

# Kaderplan bestemmingsplannen voor de kernen

Gemeente Leudal

Definitief





# Kaderplan bestemmingsplannen voor de kernen

Gemeente Leudal

Definitief

Rapportnummer:	211x03334
Datum:	10 september 2009, 29 oktober 2009, 17 november 2009, 1 december 2009, 29 maart 2010, 22 april 2010, 15 juni 2010, 17 november 2010, 23 februari 2011, <b>23 maart 2011</b>
Contactpersoon opdrachtgever:	Hen Kanders
Projectteam BRO:	Paul Gerards
Trefwoorden:	Gemeente Leudal, Kaderplan, Actualisering, Kernen, Bestemmingsplannen, Uitgangspunten
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Algemene beleidsuitgangspunten voor de bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente Leudal

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl



<b>Inhoudsopgave</b>	pagina
<b>SAMENVATTING</b>	<b>3</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>7</b>
<b>2. ANALYSE EN WAARDERING</b>	<b>9</b>
2.1 Inleiding	9
2.2 Ruimtelijk-functionele kenschets kernen	9
2.3 Aandachtspunten kernen	13
2.4 Ruimtelijk beleid	15
2.5 Aandachtspunten uit het ruimtelijk beleid	23
2.6 Onderzoek	24
<b>3. UITGANGSPUNTEN NIEUWE BESTEMMINGSPANNEN</b>	<b>25</b>
3.1 Algemeen	25
3.2 Wonen	27
3.3 Bedrijvigheid	30
3.4 Voorzieningen	33
3.5 Cultuurhistorie	35
3.6 Groen en water	36
3.7 Verkeer	38
<b>4. PROCEDURE</b>	<b>40</b>



## SAMENVATTING

In onderhavig rapport “Kaderplan bestemmingsplannen kernen Leudal” zijn de uitgangspunten voor de bestemmingsplannen voor de kernen weergegeven. Een korte analyse van de kernen en het ruimtelijk beleid heeft een aantal vraagpunten opgeleverd, welke concreet geformuleerd zijn in hoofdstuk 2. Vervolgens zijn de vraagpunten nader uitgewerkt en zijn dienaangaande concrete voorstellen voor de nieuwe bestemmingsregeling uitgewerkt.

De concrete inhoudelijke voorstellen aangaande de ontstane vraagpunten zijn als volgt weer te geven:

Tabel: Vraagpunten en voorstel planologische regeling

<i>Vraagpunt</i>	<i>Voorstel</i>
<b>Algemeen</b>	
Nieuwe ontwikkelingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alleen afgeronde projecten worden meegenomen;</li> </ul>
Vastgesteld beleid en geldende rechten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bestemmingsregeling past in vastgesteld beleidskader;</li> <li>• geldende rechten worden zoveel mogelijk gerespecteerd, tenzij strijdig met beleid.</li> </ul>
Ondergronds bouwen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• maximaal 1 bouwlaag diep.</li> </ul>
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• duurzaamheid krijgt in de toelichting een aparte paragraaf;</li> <li>• in de regels worden duurzaamheidsinitiatieven zoals kleinschalige windmolens en grootschalige zonnecollectoren mogelijk gemaakt door middel van een ontheffing, waarbij het behoud van de ruimtelijke kwaliteit als belangrijk afwegingsaspect geldt.</li> </ul>
Evenementen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• evenementen zijn rechtstreeks mogelijk binnen de verkeers- sport-, en groenbestemming;</li> <li>• binnen de overige bestemmingen zijn kortlopende evenementen enkel met ontheffing mogelijk.</li> </ul>
Milieuparken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine (ondergrondse) verzamelpunten voor afval rechtstreeks mogelijk, grotere milieustraten krijgen een aparte bestemming</li> </ul>
<b>Wonen</b>	
Maatvoering en gebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• uitgangspunt is het Paraplubestemmingsplan Woondoeleinden, die wordt aangescherpt;</li> <li>• voor bestaande woningen en uitbreidingen hierbij gelden de maten ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan</li> <li>• parkeren in de voortuin is niet toegestaan (met uitzondering van de oprit);</li> <li>• aan huis verbonden beroepen, publiek verzorgende ambachtelijke</li> </ul>

	<p>bedrijvigheid, kantoortjes, ateliers en galerieën zijn toegelaten mits ondergeschikt aan de woonfunctie;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uitbreiding van de woning is mogelijk binnen de grenzen zoals gesteld in het Paraplubestemmingsplan Woondoeleinden;</li> <li>• bewoning van vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen is enkel middels ontheffing ten behoeve van mantelzorg mogelijk;</li> <li>• realisatie van bed &amp; breakfast binnen de woning is mogelijk via ontheffing;</li> <li>• woningsplitsing is enkel mogelijk met ontheffing;</li> <li>• voorgevelrooilijn afstemmen op stedenbouwkundige situatie.</li> </ul>
Nieuwbouwlocaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• potentiële nieuwbouwlocaties worden niet rechtstreeks bestemd, maar pas meegenomen indien besluitvorming hierover heeft plaatsgevonden. Indien de randvoorwaarden wel bekend zijn, kan wel een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.</li> </ul>
<b>Bedrijvigheid</b>	
Uitbreidings-/intensiveringsmogelijkheden voor bestaande bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• handhaven bestaande bedrijven;</li> <li>• binnen de dorpen uitsluitend categorie 1- en 2 bedrijvigheid. Bestaande categorie 3 bedrijven worden evenwel positief bestemd;</li> <li>• op de bedrijventerreinen zijn de uitgangspunten uit het kaderplan voor de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen van toepassing;</li> <li>• geen maximale kavelmaten per bedrijf, maar maximaal bebouwingspercentage;</li> <li>• maximaal bebouwingspercentage is op de verbeelding aangeduid;</li> <li>• maximale hoogtes conform bestaande situatie;</li> <li>• ruimte voor uitbreiding binnen de grenzen van milieuzonering (uitsluitend voor categorie 1&amp;2 bedrijven) mits sprake is van een duurzame locatie;</li> <li>• bestaande bedrijfswoningen zijn toegelaten, nieuwe bedrijfswoningen niet;</li> <li>• nieuwe solitaire kantoren op de bedrijventerreinen worden niet toegelaten;</li> <li>• voorgevelrooilijn afstemmen op stedenbouwkundige situatie;</li> <li>• parkeren op eigen bedrijfskavel;</li> <li>• na bedrijfsbeëindiging is wijziging naar woon- of andere bestemming mogelijk (kantoor, maatschappelijk), met uitzondering van de bedrijventerreinen.</li> </ul>
<b>Voorzieningen</b>	
Centrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• centrumbestemming voor centrumgebieden van Heythuysen, Roggel, Neer, Horn, Haelen Ell en Ittervoort;</li> <li>• binnen centrumbestemming zijn horeca, detailhandel, wonen, maatschappelijke voorzieningen en kantoren toegestaan;</li> <li>• uitwisseling van functies is mogelijk, met uitzondering van zwaardere</li> </ul>



	<p>horeca (onthefing);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• op de verdieping zijn alleen wonen, detailhandel, cultuur en ontspanning, dienstverlening, horeca, kantoren en opslag ten behoeve van de hoofdfunctie mogelijk;</li> <li>• maatvoering is op de verbeelding aangegeven, en in regels;</li> <li>• coffeeshops e.d. en nieuwe erotisch getinte horeca zijn niet toegestaan.</li> </ul>
Overige voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• overige voorzieningen (horeca, detailhandel e.d.) buiten de centrumgebieden worden positief bestemd;</li> <li>• coffeeshops e.d. en nieuwe erotisch getinte horeca zijn niet toegestaan.</li> <li>• een algemene ontheffing maakt onder voorwaarden de realisatie van kleinschalige voorzieningen zoals een servicepunt mogelijk ter verbetering van de lokale leefbaarheid van kleine kernen;</li> <li>• horeca is binnen gemeenschapshuizen toegelaten. Horeca in sportkantines, schutterrijlokalen e.d. is enkel ondergeschikt en ten dienste van de hoofdfunctie toegelaten;</li> <li>• na bedrijfsbeëindiging is wijziging naar een woon- of andere passende bestemming (kantoor, maatschappelijk) mogelijk.</li> </ul>
<b>Cultuurhistorie</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ter bescherming van cultuurhistorie worden de aanwezige Rijksmonumenten (en als zodanig aangewezen beschermde dorpsgezichten) als zodanig op de kaart aangegeven. Bescherming vindt primair via de monumentenwet plaats;</li> <li>• beeldbepalende panden, waardevolle cultuurhistorische structuren, gemeentelijke monumenten en monumentale bomen zullen ook op de kaart worden aangegeven en beschermd;</li> <li>• er zal flexibel omgegaan worden met de herbestemming van monumenten om leegstand te voorkomen. Het primaire doel blijft de bescherming van het monument.</li> <li>• archeologische waarden worden indien noodzakelijk voorzien van een passende regeling.</li> </ul>
<b>Groen en water</b>	
Groen- en speelvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bestaande groen en speelvoorzieningen worden positief bestemd;</li> <li>• evenementen worden rechtstreeks mogelijk gemaakt binnen de groen-bestemming</li> </ul>
Waterhuishouding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ten behoeve van de waterhuishouding worden binnen alle bestemmingen waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen mogelijk gemaakt;</li> <li>• waar van toepassing wordt een dubbelbestemming opgenomen in verband met de invloed van de Maas (waterbergend c.q. stroomvoerende);</li> </ul>
<b>Verkeer</b>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• er wordt geen onderscheid gemaakt tussen verblijfs- en verkeersgebied in de bestemmingsplannen;</li> <li>• met betrekking tot parkeernormen wordt in de toelichting aangesloten bij de geldende normen van het CROW, waarbij uitgegaan wordt van de maximumnormen;</li> <li>• evenementen worden rechtstreeks binnen de verkeersbestemming mogelijk gemaakt;</li> <li>• binnen verkeersbestemming is ook groen en water toegelaten.</li> </ul>
--	---

Voor nadere achtergrondinformatie over de bestemmingsvoorstellen, wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van dit kaderplan.

De geformuleerde beleids- en bestemmingsregels, zullen als basis gaan dienen voor de op te stellen nieuwe bestemmingsplannen. Het Kaderplan is behandeld in de Raadscommissie ROEZ. Na accordering door het College van Burgemeester en Wethouders, zal onderhavige Nota in de inspraak worden gebracht. Hierbij zal voor eenieder een informatieavond worden gehouden. Vervolgens wordt het plan wederom behandeld in een reguliere vergadering van de Raadscommissie, waarna het kaderplan ten slotte aan de gemeenteraad ter vaststelling zal worden aangeboden.

# 1. INLEIDING

De gemeente Leudal bestaat uit 16 kernen. Voor een groot deel van deze kernen gelden meerdere, vaak verouderde bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen verschillen sterk qua opzet, methodiek en datering. Dit leidt onder andere tot rechtsongelijkheid, slechte handhaafbaarheid en veel verzoeken tot ontheffing.

In het licht van het bovenstaande, en vanwege de wettelijk eisen die voortvloeien uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, is de gemeente Leudal voornemens de bestemmingsplannen voor haar grondgebied te actualiseren.

Een belangrijke stap in het actualiseringstraject is het opstellen van een kaderplan. Het kaderplan vormt de beleidsmatige ruimtelijke 'denkrichting' voor de afzonderlijke bestemmingsplannen voor de kernen. Een degelijke visie, zowel ruimtelijk als functioneel, is essentieel als basis voor de planologisch-juridische regeling in een bestemmingsplan. De ruimtelijke denkrichting is vastgelegd in het kaderplan dat geldt voor de te actualiseren bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente Leudal. Het kaderplan is hiermee zowel leidend voor de kernen uit het aanbestedingstraject als de overige kernen. Op deze wijze wordt de uniformiteit tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de kernen optimaal gewaarborgd.

In het kaderplan worden de bestaande kwaliteiten beschreven en op hoofdlijnen de beleidsuitgangspunten weergegeven voor de bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteiten. Het kaderplan is daarmee een cruciaal document waarin de basisbeleidskeuzen zijn vastgelegd. In het kaderplan worden de uitgangspunten voor de diverse functies in het plangebied aangegeven, maar geen uitgewerkte bestemmingsregeling.

Tezamen met de inventarisatienotities voor de afzonderlijke kernen vormt het kaderplan het uitgangspunt voor de diverse bestemmingsplannen. Het kaderplan is hiermee een algemeen ruimtelijk beleidskader dat op alle kernen van toepassing is en derhalve voor alle burgers/ondernemers in de gemeente gelijk is. Vanzelfsprekend wordt in het kaderplan waar wenselijk wel nuanceringen per plangebied aangebracht, omdat elk gebied uiteindelijk toch zijn eigen aard en omvang heeft.

## *Leeswijzer*

In hoofdstuk 2 zijn, na een korte analyse, de vraag- en aandachtspunten voor de bestemmingsplannen aangegeven. In hoofdstuk 3 zijn deze punten vertaald in concrete voorstellen voor de planologische regeling. De vervolgpcedure is in hoofdstuk 4 aangegeven.

In dit kaderplan wordt terminologie als 'ontheffing' gebruikt. Deze terminologie is door de invoering van de Wabo vervangen door 'afwijking van het bestemmingsplan'. In verband met de leesbaarheid van deze notitie is gekozen de terminologie van voor de Wabo te hanteren. In de bestemmingsplannen voor de kernen zal uiteraard wel de Wabo-terminologie gebruikt worden.

## 2. ANALYSE EN WAARDERING

### 2.1 Inleiding

In dit kaderplan worden zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven de ruimtelijke beleidsuitgangspunten voor de bestemmingsplannen voor de kernen scherp gesteld. Als basis voor deze uitgangspunten dienen het relevante ruimtelijk beleid op diverse schaalniveaus en de functionele karakteristiek van de kernen. In de volgende paragrafen komen deze zaken aan de orde. Twee paragrafen zijn vervolgens gewijd aan de vraag- c.q. aandachtspunten uit de analyse van de plangebieden en het ruimtelijk beleid. De vertaling van deze vraagpunten in concrete voorstellen vindt in hoofdstuk 3 plaats.

### 2.2 Ruimtelijk-functionele kenschets kernen

De gemeente Leudal bestaat uit 16 kernen. Voor deze kernen worden in het kader van het actualiseringstraject nieuwe bestemmingsplannen opgesteld. Deze 16 kernen hebben ieder hun eigen karakter en specifieke kenmerken.

Onderscheid kan worden gemaakt in de centrumkern Heythuysen, de autonome kernen Roggel, Neer, Haelen, Horn en Ittervoort, en de overige woondorpen. In de centrumkern zijn de meeste voorzieningen gelegen. De autonome kernen hebben ook een behoorlijk voorzieningenaanbod, met enkele bovenlokale uitschieters. De 'woondorpen' hebben een beperkt voorzieningenniveau en zijn meer gericht op het wonen.

In deze paragraaf worden beknopt voor de 16 kernen hun karakteristieke eigenschappen aangegeven. De kernen passeren alfabetisch de revue.

#### **Baexem**

Baexem is gelegen tussen de spoorlijn Weert-Roermond en de N280. Het dorp heeft een omvang van ruim 2900 inwoners. Het is een aantrekkelijke woonkern met een redelijk aantal voorzieningen, waarvan de meesten zijn geclusterd rond de kerk en langs de Dorpstraat. Bedrijvigheid is daarnaast te vinden aan de rand van het dorp aan de St. Antoniusstraat. Ook aan de Geenraderweg zijn enkele bedrijfjes gelegen.

In Baexem zijn enkele waardevolle cultuurhistorische- en landschappelijke elementen gelegen, zoals klooster Mariabosch en de molen Aurora. De Rijdtbeek doorkruist het noordelijk deel van het dorp.

### **Buggenum**

Buggenum bestaat uit circa 1000 inwoners en is globaal gelegen tussen de Napoleonsweg en de Maas. Voor Buggenum is er altijd een grote herkenbare samenhang tussen de vorming van het landschap als basis, onder invloed van de Maas, en de wijze van grondgebruik inclusief het ontstaan van het dorp in de steilrand van de voormalige Maasmeander. Kenmerkend voor Buggenum als maasdorp is verder de eenzijdige bebouwing aan de Dorps- en Berikstraat met zicht over de lager gelegen Maasdalbodem. De frequent voorkomende overstromingen zetten de Dorps- en Berikstraat als snel onder water. Op de hoger gelegen achtererven ontstond bijgevolg een sluitend stel vluchtpaden. Het vluchtpadenstelsel is landelijk uniek en van grote cultuurhistorische betekenis.

Het oorspronkelijk overwegend agrarisch karakter is inmiddels overgegaan naar overwegend wonen. Een dominant element in het dorp is de aanwezige steenfabriek.

### **Ell**

Ell, gelegen ten westen van de A2, kent circa 1500 inwoners. Het van oorsprong boerendorp heeft zich ontwikkeld tot een levendige kern. Voor een relatief klein dorp heeft Ell in het hart van de kern veel voorzieningen die ook veelvuldig worden gebruikt door inwoners van omliggende dorpen. Ten westen van Ell liggen het drassige natuurgebied Heijkersbroek, de Tungalroyse beek en de hoger gelegen Ellerheide. Ten noorden van de kern de historische Eller Schans. Aan de zuidkant van het dorp wordt het nieuwbouwplan "Steenenbampt" gerealiseerd. Wonen is de belangrijkste functie in het dorp.

### **Grathem**

Het dorp is in het zuiden van de gemeente gelegen en is ongeveer 1800 inwoners groot. Grathem kent veel cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. De oude kern herbergt vele monumentale panden. De Uffelsebeek loopt door het zuidelijk deel van het dorp.

Een klein bedrijventerreintje (Bosstraat) is gelegen aan de rand van Grathem. Het dorp kent daarnaast enkele voorzieningen (zoals beperkte horeca, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen), die gelegen zijn langs de ontsluitingswegen en in het dorps hart.

### **Haelen**

Haelen is een van de grotere kernen in de gemeente Leudal met ruim 4300 inwoners. Het dorp is gelegen aan de rand van het Leudal en herbergt tal van voorzieningen. De meesten zijn geconcentreerd in het centrum van Haelen, maar ook aan de randen zijn enkele bedrijven winkels en overige voorzieningen gelegen.

Als gevolg van de omleiding van de Napoleonsweg zijn er aan de rand van Haelen nieuwbouwmogelijkheden gecreëerd (Plan Napoleon). Een karakteristiek onderdeel van Haelen vormt Kasteel Aldenghoor.

### **Haler**

Haler is de jongste en kleinste kern van de gemeente Leudal (ruim 500 inwoners). Het dorp is een samenvoeging van de oude gehuchten Haler en Uffelsen. Het dorp is gelegen in een rustige omgeving. Veel voorzieningen zijn er niet, hiervoor zijn de bewoners aangewezen op de dorpen en steden in de omgeving. Kerk, dorps huis en school dateren uit de jaren '50-'60 van de vorige eeuw.

### **Heibloem**

Heibloem is een van de kleinere kernen van de gemeente Leudal. Het dorp heeft circa 800 inwoners. In het dorp zijn op beperkte schaal enkele voorzieningen gelegen (kerk, school, tennishal, e.d.). Bij Heibloem is jeugdopvang De Widdonck gelegen.

### **Heythuysen**

De grootste kern van de gemeente Leudal is Heythuysen. Het dorp telt ruim 6000 inwoners. De voornaamste bestaansbronnen voor Heythuysen zijn de handel en kleine industrie en land- en tuinbouw. Heythuysen vormt niet alleen qua inwoneraantal, maar ook qua voorzieningenniveau de hoofdkern. Voor veel voorzieningen (maatschappelijk, detailhandel, horeca) zijn de inwoners van Leudal op de hoofdkern aangewezen.

De (commerciële) voorzieningen zijn voornamelijk gelegen in het centrum van Heythuysen (Dorpstraat en aanloopstraten). Naast de commerciële en maatschappelijke voorzieningen kent Heythuysen ook een aantal bezienswaardigheden, zoals de st. Anthoniusmolen. De Tungalroyse beek loopt langs het dorp, maar niet erdoor.

### **Horn**

Horn heeft circa 4000 inwoners en is hiermee een van de grotere kernen in Leudal. Kernmerkend voor het dorp zijn het kasteel Horn en de twee molens. In het dorp zijn diverse voorzieningen gelegen.

### **Hunsel**

Hunsel is een van de kleinere kernen van de gemeente Leudal. Van oudsher is Hunsel een boerendorp. Dit is terug te vinden in de aanwezigheid van een aantal oude boerderijen. In het circa 950 inwoners tellende dorp zijn verder op bescheiden schaal (maatschappelijke) voorzieningen gelegen. Kenmerkend voor het dorp is de Uffelsebeek, die dwars door Hunsel stroomt.

### **Ittervoort**

Ittervoort (circa 1850 inwoners) is strategisch gelegen aan de N273 en in de nabijheid van de A2. Het tegen het dorp gelegen bedrijventerrein is beeldbepalend, maar maakt geen deel uit van het plangebied voor het bestemmingsplan voor de kern. Het dorp zelf is de grootste kern uit de voormalige gemeente Hunsel, met diverse commerciële voorzieningen. De Itterbeek, waar het dorp haar naam aan ontleent, stroomt langs de zuidrand van het dorp.

### **Kelpen-Oler**

Kelpen-Oler heeft circa 1.200 inwoners en behoort daarmee tot de kleinere kernen van de gemeente Leudal. Het hart van het dorp vormt de kerk, daterend uit 1936. Oorspronkelijk gebouwd tussen de gehuchten Kelpen en Oler maakt de kerk nu onlosmakelijk deel uit van het dorp. Voorzieningen en bedrijven zijn met name langs de Grathemerweg gelegen, maar zijn over het algemeen beperkt van aantal en omvang. In het dorp zijn ook enkele maatschappelijke en sportvoorzieningen aanwezig (school, gemeenschapshuis, sportvelden). Ten noorden van Kelpen-Oler is bedrijventerrein Kelperheide gelegen.

### **Neer**

Neer (circa 3400 inwoners) is gelegen in het oosten van de gemeente Leudal, nabij de Maas. Het is een dorp met diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen zoals de Friedesse molen (watermolen), Klooster Keizersbosch en het kerkplein. Naast historie kent het dorp ook enkele moderne uitbreidingsgebieden, zoals Wijnbeek.

De Neerbeek is een belangrijke structuurdrager in het dorp. Er zijn vergezichten richting Maas, maar het dorp is niet echt naar de Maas toegekeerd. Dit geldt ook voor Hanssum, dat bijna is vastgegroeid aan Neer. Kenmerkend voor Hanssum is het dominant gelegen bedrijventerrein Soerendonck.

Neer kent, mede door de aanwezigheid van het bedrijventerrein een groot aantal bedrijven en (commerciële) voorzieningen. Opvallend is bijvoorbeeld de aanwezigheid van de Lindenboombrouwerij.

### **Neeritter**

Neeritter heeft circa 1350 inwoners. Kenmerkend is de Itterbeek, die dwars door het dorp stroomt. Neeritter kent diverse monumenten en is cultuurhistorisch dan ook waardevol. In het dorp zijn een aantal (commerciële) voorzieningen gelegen, maar is vooral een woondorp.

### **Nunhem**

Nunhem met circa 650 inwoners, gelegen tegen Haelen, is een dorp met een rijk cultuurhistorisch verleden. Vele oude gebouwen zoals de kerk, kloosters, kapellen en kastelen getuigen hiervan. Het grondoppervlak van Nunhem bestaat voor 90%



uit natuur die ooit door drie meanderende beken wordt doorsneden. Het gebied kent een rijke flora en fauna en is bij uitstek geschikt om te wandelen. Nunhem heeft een aantal horeca- en recreatiebedrijven, waaronder een hotel. De voornaamste functie van Nunhem is de woonfunctie.

### **Roggel**

Roggel is gelegen aan de N279 en telt circa 4100 inwoners. Het dorp wordt doorsneden door de Roggelse beek, waarvoor in het recente verleden een hermeanderingstraject is doorlopen. In het dorp zijn diverse voorzieningen en bedrijfjes gelegen, met name in het centrum van het dorp en de aanloopstraten. Een groter bedrijventerrein (Laak) ligt buiten de dorpsgrenzen. Ook buiten het dorp, is het recreatiepark De Leistert gelegen.

## **2.3 Aandachtspunten kernen**

Wanneer we de ruimtelijk-functionele karakteristiek van de verschillende kernen vertalen naar de aspecten 'wonen', 'bedrijvigheid', 'voorzieningen', 'groen, water, verkeer en cultuurhistorie', zijn de volgende aandachtspunten te onderscheiden:

### *Wonen*

Wonen is een belangrijke functie in de kernen. De vraag is wat de gewenste uitbreidingsruimte voor de woningen is.

Daarnaast zijn er verspreid in de kernen nog enkele open plekken gelegen met mogelijkheden tot ondermeer woningbouw. De vraag is hoe met deze locaties omgegaan kan worden in het bestemmingsplan.

In de plangebieden zijn op tal van locaties aan-huis-verbonden bedrijfjes en beroepen aanwezig. Ook deze vorm van bedrijvigheid zal een plek moeten krijgen in het bestemmingsplan

### *Bedrijvigheid*

In de plangebieden zijn diverse bedrijfjes (met bedrijfswoningen) met verschillende milieu-invloed gelegen. Weliswaar zijn deze bedrijven reeds van oudsher in het plangebied gelegen, maar de vraag rijst hoe lang de bedrijfsvoering op de locaties (de nieuwe wet- en regelgeving dienaangaande in acht genomen) nog in stand zal c.q. kan blijven. Aanvullende vraag daarbij is of deze bedrijven nog uitbreidingswensen hebben en of deze wensen ter plaatse gerealiseerd kunnen worden, zonder onevenredige belasting van het aangrenzende woon- en leefklimaat. Hierbij moet een onderscheid gemaakt worden in de bedrijven die tussen woonbebouwing gelegen zijn en bedrijven die op een bedrijventerreintje zijn gevestigd.

Een aantal kernen (Grathem, Baexem en Neer) beschikt namelijk over kleine bedrijventerreinen. De vraag is of voor deze terreinen andere normen en eisen gelden dan voor de solitaire bedrijven in de kern.

#### *Voorzieningen*

In elke kern zijn voorzieningen gelegen, van de lokale bakker tot een uitgebreide winkelstraat. Maar naast commerciële voorzieningen kennen de meeste dorpen ook diverse maatschappelijke en ook recreatieve voorzieningen al dan niet met horeca. De vraag is hoe met deze voorzieningen (maar ook met evenementen) in het bestemmingsplan dient te worden omgegaan.

#### *Groen, water, verkeer en cultuurhistorie*

In de kernen komen op diverse plekken groen- water- en speelvoorzieningen voor. Beken spelen een belangrijke rol in veel dorpen. Daarnaast bevinden zich in diverse dorpen cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren. Voor alle elementen geldt dat de vraag rijst hoe bescherming kan worden geboden, zodat zowel het groen, water als de cultuurhistorie in de kernen behouden kan blijven c.q. versterkt kan worden.

Wat de verkeerssituatie betreft, lopen in de plangebied diverse ontsluitingswegen. De vraag is of voor deze wegen op bestemmingsplangebied andere wensen of eisen gelden dan voor de verblijfsgebieden.

Kortweg kan het voorgaande worden vertaald in de volgende concrete vraagpunten:

#### **In hoeverre kan/kunnen middels het nieuwe bestemmingsplan:**

- *(met in achtneming van de milieuwetgeving) nog worden voorzien in uitbreidings- en/of intensiveringsmogelijkheden voor bestaande bedrijven en voorzieningen?*
- *invulling worden gegeven aan de potentiële woningbouwlocaties, zogenaamde witte vlekken, in het plangebied?*
- *bestaande en toekomstige bedrijfswoningen gereguleerd worden?*
- *de aanwezige groen- en speelvoorzieningen behouden worden?*
- *het wateraspect aandacht krijgen?*
- *de bestaande ecologische waarden in het plangebied beschermd en mogelijk versterkt worden?*
- *de aanwezige cultuurhistorische waarden beschermd worden?*
- *de bestaande voorzieningen geregeld worden?*
- *worden omgegaan met horeca binnen gemeenschapshuizen?*
- *ruimte worden geboden voor aan huis verbonden bedrijvigheid en beroepen?*
- *het parkeren in voortuinen gereguleerd worden?*

- *dient er op bestemmingsplanniveau een onderscheid gemaakt te worden tussen de verschillende wegen in de plangebieden?*
- *parkeervoorzieningen en parkeernormen geregeld worden?*
- *(ondergrondse) afvalvoorzieningen geregeld worden?*

## 2.4 Ruimtelijk beleid

Op diverse schaalniveaus is ruimtelijk beleid opgesteld dat in meer of mindere mate van invloed is op de bestemmingsplannen voor de kernen. In deze paragraaf worden voor de bestemmingsplannen voor de kernen de belangrijkste beleidselementen aangehaald. Dit gebeurt achtereenvolgens voor Rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid.

### Rijksbeleid

#### *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte doet uitspraken die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Geleit wordt voor verdergaande decentralisatie en deregulering.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Gezien de inhoud en het schaalniveau van de Nota Ruimte, levert de Nota geen concrete vraagpunten op voor de nieuwe bestemmingsplannen.

#### *Beleidslijn Grote rivieren*

Volgens de kaarten behorend bij het Besluit van 4 juli 2006 (Stb. 2006/133), Beleidsregels Grote Rivieren, tot toepassing van de Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken, vallen delen van de kernen binnen het invloedsgebied van de Maas. Een gedeelte van het plangebied is waarschijnlijk gelegen binnen het bergend regime van de Maas, een deel is gelegen binnen een artikel 2a-WBR gebied.

Derhalve is de beleidslijn van toepassing. Op de verbeelding en de daaraan gekoppelde regels, zal deze beleidslijn juridisch worden vertaald.

De zogenaamde WBR artikel 2a-gebieden zijn gedeelten van het rivierbed waar op basis van rivierkundige gronden en via een algemene maatregel van bestuur het vergunningenregime van de Wet beheer rijkswaterstaatwerken niet van toepassing is. Deze aanduiding betekent dat de betreffende gebieden vanuit rivierkundig oogpunt (vanuit het rivier- en stroombelang) minder van belang wordt geacht. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningstelsel is daarmee niet noodzakelijk.

De overwegingen die hebben geleid tot het aanwijzen van artikel 2a-gebieden maken duidelijk dat deze gebieden voor het realiseren van de doelstellingen van de beleidslijn feitelijk geen rol spelen. Daarom vallen de gebieden waar artikel 2a van toepassing is, ondanks de ligging in het rivierbed, niet onder het toepassingsgebied van de Beleidslijn grote rivieren. Voor de duidelijkheid zijn de artikel 2a-gebieden wel weergegeven op de detailkaarten die bij de Beleidslijn grote rivieren behoren. De artikel 2a-gebieden blijven wel deel uitmaken van het rivierbed. Dit betekent dat sommige van deze gebieden bij hoog watersituaties onder water kunnen staan. Bouwen in deze, in het rivierbed gelegen artikel 2a-gebieden, geschiedt net als elders in het rivierbed op eigen risico. Ook hier is het Rijk niet aansprakelijk voor eventuele schade.

Voor delen van het plangebied die binnen het bergend regime vallen geldt dat toestemming kan worden gegeven om in deze gebieden activiteiten te ontplooiën, indien:

- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Voor gebieden die binnen het stroomvoerend regime vallen geldt dat op grond van rivierkundige overwegingen, in principe alleen specifiek omschreven "riviergebonden" activiteiten zijn toegestaan ("Ja, mits"). Deze activiteiten dienen te voldoen aan rivierkundige voorwaarden. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan; alleen onder specifieke criteria zijn uitzonderingen mogelijk ("Nee, tenzij").

## Provinciaal beleid

### *Provinciaal omgevingsplan Limburg (2008)*

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren. Initiatieven buiten de contouren zijn mogelijk indien ze inpasbaar zijn in het landschap en de landbouwstructuur en gepaard gaan met de realisatie van extra natuur, landschap of milieukwaliteit (verhandelbare ontwikkelingsrechten methode, VORM). Dit is vastgelegd in het *contourenbeleid*.

### *Perspectieven*

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Alle dorpen in Leudal zijn voornamelijk gelegen binnen perspectief 6 'Plattelandskern'. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid.

Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Groot-schalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis.

### *Bedrijvigheid*

Het beleid is gericht op het bieden van voldoende en gevarieerde vestigingsruimte voor bedrijven om zo een bijdrage te leveren aan het stimuleren en verankeren van de Limburgse economie. Het accent ligt daarbij op de stadsregio's met hun stedelijke dynamiek.

Voor de vestiging van bedrijven in het landelijk gebied wordt in het POL2008 gesteld dat bedrijven die niet inpasbaar zijn binnen de bestaande bebouwing, voor

hun bedrijfshuisvesting aangewezen zijn op bedrijventerreinen. In het landelijk gebied wordt een onderscheid gemaakt tussen lokale en regionale terreinen. De bedrijventerreinen die gelegen zijn binnen de kernen van de gemeente Leudal zijn aangeduid als 'lokaal terrein'. Lokale bedrijventerreinen in het landelijk gebied bieden vestigingsmogelijkheden aan bedrijven uit de eigen gemeente.

Volgens de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling' van de provincie Limburg is de vestiging van eigenstandige kantoren op bedrijventerreinen niet toegestaan. Ondersteunende kantoorfaciliteiten direct gekoppeld aan productie-, handels, distributie- en vervoersbedrijven zijn wel toegestaan mits het aandeel kantooractiviteiten niet de overhand heeft. De richtlijn is dat het bruto kantoorvloeroppervlak maximaal 30% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen.

Volgens de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling' zijn detailhandelsfuncties in principe niet toegestaan op bedrijventerreinen. Bestaande rechten worden gerespecteerd. Op alle bedrijventerreinen is ondergeschikte verkoop inherent aan de betreffende activiteit toegestaan, bijvoorbeeld van ter plekke vervaardigde producten (productiegebonden detailhandel).

Volgens de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling' geldt voor het landelijk gebied dat winkels die niet ruimtelijk inpasbaar zijn binnen de bestaande bebouwde kom, in bepaalde gevallen terecht kunnen op een lokaal bedrijventerrein in de betreffende kern. Het gaat om detailhandelsvestigingen behorend tot een van de volgende branches:

- grove bouwmaterialen;
- landbouwmachines;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen (mits ze voldoen aan het Bevi);
- handel in 2e hands auto's.

Tevens kan het gaan om verplaatsing van reeds lokaal gevestigde autobedrijven, bouw- en tuincentra en boerenbondwinkels.

In de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling' wordt aangegeven dat de vestiging van bedrijfswoningen moet worden uitgesloten, tenzij een dergelijke bedrijfswoning functioneel noodzakelijk is voor het betreffende bedrijf en bovendien vaststaat dat de overige bedrijven op het terrein hierdoor ook op lange termijn niet in hun functioneren worden belemmerd.

#### *POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering*

Op 9 juni 2009 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerp-POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiele herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;

- provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Voor wat betreft werklocaties, wordt met de POL-aanvulling een beperkte aanscherping van het vigerende beleid geregeld, waarbij meer nadruk gelegd wordt op de herstructurering van werklocaties. De zorg voor tijdige ontwikkeling van voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit blijft van provinciaal belang.

Met betrekking tot de woningvoorraadontwikkeling, wordt er in de POL-aanvulling een uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen Noord- en Midden-Limburg en Zuid-Limburg. Voor wat betreft de woningvoorraadontwikkeling wordt voor Noord- en Midden-Limburg ingezet op het programmatisch laten doorgroeien van de woningvoorraad met ca. 12.000 tot 16.000 woningen in de periode 2010 – 2030. Hierbij dient in toenemende mate aandacht te worden gevestigd op het 'transformeren' van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstige gewenste kwaliteiten en samenstelling.

Aangezien de bestemmingsplannen voor de kernen beheersplannen zijn met vrijwel geen nieuwe ontwikkelingen, zal deze POL-aanvulling weinig impact hebben op de bestemmingsplannen.

#### *Limburgs Kwaliteitsmenu*

Het Limburg Kwaliteitsmenu, waarvoor de beleidsmatige basis wordt gegeven in de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering', is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en Bouwen op Maat +, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

Het Kwaliteitsmenu komt pas aan de orde, nádat is geoordeeld dat een ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse mogelijk is. Vervolgens dient aan de hand van het Kwaliteitsmenu bepaald te worden welke kwaliteitsbijdrage nodig is en/of wat de aard is van de kwaliteitsverbeterende maatregelen die dienen te worden gerealiseerd

Het uitgangspunt van het Limburgs Kwaliteitsmenu is dat ontwikkelingen in het buitengebied alleen mogelijk zijn, wanneer ze (per saldo) een meer dan evenredige bijdrage leveren aan de kwaliteit van het buitengebied. Naast het leveren van kwaliteit ter plekke, is hiertoe in veel gevallen een extra kwaliteitsbijdrage verplicht. Het bereiken van een goede balans tussen ingreep/ontwikkeling en kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt gewaarborgd via normeringen.

Binnen het Kwaliteitsmenu worden verschillende modules onderscheiden, toegespitst op de aard van de aan de orde zijnde ruimtelijke ontwikkeling:

- nieuwe landgoederen;
- gebiedseigen recreatie en toerisme;
- niet gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- uitbreiding glastuinbouw;
- uitbreiding bedrijventerreinen;
- uitbreiding solitaire bedrijven;
- nieuwe (solitaire) woningen;
- projectmatige woningbouw in uitleggebieden;
- overige (gebouwde) functies.

De van toepassing zijnde modules dienen door de gemeentes voor hun eigen grondgebied te worden uitgewerkt. Hierover zullen afspraken worden vastgelegd tussen gemeentes en de provincie Limburg. In plaats van rekenmodellen (zoals bij bijvoorbeeld het VORM-beleid) wordt uitgegaan van door de provincie vastgestelde (minimale) drempelbedragen, welke bij de verschillende ontwikkelingen zo gekozen zijn dat in het algemeen projectmatige ontwikkelingen er niet door worden gefrustreerd en dat bij solitaire ontwikkelingen de grondprijs in het buitengebied niet aantrekkelijker wordt dan die in de kernen en op de bedrijventerreinen.

De bestemmingsplannen voor de kernen van Leudal liggen voor het grootste deel binnen de contouren waardoor het LKM niet van toepassing is. Gedeeltelijk zijn de plangebieden voor de kernen gelegen buiten de contour. Dit betekent dat indien daar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt (waar vanwege het beheersmatige karakter van de bestemmingsplannen in principe geen sprake van is), het LKM van toepassing is.



## Gemeentelijk beleid

### *Beleidsregels mantelzorg*

De gemeente Leudal staat positief tegenover vormen van mantelzorg. Mantelzorg heeft mede vanwege de directe band tussen zorgbehoefte en verzorger voordelen boven georganiseerde vormen van zorg. Zo kunnen mensen in de eigen omgeving blijven terwijl ook beter en flexibeler op de zorgbehoeften kan worden gereageerd. In de notitie staan de voorwaarden voor mantelzorg aangegeven. Eén van de voorwaarden is dat een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente wordt afgesloten.

### *Beleidsnota 'Huisvesting Arbeidsmigranten gemeente Leudal 2009*

Het college van B&W heeft in oktober 2009 ingestemd met een beleidsnota 'Huisvesting Arbeidsmigranten gemeente Leudal 2009'. Deze is ondermeer vertaald in het paraplubestemmingsplan Buitengebied in de vorm van regels. Het huisvesten van buitenlandse werknemers is in beginsel mogelijk in reguliere woningen. Indien sprake is van meer dan 4 individuele personen en maximaal 10 individuele personen is sprake van kamerverhuur of van logies. Kamerverhuur of logies is niet rechtstreeks mogelijk, maar wel (onder voorwaarden) met een ontheffing.

### *Paraplubestemmingsplan Woondoeleinden*

Vooruitlopend op het vaststellen van deze eenduidige bestemmingsplannen, is het paraplubestemmingsplan woondoeleinden vastgesteld. Hierin zijn de toekomstige planregels van 'Woondoeleinden' aangegeven en wordt ingegaan op de maximale maten van woningen, bijgebouwen et cetera.

### *Structuurvisie Leudal*

In de structuurvisie Leudal heeft de gemeente de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor de komende jaren vastgelegd. Uitgangspunten voor de kernen zijn het behoud van de bestaande waarden en kwaliteiten. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk en worden ondersteund, mits deze een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit leveren. De gemeente wil voorkomen dat de bestaande kwaliteiten verminderen, niet alleen door nieuwe ontwikkelingen, maar ook bijvoorbeeld door verlies van kwaliteit door leegstand en dergelijke.

Voor wonen (de belangrijkste functie binnen de plangebieden) wordt in de visie ondermeer aangegeven dat de woningvoorraad geschikt moet zijn voor nu en in de toekomst. Binnen randvoorwaarden moet het mogelijk zijn voor de bewoners van de gemeente om de woning en woonomgeving aan te kunnen passen aan veranderende wooneisen. Gedacht kan worden aan het realiseren van aan- of uitbouw en realisatie van bijgebouwen. Door middel van de bouw mogelijkheden in de bestemmingsplannen worden voor de kernen de randvoorwaarden geschapen. Aanpassing van de woning is enkel mogelijk met behoud van kwaliteit.

In de structuurvisie is eveneens aangegeven dat terughoudend moet worden omgesprongen met nieuwe ontwikkelingen. Door nieuwe ontwikkelingen niet rechtstreeks toe te staan in bestemmingsplannen, kan de gemeente bij nieuwe initiatieven beter regie voeren (zowel financieel als op ruimtelijke kwaliteit). Een belangrijk element hierbij is de duurzaamheid van de ontwikkeling.

Daarnaast wordt opgemerkt dat recreatie en toerisme een van de pijlers van de gemeente is. Versterking van de sector, voor zowel kleinschalige als meer grootschalige initiatieven wordt dan ook voorgestaan. Hierbij geldt wel dat de initiatieven wel op de juiste plaats gerealiseerd dienen te worden. Wat de juiste plaats is, hangt af van het initiatief (verkeersaantrekkende werking, landschappelijke impact et cetera).

#### *Gemeentelijk cultuurhistoriebeleid*

Gemeente Leudal heeft een hoge ambitie op het gebied van cultuurhistorie. Naast een goed beheer van de aanwezige rijksmonumenten zullen in de nabije toekomst een aantal objecten aanvullend beschermd gaan worden in de vorm van gemeentelijke monumenten en beeldbepalende objecten. De inventarisatie hiervoor wordt momenteel afgerond en de aanwijsprocedure zal op korte termijn (1e helft 2010) starten.

De bescherming van rijks- en gemeentelijke monumenten vindt via de monumentenwet plaats. Deze monumenten worden wel als zodanig op de bestemmingsplankaart aangegeven. Aan het bestemmingsplan zal een beschermingsregeling toegevoegd worden met een verwijzing naar de monumentenwet.

Bij het opnemen van monumenten in het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met een viertal punten;

- de gemeentelijke monumenten kunnen gebouwen maar ook bouwwerken zoals schoorstenen, veldkruisjes, e.d. betreffen;
- in enkele kernen is sprake van een beschermd dorpsgezicht (Neeritter en Gramhem);
- in enkele gevallen is niet alleen het gebouw beschermd maar ook het terrein rondom het monument (monumentale buitenplaats of bijvoorbeeld een ensemble van een veldkruis en bijbehorende bomen)
- flexibel zijn in functiewijzigingen van rijks- en gemeentelijke monumenten; dit om leegstand te voorkomen ten gunste van het behoud van het monument.

Momenteel worden de gemeentelijke monumenten en de beschermde dorpsgezichten in beeld gebracht. Tevens zullen een aantal objecten aangemerkt worden als beeldbepalend (lage bescherming). Zij worden niet beschermd op basis van de monumentenwet maar zij kunnen wel (enigszins) beschermd worden op basis van het bestemmingsplan (o.a. behoud volume, hoogte, rooilijn) en de welstandsnota (o.a. materialen, details). Voor alle objecten die beschermd worden geldt dat hiervoor

vooraf een redengevende beschrijving wordt opgesteld. Bij een rijksmonument zal op basis van de beschrijving vrijwel het geheel object bescherming genieten terwijl bij een beeldbepalend pand dit alleen een onderdeel zoals een voorgevel kan betreffen.

#### *Geldende bestemmingsplannen*

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in meer dan 100 (in meer of mindere mate) verouderde bestemmingsplannen en planherzieningen. Afgezien van de wettelijke verplichting tot herziening van de geldende bestemmingsregeling, is ook de inhoudelijke bestemmingsregeling (als gevolg van onder andere nieuwe bedrijfsvestigingen, vertrekkende bedrijven, woningbouwprojecten, agrarische bedrijfsbeëindiging en een geactualiseerde milieuregelgeving) niet meer actueel. Omdat de bestaande functies niet zonder reden zomaar “wegbestemd” en daarmee “weggesaneerd” kunnen en mogen worden, dient rekening te worden gehouden met de geldende rechten die thans op basis van voornoemde bestemmingsplannen aanwezig zijn. Dit houdt overigens niet in dat hiervan in het nieuwe bestemmingsplan niet kan worden afgeweken. Dit dient echter weloverwogen te gebeuren.

## **2.5 Aandachtspunten uit het ruimtelijk beleid**

Uit de vorige paragraaf zijn een aantal elementen naar voren gekomen die van belang zijn voor de kernen. Het gaat hier ondermeer over sectoraal waterbeleid, doorwerking van provinciaal beleid voor onder andere bedrijventerreinen en specifiek gemeentelijk beleid over wonen, werken en voorzieningen. Een en ander kan vertaald worden in de volgende concrete vraagpunten:

### **Vraagpunten**

*Naar aanleiding van het beschreven ruimtelijk beleid kunnen de volgende concrete vraagpunten worden gesteld:*

- *Wat zijn de consequenties van de Beleidslijn Grote Rivieren voor de plangebieden?*
- *In hoeverre en op welke wijze wordt het beleid uit het POL2008 met betrekking tot bedrijventerreinen vertaald in het bestemmingsplan?*
- *Op welke wijze wordt rekening gehouden met de afwijkende provinciale perspectieven binnen de plangebieden?*
- *welke (maximale) maatvoeringen worden er voor bestaande en nieuw te vestigen woningen, bedrijven en voorzieningen in het bestemmingsplan opgenomen (rekening houdend met het Paraplubestemmingsplan Woondoeleinden en beleidsregels Mantelzorg)?*
- *Op welke wijze wordt omgegaan met de huisvesting van Arbeidsmigranten?*
- *Op welke wijze kan omgegaan worden met bedrijfsbeëindiging en (dreigende)*

*leegstand?*

- *In hoeverre wordt rekening gehouden met de geldende planologisch-juridische rechten van huidige grondeigenaren c.q. de bestaande bedrijven?*
- *Op welke wijze kan het duurzaamheidsaspect een plaats vinden in het bestemmingsplan?*
- *Op welke wijze kunnen kortdurende evenementen worden geregeld in het bestemmingsplan?*

## 2.6 Onderzoek

Binnen de plangebieden voor de kernen geldt dat er een aantal (ruimtelijk relevante) onderzoeksaspecten zijn waarmee rekening dient te worden gehouden in het kader van de planvorming. Het gaat hier om onderzoeksaspecten als bodem, wegverkeerslawaaai, milieuzones, externe veiligheid, water, archeologie, flora en fauna et cetera. Voor de meeste aspecten geldt dat in het kader van de bestemmingsplanherzieningen geen bijzonderheden te verwachten zijn. Pas bij nieuwe ontwikkelingen spelen deze aspecten een rol. In de afzonderlijke bestemmingsplannen zullen, met name in de toelichting, deze aspecten wel de aandacht moeten krijgen.

Met betrekking tot het aspect 'archeologie' kan worden opgemerkt dat de gemeente Leudal momenteel op regionale basis haar eigen archeologische beleid aan het ontwikkelen is. Dit beleid wordt verwerkt in de bestemmingsplannen.

In de uiteindelijke bestemmingsregeling zal een adequate beschermende regeling dienen te worden opgenomen voor de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast dient in de bestemmingsregeling te worden vastgelegd dat de archeologische en cultuurhistorische waarden bij nieuwe initiatieven in acht worden genomen. Uitgangspunt van het archeologisch beleid is dat behoud in situ het uitgangspunt is. Primaire bescherming van archeologische waarden vindt plaats in de Wet op de archeologische monumentenzorg.

Externe veiligheid speelt wel een rol bij de actualisatie van de bestemmingsplannen. Alle nieuwe bestemmingsplannen (ook conserverende moeten direct voldoen aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Indien de bestemmingen liggen binnen het invloedsg gebied van een Bevi inrichting of een weg of spoor moet het Plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) in kaart gebracht worden. Bij wijziging van het GR geldt er een verantwoordingsplicht. Bij risicovolle objecten (zoals hogedruk gasleidingen en lpg-stations) zal op de verbeelding, toelichting en in de regels aandacht moeten worden geschonken aan het plaatsgebonden en groepsrisico. BEVI bedrijven worden in het bestemmingsplan alleen toe gestaan met een ontheffing.

## 3. UITGANGSPUNTEN NIEUWE BESTEMMINGSPLANNEN

In dit hoofdstuk worden de vragen uit hoofdstuk 2 voor zover mogelijk beantwoord. Daarbij is, middels een concreet voorstel, aangegeven of en hoe deze vraagpunten in het nieuwe bestemmingsplan worden meegenomen. Tevens worden de beleidsdoelstellingen uit het inventarisatierapport vertaald en aangevuld.

### 3.1 Algemeen

*Wat zijn de consequenties van (mogelijk) nieuwe ontwikkelingen in en rond de plangebieden?*

In en rond de dorpen kunnen nieuwe plannen tot ontwikkeling komen. Het kan gaan om nieuwe ideeën die nog niet concreet zijn, maar ook om uitgewerkte projecten. Ook in bijvoorbeeld het regionaal beleid (zoals de Regiovisie Midden-Limburg) zijn diverse nieuwe ontwikkelingsrichtingen aangegeven.

#### **Voorstel**

In zijn algemeenheid geldt dat relevant beleid, ontwikkelingsgericht of niet, in de toelichting wordt beschreven.

Nieuwe ontwikkelingen worden in principe niet meegenomen in de bestemmingsplannen tenzij hierover besluitvorming heeft plaats gevonden en alle benodigde gegevens voorhanden en definitief zijn. Het gaat hierbij om bouwplannen, onderzoeken en dergelijke. Op deze wijze wordt voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen de voortgang van de bestemmingsplannen belemmeren.

*In hoeverre wordt rekening gehouden met de geldende planologisch-juridische rechten van huidige grondeigenaren c.q. bedrijven?*

Het beperken van geldende rechten leidt tot een beperking van de mogelijkheden van grondeigenaren ten opzichte van de bestaande situatie. Mocht het toch wenselijk zijn om geldende rechten te beperken, dan dient dit van gemeentewege goed gemotiveerd te worden.

#### **Voorstel**

Geldende rechten worden in het nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk gerespecteerd, tenzij er sprake is van strijdigheid met het actuele gemeentelijke of provinciale beleid. Hierbij zal maatwerk geleverd moeten worden.

Bij strijdig gebruik zal eveneens afgewogen worden of het huidige gebruik bestemd kan worden of dat gehandhaafd zal moeten worden. Ook hier is sprake van maatwerk.

*Op welke wijze wordt ondergronds bouwen geregeld binnen het bestemmingsplan?*

Gezien de opgave voor de bebouwde gebieden om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte, wint ondergronds bouwen aan populariteit. Dit betekent dat ook in het bestemmingsplan een goed kader geschapen dient te worden voor wat betreft het gebied onder het maaiveld.

#### **Voorstel**

Ondergronds bouwen is mogelijk tot maximaal 1 bouwlaag, met een diepte van maximaal 3,5 meter. De ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik en enkel onder het bouwvlak. Een uitzondering kan gemaakt worden voor (toekomstige) parkeergarages, die dieper kunnen worden dan 1 bouwlaag.

*Op welke wijze kan het duurzaamheidsaspect een plaats vinden in het bestemmingsplan?*

Duurzaamheid is een speerpunt van gemeente Leudal. Momenteel wordt gewerkt aan een DuBo-beleid waarin duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw worden opgenomen. Aandachtsgebieden voor dit beleid zijn de duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad, de duurzaamheid van nieuwe inbreidings- en uitbreidingsplannen (stedenbouw en gebouwniveau), duurzaamheid en onderwijs, duurzame utiliteitsbouw (bestaand en nieuw, o.a. gemeentelijke gebouwen) en het creëren van mogelijkheden op het gebied van duurzame energie-systemen (windenergie en zonne-energiesystemen).

#### **Voorstel**

In de toelichting zal een duurzaamheidsparagraaf worden opgenomen met de gemeentelijke ambities voor nieuwbouwplannen. Kleinschalige wind- en grootschalige zonne-energiesystemen die niet binnen de standaard bestemmingsregeling kunnen worden gerealiseerd, worden door middel van een ontheffing mogelijk gemaakt. Een belangrijk toetsingscriterium hierbij is dat er geen afbreuk gedaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en omgeving.

*Op welke wijze kunnen kortdurende evenementen worden geregeld in het bestemmingsplan?*

In de kernen komen diverse malen per jaar evenementen voor. Deze evenementen zijn vaak strijdig met het geldende bestemmingsplan, hiervoor dient vervolgens buitenplannen ontheffing te worden verleend.

#### **Voorstel**

In de bestemmingsplannen worden evenementen direct toegelaten binnen de groen-, sport- en verkeersbestemming. Met dien verstande dat de evenementen op de sportvelden 'sport en spel'-gerelateerd dienen te zijn. Voor de overige bestemmingen wordt een algemene ontheffing opgenomen voor het houden van kortduurende evenementen.

*Op welke wijze kunnen de milieuparken in de gemeente geregeld worden in het bestemmingsplan?*

In de gemeente zijn diverse verzamelpunten voor (rest)afval te vinden. Het betreft zowel (ondergrondse) verzamelpunten voor glas en dergelijk, maar ook een grotere milieustraat zoals even buiten Roggel.

#### **Voorstel**

De kleine (ondergrondse) verzamelpunten voor afval worden rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor wordt geen aparte bestemming opgesteld, maar ze maken deel uit van de onderliggende bestemming (zoals bijvoorbeeld een verkeersbestemming). Grotere milieustraten, zoals de milieustraat buiten Roggel, voor zover gelegen binnen de grenzen van de kernen worden apart bestemd.

### **3.2 Wonen**

*Welke (maximale) maatvoeringen worden er voor bestaande en nieuw te vestigen woningen in het bestemmingsplan opgenomen?*

Het bestemmingsplan geldt als toetsingskader voor bouwaanvragen. Voor nieuwbouw en/of uitbreidingen van woningen en bijgebouwen dient voldaan te worden aan de maximale maten uit het bestemmingsplan.

#### **Voorstel**

Nieuwe woningen zijn in principe niet direct mogelijk, er is sprake van een beheersplan. Uitzondering hierop vormen de geldende rechten. Met betrekking tot de geldende rechten wordt voorgesteld deze over te nemen mits deze milieuhygiënisch en ruimtelijk inpasbaar zijn. Zijn de locaties dit (nog) niet dan kan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Uitbreiding van woningen is mogelijk waarbij als uitgangspunt het Paraplubestemmingsplan 'Woondoeleinden' geldt. Deze beleidsregel wordt verwerkt in de woonbestemming, waarbij wordt opgemerkt dat mede als gevolg van de Wabo de uitgangspunten zijn aangescherpt.

De maximale maten voor de bestaande woningen worden zo veel mogelijk in de regels aangegeven, waarbij het uitgangspunt is dat aangesloten wordt bij de situatie zoals deze geldt ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan (dus de bestaande situatie). Hiermee wordt voorkomen dat aan- en uitbouwen in vergelijking met de bestaande woning hoger of juist veel lager moeten worden. Qua oppervlakte is het uitgangspunt dat het bebouwde oppervlakte van een bouwperceel maximaal 60% bedragen mag, met een maximum van 175 m<sup>2</sup> (inclusief ontheffing is uitbreiding tot 250 m<sup>2</sup> mogelijk), met dien verstande dat ten minste 50% van het achtererf, onbebouwd moet blijven.

Bij herbouw van woningen zal aangesloten moeten worden bij de regeling en maximummaten die gelden voor de oprichting van nieuwe woningen.

*Op welke wijze wordt gebruik van woonpercelen voor mantelzorg, bedrijvigheid, recreatieve voorzieningen en parkeren mogelijk gemaakt?*

Binnen woonpercelen en woningen is het wonen de hoofdfunctie. Echter, er kunnen ook ondergeschikte functies voorkomen, zoals kleine bedrijfjes, kantoortjes. Ook het parkeren vindt vaak (ook bij voorkeur) op eigen erf plaats. Mantelzorg neemt een steeds belangrijke rol in binnen de zorg voor naasten. De mogelijk- en onmogelijkheden dienen in het bestemmingsplan aangegeven te worden.

### **Voorstel**

Waar mogelijk vindt parkeren op eigen erf plaats. Parkeren in de voortuin, met uitzondering van de oprit, is echter niet toegestaan. Naast de woonfunctie kan, altijd in een ondergeschikte rol, ruimte worden geboden voor aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfjes, kleine kantoortjes, ateliers en galerieën (met uitzondering van prostitutie). Maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning exclusief de bijbehorende bijgebouwen mag daarvoor gebruikt worden, tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>. Voor aan huis verbonden bedrijvigheid geldt dat deze uitsluitend met een ontheffing mogelijk is. Uitzondering hierop vormen kleine aan huis verbonden bedrijfjes en al dan niet aan huis gebonden beroepen (vallend onder VNG-categorie 1). Deze worden met een maximum van 25 m<sup>2</sup> rechtstreeks toegelaten.

Bewoning van vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen is niet toegestaan. Middels ontheffing kunnen vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen wel gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg. Uitgangspunt is de beleidsregel 'Mantelzorg',



die verwerkt wordt in de regels. Naast een regeling in het bestemmingsplan, zal bij mantelzorg ook een overeenkomst met de initiatiefnemer aangegaan worden.

Bed & Breakfast binnen woningen is door middel van een ontheffing mogelijk. Uitgangspunt is dat de woonfunctie als hoofdgebruik behouden blijft. De Bed & Breakfast zal dan ook ondergeschikt dienen te zijn.

*Op welke wijze wordt de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk gemaakt?*

In de gemeente Leudal is een significant aantal arbeidsmigranten aanwezig. Het beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten in Leudal is verwoord in de beleidsnotitie 'Huisvesting arbeidsmigranten Leudal 2009'.

#### **Voorstel**

Aangesloten wordt bij de beleidsnotitie. Dit houdt in dat huisvesting van arbeidsmigranten binnen de woonbestemming mogelijk is. Indien sprake is van kamerverhuur of logies (tot maximaal 10 personen), is dit niet rechtstreeks mogelijk, maar met ontheffing waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- er mogen maximaal twee aaneengesloten of naast elkaar gelegen woningen voor kamerverhuur of logies worden gebruikt. Tussen voor logies of kamerverhuur gebruikte (clusters van maximaal twee) woningen dienen minimaal drie woningen te liggen die voor normaal woongebruik worden gebruikt.
- voldoende parkeergelegenheid, bij voorkeur op eigen terrein.
- een adequaat beheer.

*Op welke wijze kan invulling gegeven worden aan de potentiële woningbouwlocaties, zogenaamde witte vlekken, in het plangebied?*

In de dorpen zijn enkele locaties gelegen waar woningbouw in principe mogelijk zou zijn. Het gaat bijvoorbeeld om enkele braakliggende plekken en enkele herstructureringslocaties.

#### **Voorstel**

De bestemmingsplannen voor de kernen zijn beheersplannen. Dit betekent dat in principe de huidige situatie wordt bestemd. Nieuwe ontwikkelingen (zoals invulling van open plekken) worden niet meegenomen, tenzij besluitvorming heeft plaats gevonden en alle onderzoeken een dergelijke zijn uitgevoerd (inclusief de economische uitvoerbaarheid in het kader van de Grexwet).

Geldende rechten met betrekking tot woningsplitsing worden niet op perceelsniveau overgenomen. Wel wordt een generieke regeling opgenomen waarin woningplitsing door middel van een ontheffing wordt mogelijk gemaakt. Hier worden wel voorwaarden aangekoppeld (zoals grootte van de woning, de parkeervoorzieningen e.d.)

### 3.3 Bedrijvigheid

In het kader van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen is een separaat kaderplan opgesteld. Drie bedrijventerreinen, te weten Bosstraat Grathem, St. Antoniusstraat Baexem en Soerendonk te Neer, vallen binnen de plangebieden voor de kernen. De beleidsuitgangspunten voor deze terreinen komen evenwel overeen met de uitgangspunten zoals omschreven in het kaderplan voor de bedrijventerreinen. Het kaderplan voor de bedrijventerreinen is dan ook van toepassing voor deze drie bedrijventerreinen.

*Kan (met in achtneming van de milieuwetgeving) nog worden voorzien in uitbreidings- en/of intensiveringsmogelijkheden voor bestaande bedrijven en voorzieningen?*

In dit kader is allereerst de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009) richtinggevend. De hierin gehanteerde afstanden tussen woningen en bedrijfsactiviteiten geven in dit kader immers de beschikbare milieuruimte voor de bedrijven aan, zonder dat dit ten koste gaat van het omliggende woon- en leefklimaat. Moeilijkheid is in deze dat de huidige bedrijfsactiviteiten op een aantal locaties grenzen aan de woonbebouwing. Het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming op deze gronden is in deze echter geen optie, omdat dit afbreuk zou doen aan geldende rechten van de aldaar gevestigde bedrijven.

Verder dient rekening te worden gehouden met het provinciaal uitgangspunt dat er op binnen milieuzones van bedrijven geen nieuwe (bedrijfs)woningen mogen worden gebouwd. Bestaande (bedrijfs)woningen daarentegen kunnen wel worden gehandhaafd. Ook hiervoor geldt dat het wegbestemmen/saneren van woningen afbreuk doet aan geldende rechten.

Een uitbreiding van de bestaande hoeveelheid milieuruimte in de richting van de woonomgeving is derhalve vrijwel uitgesloten.

Voor zover intensivering van het ruimtegebruik (en daarmee de milieuruimte) op de bedrijventerreinen nog mogelijk is, kunnen deze worden benut. Omdat echter niet alle bedrijfskavels volledig bebouwd kunnen worden (als gevolg van onder andere benodigde ruimte voor parkeren), zullen de intensiveringsmogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie echter beperkt zijn.

#### **Voorstel**

De bestaande (en in een planologisch-juridische regeling vastgelegde) bedrijfsvestigingen, die thans in het plangebied zijn gelegen, kunnen hier uiteraard blijven. Dit geldt derhalve niet voor handhavingsgevallen inzake legaliteit van vestiging. In de dorpen worden in principe categorie 1- en 2-bedrijven toegestaan. Bestaande categorie 3-bedrijven worden evenwel positief bestemd. Echter, wanneer deze bedrijven

in de toekomst verplaatsen of beëindigd worden, dan vindt omschakeling plaats naar bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2.

Voor de bedrijventerreintjes binnen de kernen geldt dat bedrijven in categorie 2 en 3 zijn toegelaten, voorzover dit inpasbaar is ten opzichte van de aanwezige woonbebouwing in de kernen. Bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie op de bedrijventerreinen worden positief bestemd. Nieuwe bedrijven met een hogere categorie zijn niet toegelaten.

Beperkte uitbreiding is enkel mogelijk na een integrale afweging en binnen de geldende milieuregelgeving. Dit betekent dat binnen de kernen enkel bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 en gelegen op een duurzame locatie (na een integrale afweging) beperkte uitbreidingmogelijkheden kunnen hebben. Nieuwe bedrijven in de kernen zijn vanwege de milieubeperkingen niet rechtstreeks mogelijk.

Aan huis gebonden bedrijvigheid, als ondergeschikte functie bij de woonfunctie is binnen het gehele plangebied middels een ontheffing toegestaan. Aan de ontheffing zijn voorwaarden verbonden ter bescherming van de omgeving (milieuhinder, parkeren e.d.). Kleine aan huis verbonden bedrijfjes en al dan niet aan huis gebonden beroepen (vallend onder VNG-categorie 1) worden rechtstreeks toegelaten, met een maximum van 25 m<sup>2</sup>.

*Welke (maximale) maatvoeringen worden er voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in het bestemmingsplan opgenomen?*

Indien een (ver)bouwplan wordt ingediend, wordt dit allereerst getoetst aan het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van plaatsbepaling (bouwvlak, afstanden tot perceelsgrens, e.d.), maximale maten van de bouw (gothoogte) en functionaliteit (soort bedrijvigheid, wel/geen detailhandel, e.d.). Het bestemmingsplan doet echter geen uitspraken omtrent de uiterlijke verschijningsvorm (kleur, materiaalgebruik, e.d.). Niet alleen zou het bestemmingsplan daarmee een te gedetailleerd karakter krijgen, er zou tevens een overlap ontstaan met het gemeentelijk welstandsbeleid (vastgestelde welstandsnota).

Toch kunnen er bepalingen in het bestemmingsplan worden opgenomen die ondersteunend kunnen zijn aan het welstandsbeleid en derhalve kunnen bijdragen aan het behoud/verbetering van de representatie van de bedrijven op de bedrijventerreinen. Deze kunnen worden vastgelegd in zowel de regels als op de verbeelding. Te denken is aan bepalingen aangaande het parkeren op eigen terrein (en meer specifiek de plaats van parkeren op de bedrijfskavel), bepalingen aangaande open opslag (waar op de bedrijfskavel dient deze plaats te vinden), bepalingen aangaande de gebruiksbeperking van voorterreinen (bijvoorbeeld het uitsluitend inrichten van een

gedeelte van het voorterrein voor groenvoorzieningen) en algemene stedenbouwkundige bepalingen (bebouwingsvrije zones).

#### **Voorstel**

Maximale bebouwingspercentages worden op de verbeelding aangeduid. Tevens is op de verbeelding het bouwvlak aangegeven waarbinnen de bebouwing plaats mag vinden. Uitgegaan wordt van een bouwvlak op maat. De maximale hoogtes zijn overeenkomstig de maximale hoogtes ten tijde van de ter visielegging van het ontwerp plan.

De voorgevelrooilijn wordt afgestemd op de bestaande stedenbouwkundige en verkeerstechnische situatie. Voorterreinen dienen daarbij onbebouwd te blijven en kunnen slechts uitsluitend voor groenvoorzieningen en parkeren worden gebruikt.

Overigens wordt, niet alleen vanuit het verkeersveiligheidsaspect, maar ook met het oog op de representatie, voorgesteld om het parkeren in ieder geval op de eigen bedrijfskavel te laten plaatsvinden.

*In hoeverre kunnen middels het nieuwe bestemmingsplan bestaande en toekomstige bedrijfswoningen gereguleerd worden?*

Bij diverse bedrijven in het plangebied zijn eveneens bedrijfswoningen aanwezig. Bedrijfswoningen nemen een bijzondere plaats in het planologisch spectrum omdat enerzijds sprake is van bewoning (en dus een milieugevoelig object), maar anderzijds deze woningen wel deel uitmaken van een bedrijfssituatie. Er dient dan ook een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden bij realisatie van bedrijfswoningen.

#### **Voorstel**

Enkel bestaande bedrijfswoningen bij bedrijven worden mogelijk gemaakt en aangeduid op de kaart. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toelaatbaar, noch in de kern nog op de bedrijventerreintjes die binnen de kernen vallen. De bouw- en gebruiksregels voor reguliere woningen zijn ook van toepassing voor bedrijfswoningen.

*In hoeverre wordt het provinciale beleid met betrekking tot bedrijventerreinen overgenomen en vertaald in het bestemmingsplan?*

Er is specifiek provinciaal beleid met betrekking tot detailhandel, bedrijfswoningen en solitaire kantoren op bedrijventerreinen.

### **Voorstel**

Het provinciale beleid met betrekking tot solitaire kantoren op bedrijventerreinen wordt voor de terreinen binnen de kernen overgenomen. Dit betekent dat in de bestemmingsregeling solitaire kantoren worden uitgesloten, enkel kantoren als onderdeel van een bredere bedrijfsvoering zijn toegestaan.

Ten aanzien van detailhandel op bedrijventerreinen, wordt eveneens de provinciale regeling vertaald. In de bestemmingsomschrijving en de bijbehorende bedrijvenstaat wordt aangegeven welk soort detailhandel is toegelaten. Detailhandel die beter past binnen de kern, in plaats van op het bedrijventerrein wordt niet mogelijk gemaakt.

Bestaande bedrijfswoningen op bedrijventerreinen worden positief bestemd en op de kaart aangeduid. Voor nieuwe bedrijfswoningen geldt dat deze niet toegestaan zijn. Op deze wijze wordt voorkomen dat door de bouw van nieuwe bedrijfswoningen de ruimtelijke kwaliteit (in brede zin) ter plaatse wordt verminderd.

*In hoeverre kan middels het nieuwe bestemmingsplan omgegaan worden met bedrijfsbeëindiging?*

Wanneer bedrijven beëindigd worden, kan dit nieuwe kansen bieden voor andere bedrijven. Dit is een natuurlijke economische dynamiek. Bedrijfsbeëindiging kan echter ook leiden tot leegstand en op den duur verpaupering.

### **Voorstel**

Na bedrijfsbeëindiging is het mogelijk om via een wijzigingsbevoegdheid de bestemming te wijzigen naar wonen of een andere passende functie (bijvoorbeeld kantoor o.i.d.). Langdurige leegstand wordt vermeden omdat de bestemming naar wonen of een andere functie gewijzigd kan worden. Voor bedrijventerreinen geldt dat een wijziging naar wonen ongewenst is, in verband met de milieu-invloeden van de omgeving.

## **3.4 Voorzieningen**

*In hoeverre en op welke wijze worden bestaande voorzieningen in de nieuwe bestemmingsplannen ingepast?*

Het voorzieningenniveau is sterk wisselend tussen de kernen. In vrijwel alle kernen komen in meer of mindere mate maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca voor.

Uitbreiding en versterking van de voorzieningen in de kleinere kernen van de gemeente is niet a priori het uitgangspunt. Voor de grotere kernen (Heythuysen, Roggel, Neer, Haelen, Horn en Ittervoort) of kernen met relatief veel bestaande (geclusterde) voorzieningen, zoals Ell, geldt dit streven wel.

### **Voorstel**

Bestaande voorzieningen in alle kernen worden positief bestemd. Waar stedenbouwkundig en milieutechnisch mogelijk wordt, binnen de bestaande grenzen, mogelijkheden tot beperkte groei geschapen. Bij beëindiging van deze voorzieningen is via een wijzigingsbevoegdheid omschakeling naar wonen of een andere passende functie (zoals bijvoorbeeld een kantoor of maatschappelijke voorziening) mogelijk.

Voor de grotere kernen, met een clustering van voorzieningen, stellen wij voor een centrumbestemming op te nemen. Binnen de centrumbestemming is een mix van horeca, detailhandel, overige voorzieningen (kantoor, dienstverlening, maatschappelijk) en wonen mogelijk.

Vanwege de milieu-Invloed is nieuwvestiging van horeca binnen het centrumgebied niet voor alle horecatypen rechtstreeks mogelijk, de zwaardere horeca is enkel via ontheffing mogelijk. Bestaande horeca blijft gehandhaafd. Binnen het centrumgebied is uitwisseling van functies mogelijk. Dit betekent dat de locaties van detailhandel, wonen, voorzieningen niet strak gedefinieerd zijn. Uitzondering hierop vormt de zwaardere horeca (in verband met de milieu-Invloed). Die horeca is enkel op de reeds bestaande horecalocaties mogelijk. Voor alle functies geldt in principe dat deze enkel op de begane grond uitgeoefend mogen worden. Alleen wonen, detailhandel, cultuur en ontspanning, dienstverlening, horeca, kantoren en opslag ten behoeve van de hoofdfunctie zijn ook op de verdieping mogelijk.

Ten aanzien van Horeca wordt een 3-deling aangehouden (zie bijlage), waarbij categorie 1-horeca rechtstreeks mogelijk is en de overige categorieën enkel middels ontheffing. Coffeeshops en nieuwe erotisch getinte horeca zijn niet toegelaten.

De maximale maatvoeringen en bebouwingpercentages worden gerelateerd aan de bestaande bedrijven en op de verbeelding c.q. in de regels vastgelegd.

*Op welke wijze wordt omgegaan met horeca in gemeenschapshuizen en andere maatschappelijke en sportvoorzieningen?*

In de meeste kernen zijn gemeenschapshuizen gelegen. In die gemeenschapshuizen is ook horeca aanwezig. Daarnaast is ook horeca in sportkantines, schutterijlokalen e.d. aanwezig

### **Voorstel**

Horeca binnen gemeenschapshuizen wordt in het bestemmingsplan gefaciliteerd, daar het een onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de bedrijfsvoering. De horeca binnen gemeenschapshuizen hoeft niet van ondergeschikte aard te zijn. Horeca bij sportvoorzieningen (kantines) of bij schutterijen is enkel in ondergeschikte vorm en ten dienste van die functie mogelijk.

*In hoeverre kunnen er mogelijkheden worden geboden voor de versterking van het voorzieningenniveau in de kleine kernen?*

Zoals eerder aangegeven zitten er grote verschillen in het voorzieningenniveau voor de kernen. Vooral het voorzieningenniveau van de kleine kernen staat onder druk.

### **Voorstel**

In het bestemmingsplan wordt een algemene ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van kleinschalige leefbaarheidsondersteunende voorzieningen, zoals een servicepunt, huisartspraktijk/chiropractie, kleine winkeltjes e.d..

Nieuwe grotere voorzieningen of kleine bedrijfjes buiten de centrumgebieden worden niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, maar kunnen door middel van een separate herziening gerealiseerd worden.

## **3.5 Cultuurhistorie**

*In hoeverre kunnen in het nieuwe bestemmingsplan de aanwezige cultuurhistorische waarden beschermd worden?*

In de dorpen zijn diverse cultuurhistorische waarden aanwezig. Deze variëren van monumentale panden en landgoederen tot wegekruizen en historische structuren. Bovendien is een gedeelte van de oude kernen aangewezen als archeologisch zeer waardevol. Bescherming van deze waarden kan mede via het bestemmingsplan plaatsvinden.

### **Voorstel**

De primaire bescherming van cultuurhistorische panden vindt plaats via de Monumentenwet. Ter ondersteuning kunnen de gemeentelijke en rijksmonumenten alsmede karakteristieke panden op de verbeelding worden weergegeven en voorzien worden van een passende beschermingsregeling. In de beschermingsregeling wordt opgenomen dat bouwplannen niet in strijd mogen zijn met de cultuurhistorische waarden, waarbij voor de monumenten verwezen wordt naar de Monumentenwet.

Op dit moment is de gemeente Leudal bezig met het opstellen van monumentenbeleid. In het monumentenbeleid zullen voor de kernen en buitengebied gemeentelijke monumenten worden aangewezen, alsmede een lijst van beeldbepalende panden, waardevolle cultuurhistorische structuren en monumentale bomen. Opgemerkt wordt dat naast gebouwen ook overige bouwwerken zoals schoorstenen, veldkruizen e.d. gemeentelijke monumenten kunnen zijn.

Voor alle objecten die beschermd worden geldt dat hiervoor vooraf een redengevende beschrijving wordt opgesteld. Bij een rijksmonument zal op basis van de beschrijving vrijwel het geheel object bescherming genieten terwijl bij een beeldbepalend pand dit alleen een onderdeel zoals een voorgevel kan betreffen.

Daar waar sprake is van een beschermd dorpsgezicht, zoals in Grathem en Neeritter, wordt een bijpassende beschermende dubbelbestemming opgenomen. Ook aanwezige waardevolle landgoederen krijgen een passende (dubbel)bestemming.

Daarnaast zal, voortvloeiend uit het gemeentelijk monumentenbeleid, flexibel omgegaan worden in het bestemmingsplan met functiewijzing van monumenten. Leegstand is namelijk fataal voor een monument. Waar functiewijziging voorzienbaar is, wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij herbestemming van een monument blijft het primaire doel de bescherming van het monument.

Archeologische waarden zullen conform het gemeentelijk archeologiebeleid beschermd worden. Bij grotere bouwplannen (groter dan 100 m<sup>2</sup>) is in gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zoals de oude kernen) archeologisch onderzoek noodzakelijk.

### **3.6 Groen en water**

*Op welke wijze kunnen de bestaande groenstructuren en speelvoorzieningen beschermd worden?*

Een dorp is niet leefbaar zonder groen- en speelvoorzieningen. In de kernen van de gemeente Leudal zijn deze voorzieningen op diverse plaatsen aanwezig. Om de leefbaarheid in de dorpen te behouden en zo mogelijk te versterken, dienen de groen- en speelvoorzieningen beschermd te worden.

#### **Voorstel**

De groen- en speelvoorzieningen van enige omvang in de plangebieden worden positief bestemd. Dit betekent dat ze een aparte groen-bestemming krijgen, waarin is opgenomen dat de hoofdfunctie van de gronden is voor met name groen, water, paden en speelvoorzieningen. Speelvoorzieningen worden gezien het belang hier-



van voor de buurt binnen de gehele groen-bestemming mogelijk gemaakt. Bebouwing is slechts mogelijk ten dienste van de hoofdfuncties, en slechts tot een inhoud van maximaal 50 m<sup>3</sup>.

*Op welke wijze worden de afwijkende perspectieven uit het POL in de nieuwe bestemmingsregeling vormgegeven?*

In het POL2008 zijn naast het 'dorpskern'-perspectief nog een aantal perspectieven (perspectief 2,3 en 4 met name) gelegen binnen de plangebieden voor de bestemmingsplannen. Deze perspectieven hebben hun eigen waarden en karakteristiek.

#### **Voorstel**

De provinciale perspectieven zijn niet op kavelniveau uitgewerkt. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat de huidige situatie leidend is, niet de provinciale perspectieven. De huidige functies vormen het uitgangspunt voor een passende bestemming. Daar waar specifieke waarden aanwezig zijn, zoals bij de beken door de dorpen, worden deze als zodanig bestemd en beschermd. De wijze van bescherming van de aanwezige waarden in relatie tot de POL-perspectieven zal per kern worden uitgewerkt (afhankelijk van de aanwezige perspectieven en waarden).

*Op welke wijze kunnen de bestaande ecologische waarden in de plangebieden beschermd en mogelijk versterkt worden?*

Met name aan de randen van de dorpen en rond de beken komen diverse ecologische waarden voor.

#### **Voorstel**

Waar in het plangebied natuurlijk waardevolle gebieden aanwezig zijn, wordt in deze gebieden in de regels een regeling op maat opgenomen, variërend van een natuurlijk medegebruik, tot een specifieke natuurbestemming, met een bijpassend beschermingsregime.

*Wat zijn de consequenties van de Beleidslijn Grote Rivieren voor de plangebieden?*

Een deel van de plangebieden liggen binnen het invloedsgebied van de Maas en vallen hiermee onder de Beleidslijn Grote Rivieren

#### **Voorstel**

Grotendeels als gevolg van de impact van de ministeriële beleidslijn "Grote rivieren" zal een "strak bouwvlak" worden getrokken rond de bestaande bebouwing die gelegen is in het stroomvoerend en/of waterbergend rivierbed. In de planregels zal de beleidslijn worden doorvertaald.

*In hoeverre kan middels het bestemmingsplan het wateraspect aandacht krijgen?*

In de diverse plangebieden komt water voor. Het gaat zowel om de grotere waterlopen als om afwateringsslootjes. Daarnaast speelt ook in ruimtelijke planvorming de (wijze van) afkoppeling van hemelwater een steeds belangrijkere rol.

**Voorstel**

De grote wateren in het plangebied worden specifiek bestemd tot water. Voor het overige wordt in het gehele plangebied infiltratie van hemelwater juridisch-planologisch mogelijk gemaakt, zodat bijvoorbeeld ook wadi's binnen de groenvoorzieningen mogelijk zijn. Hetzelfde geldt voor waterpartijen en waterlopen. Concreet betekent dit dat in elke bestemming waterhuishoudkundige voorzieningen, waterpartijen en waterlopen toegestaan zijn.

### **3.7 Verkeer**

*Dient er op bestemmingsplanniveau een onderscheid gemaakt te worden tussen de verschillende wegen in de plangebieden?*

In de dorpen komen verschillende typen wegen voor, van buurtontsluitingswegen tot straten met een verblijfsfunctie en brandgangetjes. Deze wegen hebben verschillende functies.

**Voorstel**

Om de leesbaarheid van de bestemmingsplannen te vergroten, wordt geen onderscheid gemaakt tussen ontsluitings- en buurtwegen. Alle wegen in de plangebieden krijgen een algemene verkeersbestemming, waar zowel verkeer als verblijf mogelijk wordt gemaakt. Brandgangetjes, fietspaden door groen en dergelijke worden niet apart bestemd, maar vallen onder de bestemming waar zij tussen liggen.

*Op welke wijze wordt omgegaan met parkeervoorzieningen en parkeernormen in het bestemmingsplan?*

In de plangebieden komen diverse parkeervoorzieningen voor, in het openbaar gebied, maar ook op eigen terrein.

**Voorstel**

Parkeervoorzieningen, voor zover gelegen op openbaar gebied, vallen onder de verkeersbestemming. Overige parkeervoorzieningen vallen binnen de desbetreffende bestemmingen. Parkeren dient, zoals eerder aangegeven, op eigen terrein plaats

te vinden. Met betrekking tot de parkeernormen wordt aangesloten bij de maximumnormen van het CROW. Hiernaar wordt in de toelichting verwezen.

## 4. PROCEDURE

De in de voorgaande hoofdstukken beschreven vraagpunten en daaruit geformuleerde beleids- en bestemmingsregels, zullen als basis gaan dienen voor de op te stellen nieuwe bestemmingsplannen. Het Kaderplan is behandeld in de Raadscommissie ROEZ. Na accordering door het College van Burgemeester en Wethouders, zal onderhavige Nota in de inspraak worden gebracht, waarbij voor eenieder een informatieavond wordt georganiseerd. Vervolgens wordt het plan wederom behandeld in een reguliere vergadering van de Raadscommissie, waarna het kaderplan ten slotte aan de gemeenteraad ter vaststelling zal worden aangeboden.

**Bijlage**

## Horecacategorieën

### **horeca, categorie 1 "lichte horeca"**

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

- 1a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:
  - automatiek;
  - broodjeszaak;
  - cafetaria;
  - croissanterie;
  - koffiebar;
  - lunchroom;
  - ijssalon;
  - snackbar;
  - tearoom;
  - traiteur.
- 1b. Overige lichte horeca, zoals:
  - bistro;
  - restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
  - hotel.
- 1c. Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:
  - horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
  - restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

### **horeca, categorie 2 "middelzware horeca"**

Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

### **horeca, categorie 3 "zware horeca"**

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

