zijn voor verschillende levensfasen.
4. Aansluiting bij de Woonzorganalyse en het lokale woningbouwprogramma.

Afwegingskader woningbouw in bestaand stedelijk gebied

Stap 1: **Is nagegaan of er ruimte is in bestaand vastgoed?**	Ja → Ga naar stap 2	Nee → Eerst onderzoeken → Geen ruimte ga door naar stap 2
Stap 2: **Sluit het plan aan bij de actuele woningbehoeften?**	Ja → Ga naar stap 3	Nee → geen medewerking
Stap 3: **Wordt er voldaan aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad?**	Ja → Ga naar stap 4	Nee → geen medewerking
Stap 4: **Draagt het initiatief aantoonbaar bij aan de ruimtelijke kwaliteit en versterking van het stedelijk gebied?**	Ja → Ga naar stap 5	Nee → Geen medewerking
Stap 5: **Voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?**	Ja → Ga naar stap 6	Nee → Geen medewerking
Stap 6: **Wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Beleidsregel Omgevingskwaliteit?**	Ja → Medewerking mogelijk	Nee → Geen medewerking

5.5 Transformatiezones in bestaand stedelijk gebied

Transformatiezones zijn gebieden binnen het bestaand bebouwd gebied waar bestaande functies niet langer toekomstbestendig zijn of waar leegstand en kwaliteitsverlies optreden. Deze zones bieden kansen om door middel van herontwikkeling of functiewijziging beter aan te sluiten bij actuele maatschappelijke opgaven, zoals woningbouw, zorg, kleinschalige bedrijvigheid of recreatie. Het doel van transformatie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, het tegengaan van verrommeling en het versterken van de leefbaarheid van de kern.

Binnen transformatiezones hanteert Maasgouw een ruimhartige benadering voor nieuwe functies, mits deze bijdragen aan de ambities van de gemeente. Dat betekent dat initiatieven moeten zorgen voor een duidelijke kwaliteitsverbetering van het gebied, bijvoorbeeld door het verbeteren van het stedenbouwkundig beeld, het toevoegen van groen en het behoud van cultuurhistorische waarden. Daarnaast moeten nieuwe functies inspelen op maatschappelijke opgaven, zoals het realiseren van woningen voor starters en senioren, het toevoegen van zorgfuncties of het creëren van voorzieningen die de vitaliteit van de kern versterken.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn randvoorwaarden. Nieuwe ontwikkelingen moeten energieneutraal en natuurinclusief zijn, rekening houden met water- en bodemsturing en bijdragen aan het beperken van hittestress. Ook wordt verwacht dat transformatie de openbare ruimte versterkt en ruimte biedt voor ontmoeting en sociale cohesie.

Transformatie is geen vrijbrief voor grootschalige ontwikkelingen. Nieuwe functies moeten passen bij de schaal van de kern en zorgvuldig worden ingepast. Voor monumentale panden en

cultuurhistorisch waardevolle complexen gelden ruimere mogelijkheden om behoud te verzekeren. Bij medewerking wordt een bijdrage aan de Beleidsregel Omgevingskwaliteit gevraagd, zodat kwaliteitsverbetering ook op andere plekken in de gemeente kan worden gerealiseerd.

Transformatiezones in bestaand stedelijk gebied

Stap 1: **Is de locatie een transformatiezone (VAB-locatie of niet toekomstbestendige functie)?**	Ja → Ga naar stap 2	Nee → geen transformatie (nog) mogelijk
Stap 2: **Is functiewijziging of herontwikkeling mogelijk?**	Ja → Ga naar stap 3	Nee → sanering overwegen met oog voor groen
Stap 3: **Draagt de nieuwe functie bij aan actuele maatschappelijke opgaven?**	Ja → Ga naar stap 4	Nee → koppeling zoeken met opgaven
Stap 4: **Wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt van het bestaand stedelijk gebied?**	Ja → Ga naar stap 5	Nee → Geen medewerking
Stap 5: **Betreft het een leegstaand monumentaal pand of complex?**	Ja → Mogelijkheden toestaan om behoud te verzekeren → Ga naar stap 6	Nee → koppeling sterk aanwezig zijn zoals beschreven in stap 3
Stap 6: **Voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?**	Ja → ga naar stap 7	Nee → Geen medewerking
Stap 7: **Wordt voldaan aan de uitgamgspunten van de Beleidsregel Omgevingskwaliteit?**	Ja → Medewerking mogelijk	Nee → Geen medewerking

5.6 Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen vervullen een belangrijke rol in de economische structuur van Maasgouw. Deze locaties zijn in beginsel de meest geschikte plek voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun aard, schaal, verkeersaantrekkende werking of milieubelasting minder goed passen in woongebieden of in het buitengebied. Door bedrijvigheid zoveel mogelijk te concentreren op daarvoor aangewezen locaties, wordt enerzijds ruimte geboden aan economische ontwikkeling en anderzijds de leefkwaliteit in de kernen en de kwaliteit van het buitengebied beschermd.

Voor bedrijventerreinen geldt daarom als uitgangspunt dat nieuwe bedrijfsontwikkelingen en uitbreidingen in beginsel hier landen, mits zij passen binnen het profiel van het betreffende terrein en geen onevenredige gevolgen hebben voor de omgeving. Daarbij staan zorgvuldig ruimtegebruik, een logische verkeersaansluiting, een aanvaardbare milieusituatie en een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing centraal, in het bijzonder aan de randen van het terrein. Ook wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering door herstructurering, intensiever gebruik van bestaande kavels en het benutten van bestaand vastgoed waar dat mogelijk is.

Ontwikkelingen op bedrijventerreinen moeten bijdragen aan een toekomstbestendige en kwalitatief hoogwaardige werkomgeving. Dat betekent dat niet alleen wordt gekeken naar de functionele geschiktheid van een initiatief, maar ook naar duurzaamheid, klimaatadaptatie, verkeersveiligheid en de relatie met omliggende functies. Initiatieven dienen in overeenstemming te zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en moeten passen binnen de gemeentelijke en provinciale beleidskaders. Daarnaast wordt de Beleidsregel Omgevingskwaliteit Maasgouw altijd betrokken bij de beoordeling van het initiatief. Voor bedrijventerreinen geldt daarbij de zone 'kernen en bedrijventerreinen' uit die beleidsregel, waarin voor bedrijven een afzonderlijke fondsbijdrage is opgenomen.

Afwegingskader: Bedrijventerrein

Stap 1: **Ligt het initiatief op een bestaand bedrijventerrein?)?**	Ja → Ga naar stap 2	Nee → Geen medewerking, tenzij verplaatsing of herstructurering aantoonbaar niet elders kan worden opgevangen.
Stap 2: **Past het initiatief qua aard en schaal bij het profiel en de milieuruimte van het bedrijventerrein?**	Ja → Ga naar stap 3	Nee → Geen medewerking
Stap 3: **Is zorgvuldig ruimtegebruik aangetoond, waaronder het benutten van bestaand vastgoed, herstructurering of intensivering waar mogelijk?**	Ja → Ga naar stap 4	Nee → Nader onderbouwen
Stap 4: **Zijn verkeer, parkeren, logistieke afwikkeling en milieueffecten aanvaardbaar en passend binnen de omgeving?**	Ja → Ga naar stap 5	Nee → Geen medewerking
Stap 5: **Draagt het initiatief aantoonbaar bij aan de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein?**	Ja → Ga naar stap 6	Nee → Geen medewerking
Stap 6: **Voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?**	Ja → ga naar stap 7	Nee → Geen medewerking
Stap 7: **Wordt voldaan aan de uitgamgspunten van de Beleidsregel Omgevingskwaliteit?**	Ja → Medewerking mogelijk	Nee → Geen medewerking

6 Algemene afwijkingsbevoegdheid

De afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geldt te allen tijde. Daarenboven wordt in paragraaf 6.1 van De rode pijler ‘Rode ontwikkelingen’ in de buitengebieden, kernrandzones en bestaand stedelijk gebiedzelf een inherente afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

6.1 Inherente afwijkingsbevoegdheid

Hoewel de vastgestelde afwegingskaders en beslisbomen richting geven aan de beoordeling van initiatieven, blijft het noodzakelijk ruimte te behouden voor casusgerichte toepassing. Het college van burgemeester en wethouders (hierna ook: het bestuursorgaan) handelt derhalve overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 1 tot en met 6 van de ‘Beleidsregel: De Rode Pijler gemeente Maasgouw’, maar heeft de volgende inherente afwijkingsbevoegdheid.

Het bestuursorgaan kan gemotiveerd afwijken van de bepalingen in hoofdstuk 1 tot en met 6, indien aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

a. er is sprake van bijzondere omstandigheden,
b. toepassing van de betreffende bepaling is onevenredig,
c. het doel van de beleidsregel wordt niet op onevenredige wijze aangetast,
d. er is geen strijdigheid met (hogere) wet- en regelgeving of beleidskaders,
e. het initiatief draagt aantoonbaar bij aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie Maasgouw en de kwaliteit van de leefomgeving,
f. er is sprake van een maatschappelijke meerwaarde en
g. het besluit berust op een zorgvuldige belangenafweging, waarbij participatie van betrokkenen is gewaarborgd.

6.2 Motiveren van het afwijkingsbesluit

Een besluit tot afwijking wordt schriftelijk gemotiveerd en bevat ten minste een beschrijving van alle in paragraaf 6.1 genoemde criteria, waaronder:

a. de bijzondere omstandigheden;
b. de onevenredigheid van de toepassing van de betreffende bepaling;
c. de wijze waarop het doel van de beleidsregel alsnog zoveel mogelijk wordt geborgd;
d. de motivering dat de afwijking niet leidt tot strijdigheid met (hogere) wet- en regelgeving of beleidskaders,
e. de maatschappelijke meerwaarde;
f. de bijdrage aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie Maasgouw en de kwaliteit van de leefomgeving;

g. de belangenafweging die is verricht, inclusief de wijze waarop participatie van betrokkenen heeft plaatsgevonden.

6.3 Rapportage

Het bestuursorgaan rapporteert periodiek (jaarlijks) aan de gemeenteraad over de toepassing van de inherente afwijkingsbevoegdheid. Op deze wijze wordt geborgd dat flexibiliteit mogelijk blijft, zonder afbreuk te doen aan de beginselen van transparantie, rechtszekerheid en zorgvuldigheid.