
Nota Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal hebben in overeenstemming met het bepaalde in [artikel 3.8](#) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het ontwerp bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' ter inzage gelegd van dinsdag 27 juni 2017 tot en met maandag 7 augustus 2017.

De publicatie van deze tervisielegging heeft plaatsgehad in de Staatscourant, het gemeenteblad en in 1Leudal\ViaLeudal. Iedereen is in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van tervisielegging schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te brengen.

Na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is gebleken dat de planstukken nog enkele onjuistheden bevatten die alsnog ambtshalve gecorrigeerd moeten worden.

De ambtshalve aanpassingen worden in deze notitie benoemd en nader toegelicht, waarbij de volgende onderverdeling is aangehouden:

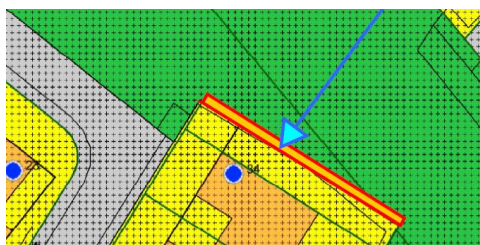
- A. Aanpassingen die wel zijn aangegeven in de 'Lijst van plancorrecties en –wijzigingen' (bijlage 5 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan), maar die desondanks niet of niet correct zijn verwerkt in de planstukken.
 - B. Aanpassingen die niet in de onder A. genoemde Lijst zijn opgenomen maar die in verband met de feitelijke situatie en/of nadien vastgestelde ruimtelijke besluiten alsnog moeten worden meegenomen. In deze categorie is ook het inmiddels ontvangen advies van de Veiligheidsregio meegenomen.
 - C. Wijzigingen in de plansystematiek/-regels die bij nader inzien wenselijk worden geacht in verband met de hanteerbaarheid in de praktijk.
 - D. Tekstuele correcties.
-

A. Aanpassingen die wel zijn aangegeven in de Lijst van plancorrecties en –wijzigingen (bijlage 5 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan) maar die desondanks niet of niet correct zijn verwerkt in de planstukken.

A.1 Regeling gemeenschapshuizen.

De gemeenschapshuizen (Brede Maatschappelijke Voorzieningen) zijn niet meer bestemd tot 'Maatschappelijk', maar tot 'Horeca' voor bepaalde soorten van horeca. De gemeenschapshuizen zijn binnen die bestemming aangeduid als 'specifieke vorm van maatschappelijk – gemeenschapshuis'. De gemeenschapshuizen die zijn gelegen binnen centrumgebied zijn bestemd tot 'Centrum' met dezelfde aanduiding. In de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan is deze wijziging voor alle gemeenschapshuizen doorgevoerd, behoudens voor het gemeenschapshuis aan de Berikstraat 11 in Buggenum. Deze omissie wordt alsnog gecorrigeerd.

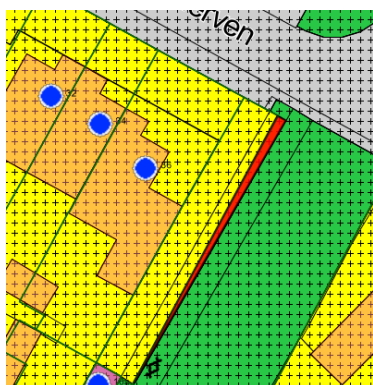
A.2 Berger-ven 34 te Horn.



Op dit perceel is op grond van het reststrokenbeleid grond met de bestemming 'Groen' aan de eigenaar van het perceel verkocht. Het verkochte perceelsgedeelte dient te worden bestemd tot 'Wonen'. In de tabel behorende bij het ontwerp bestemmingsplan was al aangegeven dat deze mutatie nog verwerkt wordt in de VG-versie.

De in de afbeelding rood omlijnde strook wordt bestemd tot 'Wonen'

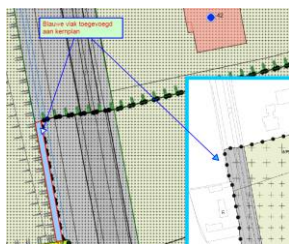
A.3 Bosscher-ven 36 te Horn.



In het kader van het reststrokenbeleid is aanvankelijk 71 m² aan de eigenaar van het perceel verkocht, maar uiteindelijk is 100 m² overgedragen. Om die reden dient een groter deel van het perceel alsnog te worden bestemd tot 'Wonen'. Bij het verwerken van deze mutatie is verzuimd de kadastrale grens aan te houden. Dit wordt nu gecorrigeerd.

De in de afbeelding rood gemarkeerde strook wordt bestemd tot 'Groen'

A.4 Brigittastraat te Ittervoort.



Voor deze locatie dient de plangrens te worden aangepast en dient een strookje met de bestemming 'Verkeer' in het buitengebied te worden toegevoegd aan plan voor de kern (plangrens opschuiven in westelijke richting). Deze mutatie is nog niet verwerkt in het ontwerp. Dit wordt alsnog aangepast.

A.5 Burg. Geurtslaan 7 te Heythuysen.

De in het geldende bestemmingsplan opgenomen maatvoering en bouwaanduidingen worden geschrapt, aangezien de woning is gerealiseerd (bijlage 5 van de planregels wordt in verband hiermee aangepast: in het bestand '622 Hy', waarnaar wordt verwezen, is abusievelijk een andere mutatie opgenomen).

A.6 Burgemeester Geurtslaan – Bevelanden 41 t/m 55, Heythuysen.

De maatvoering en het bouwvlak dienen te worden aangepast/afgestemd. Deze mutatie is ten onrechte niet verwerkt in de verbeelding. Dit wordt nu gecorrigeerd.



A.7 Burgemeester Janssen van Sonlaan ong., Heythuysen.

De naamgeving van alle wijzigingsgebieden is in het ontwerp zodanig aangepast dat daarmee al direct duidelijk is op welk gebied de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft. De 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 2' in het bestemmingsplan 'kern Heythuysen' is om die reden aangepast in 'Wetgevingzone - Wijzigingsgebied Burg. Janssen van Sonlaan Heythuysen'. De gewijzigde naamgeving van deze wetgevingzone is wel verwerkt in de regels, maar niet op de verbeelding. Dit wordt nu gecorrigeerd.

A.8 De Briasweg (naast nr. 57) te Baexem.

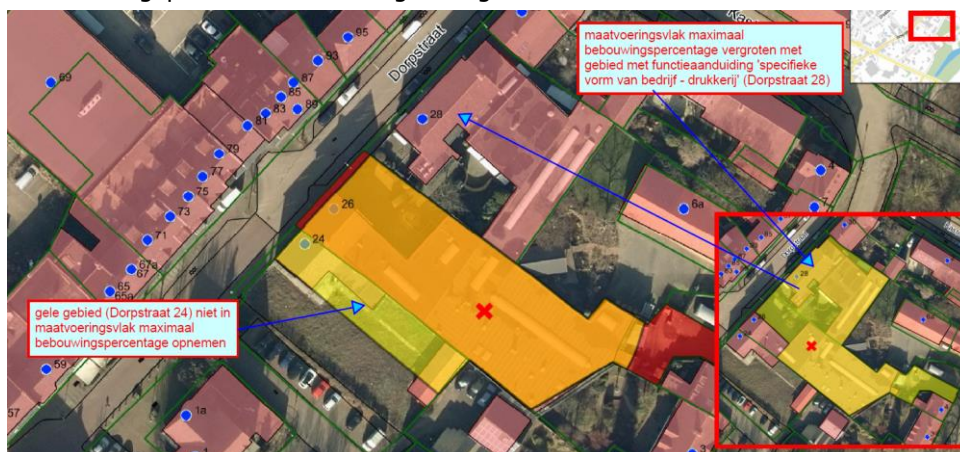
Dit in het buitengebied gelegen perceel met de bestemming 'Bedrijf' is opgenomen in het woonkernenplan. Bij het overnemen uit het buitengebiedplan is echter de specifieke bouwaanduiding (sba-1) niet overgenomen. Met deze bouwaanduiding was geregeld dat de bestaande bebouwing met 15% mag worden uitgebreid. De bouwaanduiding wordt alsnog opgenomen (in de verbeelding en in de regels) met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - De Briasweg Baexem'.

A.9 Dorpstraat 116-118 te Heythuysen.

De aanduiding 'wonen' (w) op het verblijfsobject met huisnummer 116a hoort feitelijk bij het pand met huisnummer 118. De functieaanduiding 'wonen' is daar echter ten onrechte niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan voor dit perceel. Dit wordt nu gecorrigeerd. Het pand Dorpstraat 116a behoudt de in het vigerende plan opgenomen functieaanduiding 'wonen' (zie zienswijze 4 in zienswijzenverslag).

A.10 Dorpstraat 26-28 te Horn.

De maatvoering 'maximum bebouwingspercentage' dient te worden gecorrigeerd (Dorpstraat 24 vervallen, Dorpstraat 28 toegevoegd). Deze mutatie is ten onrechte niet verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Dit wordt nu gecorrigeerd.



A.11 Engelmanstraat 18d-18l te Neer.

De bestemming 'Verkeer' voor het gebied met de functieaanduiding 'garagebox' dient op grond van de SVBP 2012 en de daarbij behorende functielijst te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Deze mutatie is ten onrechte niet verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Dit wordt nu gecorrigeerd.

A.12 Kerkveldstraat 2 te Baexem.

Ter plaatse van dit perceel dient de bestemming 'Groen' deels te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. In de tabel bij het ontwerp bestemmingsplan was al aangegeven dat deze mutatie zou worden verwerkt in de VG-versie. Dit wordt nu verwerkt.

A.13 Linderveld 6, 8 en 10 te Neeritter.

Voor maximaal 3 wooneenheden is een aparte maatvoering opgenomen. Verzuimd is in het maatvoeringsvlak de bouwaanduiding 'vrijstaand' op te nemen. Dit wordt nu gecorrigeerd.

A.14 Noorderbaan, perceel sectie N, nr. 106.

Op dit perceel is de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in bestemming 'Sport'. In het voorheen geldende bestemmingsplan was voor dit perceel de bestemming 'Actieve recreatie' met een maximaal bebouwingspercentage 5 opgenomen (in plaats van 20). Het maximum bebouwingspercentage (5%) is echter ten onrechte niet opgenomen. Dit wordt nu gecorrigeerd.

A.15 Posthuisweg 2 te Horn.

Een strook met de bestemming 'Water' dient te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - beschermingszone watergang' dient te worden doorgetrokken tot aan de plangrens.

Het bestemmingsvlak is aangepast. In de tabel bij het ontwerp bestemmingsplan is al aangegeven dat abusievelijk aan het nieuwe vlak de bestemming 'Horeca' is gegeven en dat dit zou worden hersteld in de vast te stellen versie. Het vlak wordt nu bestemd tot 'Wonen'.

A.16 Zilleveld 20 te Neeritter.

De naamgeving 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw' in het geldende bestemmingsplan is gewijzigd in 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw zilleveld neeritter'. In de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan is in de naam van de specifieke bouwaanduiding het woordje 'nieuwbouw' weggelaten. Dit wordt nu gecorrigeerd en de volledige aanduidingsnaam ('specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw zilleveld neeritter') wordt opgenomen.

A.17 Bestemmingsplan 'Geenraderweg 16, Baexem'.

In overeenstemming met het op 15 september 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Geenraderweg 16, Baexem' is voor een deel van het plangebied de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. In de regels van dat bestemmingsplan is bepaald dat ter plaatse van die aanduiding enkel vrijstaande en vrijstaand geschakelde hoofdgebouwen zijn toegelaten. In de regels van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan is echter opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan. Daarmee kunnen de beoogde geschakelde woningen niet worden gerealiseerd. De verbeelding en de regels zouden op dit punt worden aangepast door via de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand geschakeld' specifiek voor deze locaties vast te leggen dat ook vrijstaand geschakelde woningen zijn toegestaan.

Dat hoeft nu niet meer vanwege het gestelde onder C.3:

Omdat met de gewijzigde systematiek de situatie kan ontstaan dat een vrijstaande woning niet meer vrijstaand is maar vrijstaand geschakeld, is het wenselijk om ter voorkoming van strijdigheid met het bestemmingsplan, te bepalen dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' ook vrijstaand geschakelde woningen zijn toegestaan.

A.18 Bescherming bomen

Onderdeel van de planregels is de lijst met beschermde bomen. Op de verbeelding dienen daartoe gebiedsaanduidingen te zijn opgenomen, welke aanduiding ontbreekt in het ontwerpplan. De gebiedsaanduidingen zijn alsnog opgenomen.

B. Aanpassingen die niet in de onder A. genoemde Lijst zijn opgenomen maar die in verband met de feitelijke situatie en/of nadien vastgestelde ruimtelijke besluiten alsnog moeten worden meegenomen.

B.1 Jaspersstraat 7,9 te Hunsel.

Het bouwvlak en de voorgevelrooilijn dienen te worden aangepast op de feitelijke situatie.



B.2 Veurtje 4 te Neer

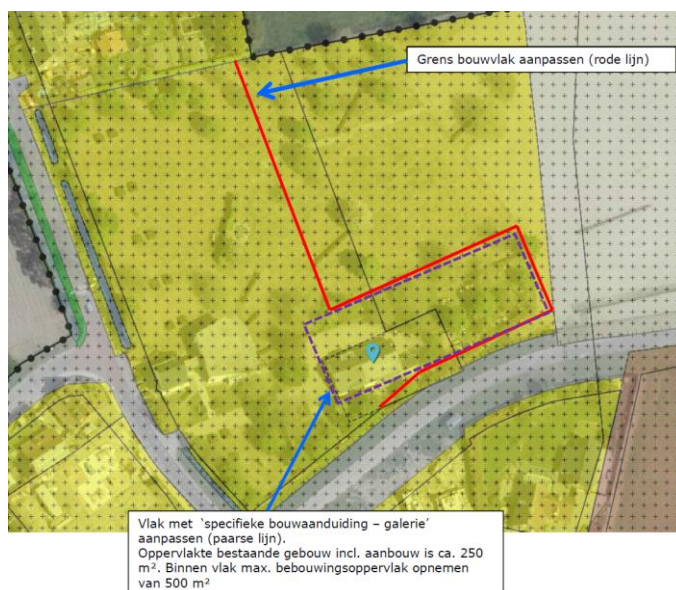
De toegangsweg naar het perceel Veurtje 4 in Neer is ten onrechte bestemd tot 'Verkeer'. Dit is een toegangsweg die volledig particulier eigendom is. Deze dient dan ook te worden bestemd tot 'Wonen'. Tevens dient een kleine strook met de bestemming 'Verkeer' bestemd te worden tot 'Groen'.



B.3 Dorpstraat 16 te Grathem.

In het ontwerp is de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' volgens het bestemmingsplan 'Kern Grathem' al gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Daarmee is vooruitgelopen op de vaststelling van een wijzigingsplan voor deze locatie. Dit wijzigingsplan is inmiddels vastgesteld door B&W op 5 september 2017 (NL.IMRO.1640.WP17GrDorpstraat16-VG01) en geheel onherroepelijk in werking getreden op 25 oktober 2017. De toelichting moet op dit punt worden geactualiseerd (par. 2.2 en par. 6.2.2.7).

B.4 Vlasstraat 30 te Heythuysen.



Ten behoeve van de realisering van de galerie en de beeldentuin op genoemd perceel is eerder een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke als bijlage bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Na de ter inzage legging van het ontwerp is voor deze locatie nog een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan dient te worden verwerkt in/bij de ruimtelijke onderbouwing. Tevens is met de initiatiefnemer afgesproken dat het bouwvlak nog wordt aangepast, in combinatie met een aanpassing van het maximaal bebouwingspercentage. Een en ander is weergegeven in de onderstaande afbeelding.

B.5 Beegderweg 2 te Horn.

Op 5 januari 2017 is een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van het pand Beegderweg 2 voor detailhandel. Daarbij is als voorwaarde opgenomen dat de detailhandelfunctie op het perceel Weegraaf 33 en 33a komt te vervallen. Als gevolg van deze vergunning:

- Dient voor het perceel Beegderweg 2 naast de bestemming 'Bedrijf' de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - slijterij' te worden opgenomen;
- Dient de bestemming 'Detailhandel' op het perceel Weegraaf 33-33A te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.
- In overeenstemming met de aangegane samenwerkingsovereenkomst wordt het gebruik van de daar aanwezige loods voor opslag van goederen door derden toegestaan, wat op de verbeelding wordt weergegeven via de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – opslag Weegraaf 33a Horn'. In de regels wordt opgenomen wat volgens de samenwerkingsovereenkomst ter plaatse van die aanduiding is toegestaan.

B.6 Kallestraat 11 te Hunsel.

Zowel in het geldende bestemmingsplan 'Kern Hunsel' als in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan is het pand aan de Kallestraat 11 in Hunsel aangeduid als rijksmonument. Het betreft een historische, carré-vormige boerderij met vernieuwde voorgevel ('Biej Brügger'). Dit is echter geen rijksmonument, maar een gemeentelijk monument. De functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – monument rijk' moet dan ook worden vervangen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – monument gemeente'.

B.7 Tabel in werking getreden nieuwe ruimtelijke instrumenten

De tabel in paragraaf 2.2 van de toelichting met een overzicht van alle geldende ruimtelijke instrumenten (bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen voor afwijking van het bestemmingsplan etc.) wordt geactualiseerd.

B.8 Horstpeel 60 te Heibloem.

Een strook grond met de bestemming 'Detailhandel' dient te worden gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'. De betreffende grond (rood gemarkeerd) is in bruikleen uitgegeven, maar niet verkoopbaar vanwege leidingen.



B.9 Rivierbed van de Maas.

Een deel van de gronden binnen het plangebied (kernen Neer. Buggenum en Horn) is gelegen binnen het rivierbed van de Maas. De bedoelde gronden zijn op de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren aangeduid als gebieden waar par. 6 van hoofdstuk 6 van het waterbesluit niet van toepassing is. Hier is het vergunningenstelsel van de Waterwet niet van toepassing. Er kan dus gewoon worden gebouwd, echter uitsluitend op eigen risico en zonder de mogelijkheid om aanspraak te maken op schadevergoeding ingeval van waterschade. Het is daarom niet noodzakelijk om hiervoor een regeling op te nemen in het bestemmingsplan. Wel is het wenselijk de toelichting (par. 3.2.9) hierop aan te vullen.

B.10 Vrijwaringszone hoogspanningsverbinding.

In het bestemmingsplan buitengebied is een vrijwaringszone opgenomen langs hoogspanningsverbindingen. In het onderhavige ontwerp bestemmingsplan is een dergelijke vrijwaringszone niet opgenomen. Langs een hoogspanningsverbinding ligt een magnetisch veld. De sterkte van een magneetveld wordt uitgedrukt in microtesla. Op grond van het voorzorgbeginsel, heeft het ministerie van VROM in oktober 2005 (kenmerk SAS/2005183118) gemeenten, provincies en netbeheerders geadviseerd om nieuwe situaties waarbij kinderen worden blootgesteld aan een magneetveld hoger dan 0,4 microtesla (jaargemiddelde) zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden. De gevoelige bestemmingen die hieronder vallen zijn woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. In het kader van de uniformiteit van de bestemmingsplannen en ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen binnen het stralingsgebied van de hoogspanningsmasten, is het wenselijk de vrijwaringszone alsnog op te nemen in het bestemmingsplan voor de woonkernen. Daartoe dient op de verbeelding en in de regels de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - hoogspanningsverbinding' te worden opgenomen en dient in de begripsbepalingen het begrip 'gevoelig object' te worden toegevoegd, een en ander in overeenstemming met de regeling in het bestemmingsplan buitengebied. De toelichting van het bestemmingsplan dient te worden aangevuld met deze toelichting (zie par. 4.2.3.26).

B.11 Woningbouwplan Kloosterstraat 22a – 24 / Van Laarsbongerd.

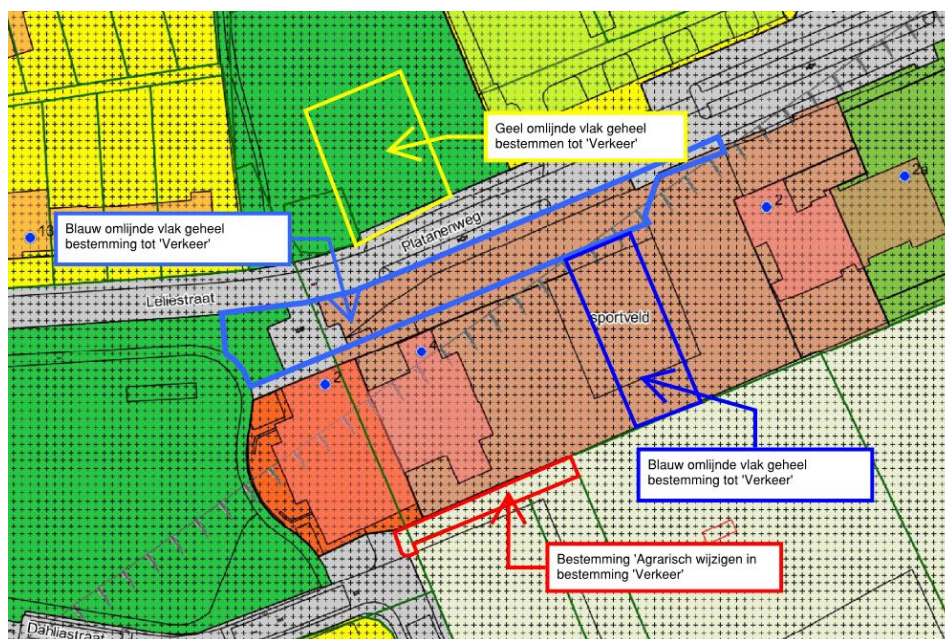
In het ontwerp bestemmingsplan is een regeling opgenomen die het mogelijk maakt om in dit gebied in totaal 14 woningen te bouwen.



Uitsnede ontwerp bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' (links) en inrichting plangebied conform bouw- en inrichtingsplan (rechts)

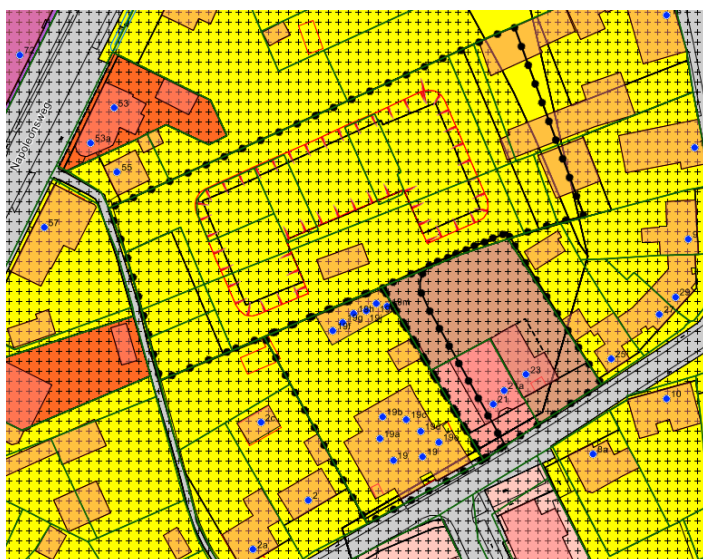
Bij de uitwerking van de bouw- en inrichtingsplannen voor het gebied is gebleken dat het onderhavige ontwerp bestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden biedt voor realisering van de plannen, een en ander als gevolg van een gewijzigde situering van de woningen en parkeerplaatsen. Om realisering van het plan toch mogelijk te maken dienen de bouwvlakken op onderdelen te worden aangepast. Daarmee wordt het tevens mogelijk om de parkeerplaatsen aan de noordzijde van die ontsluitingsweg te projecteren, in plaats van aan de zuidzijde.

B.12 Infrastructuur gezondheidscentrum de Mortel aan de Leliestraat 4 te Ittervoort.



Voor de bouw van een gezondheidscentrum met bijbehorende parkeergelegenheid aan de Leliestraat 4 is een omgevingsvergunning verleend. In het bestemmingsplan dienen de hierbij behorende infravoorzieningen positief te worden (zie afbeelding).

B.13 Hof van Neer.



Op 4 juli 2017 is het bestemmingsplan 'Hof van Neer' vastgesteld voor de bouw van 10 woningen in een gebied tussen de Napoleonsweg en de Hoogstraat-Neer. Dit betreft een deel van de gronden die in het bestemmingsplan 'Kern Neer' en in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan zijn bestemd tot 'Wonen – Uit te werken'. Het vastgestelde en inmiddels onherroepelijk in werking getreden bestemmingsplan Hof van Neer (IDN-no.: NL.IMRO.1640.BP16NeHofVanNeer-VG01) dient één op één te worden overgenomen.

De bestemming 'Wonen - Uit te werken' wordt geschrapt uit het woonkernenplan,

waarbij de gronden met die bestemming, die gelegen zijn buiten het plangebied 'Hof van Neer' worden bestemd tot 'Wonen'.

B.14 Monseigneur Kierkelsplein 15 te Baexem.

In het ontwerp bestemmingsplan is bovengenoemd perceel bestemd tot 'Wonen' met de functieaanduiding 'dienstverlening'. Dit is echter niet in overeenstemming met de in het verleden vergunde rechten en de feitelijke situatie. In het pand is het kinderdagverblijf 't Kroekestöpke' gevestigd. De opvang van kinderen in een kinderdagverblijf moet worden gezien als een maatschappelijke activiteit. Om die reden is het wenselijk om alsnog voor dit perceel de functieaanduiding 'kinderdagverblijf' op te nemen.

B.15 Guillaume Derksstraat ong. te Heythuysen.



In het ontwerp bestemmingsplan is een deel van de woonbestemming op de Guillaume Derksstraat te Heythuysen omgezet worden naar de bestemming 'Verkeer'. Een deel van de betreffende grond (Sectie N, nr. 1730) wordt momenteel verhuurd aan aangrenzende eigenaren. Bij nader inzien wordt het wenselijk geacht om voor de door de gemeente verhuurde strook grond, gelegen achter de percelen Vlasstraat 28

en 28a in Heythuysen de bestemming 'Wonen' te behouden.

In de bovenstaande figuur is de betreffende strook in paarse kleur aangegeven.

B.16 Dorpstraat 8 te Baexem.

In het geldende bestemmingsplan 'Kern Baexem' is bovengenoemd perceel bestemd tot 'Bedrijf'. In het onderhavige ontwerp bestemmingsplan is een deel van dat perceel bestemd tot 'Groen' en een ander deel tot 'Wonen'. Omdat nog steeds sprake is van bedrijfsmatige activiteiten dient de bestemmingswijziging naar 'Wonen' te worden hersteld en dient alsnog de bestemming 'Bedrijf' te worden opgenomen voor dit deel van het perceel.

B.17 Delshorst 17 te Heibloem.

De eigenaar van het genoemde perceel heeft recentelijk een deel van de aangrenzende grond met de bestemming 'Groen' verworven van de gemeente, met het doel deze strook bij zijn woonperceel te betrekken en hierop een garage bouwen. Om het beoogde gebruik en de bouw van de garage mogelijk te maken dient de aangekochte strook grond te worden bestemd tot 'Wonen' en dient het bouwvlak ter plaatse eveneens te worden uitgebreid.



te

B.18 Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord d.d. 15 augustus 2017.

Op 23 augustus 2017 is het advies ontvangen van de Veiligheidsregio Limburg-Noord ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan. Het advies is gegeven op basis van artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transport, artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven welke risicobronnen in de omgeving van de woonkernen is gelegen. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de risicobronnen (buisleidingen, transportroutes en inrichtingen).

In de herziening van het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een significante invloed kunnen op de hoogte van het groepsrisico. Eventuele planologische ontwikkelingen zijn al in het vigerende bestemmingsplan opgenomen en hebben dan ook geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Het geactualiseerde bestemmingsplan wordt gezien als beheersplan voor het plangebied.

Binnen het plangebied is een aantal gebieden opgenomen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt om kwetsbare objecten (zoals woningbouw) mogelijk te maken. Aan de regels van de wijzigingsbevoegdheid is toegevoegd dat moet worden aangetoond dat externe veiligheidsrisico's aanvaardbaar worden geacht. Hiermee wordt het goed woon- en leefklimaat gerespecteerd. Voor wat betreft het plasbrandaandachtsgebied zijn deze contouren opgenomen in het bestemmingsplan (de verbeelding).

De Veiligheidsregio ziet geen bezwaar in het vaststellen van het voorgenomen bestemmingsplan.

Wel adviseert de Veiligheidsregio om bij nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen de initiatiefnemer maatregelen te laten treffen zoals:

- Centraal afschakelbare mechanische ventilatie;
- Indien noodzakelijk extra bluswatervoorzieningen. Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRLN toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kan ervan worden uitgegaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.

- Ontvluchting van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen van de risicobron af te situeren (in sommige gebieden is dat ingewikkeld vanwege het feit dat aan twee zijden een risicobron is gelegen).
- Het toepassen van brandwerende materialen in verband met het voorkomen van secondaire branden door brandoverslag.
- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- De veiligheidsregio vroegtijdig betrekken bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied.
- Geadviseerd wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat het oprichten van objecten voor verminderd zelfredzaamheden (zoals verpleeghuizen) niet is toegestaan binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Deze maatregelen dragen zorg voor het verbeteren van de zelfredzaamheid en kan slachtoffers voorkomen bij incidenten met gevaarlijke stoffen. Bij de vaststelling van uitwerkings- en wijzigingsplannen zal hierover met initiatiefnemer(s) worden gecommuniceerd.

Het advies van de Veiligheidsregio dient te worden vermeld in/bij de toelichting van het bestemmingsplan.

B.19 Steeg 18 te Neer



Naar aanleiding van een ingekomen bouwplan is gebleken dat het kadastrale perceel Steeg 18 in Neer behalve de bestemming 'Wonen' voor de 2 rood omlijnde stroken de bestemming 'Verkeer' heeft.

Het is wenselijk het gehele object te bestemmen tot 'Wonen'.

Daarnaast wordt in het kader van het reststrokenbeleid het blauw omlijnde vlak verkocht en toegevoegd aan het perceel Steeg 18.

Ook dat vlak krijgt de bestemming 'Wonen'

B.20 Mariabosch, Lindelaan 8 te Baexem.

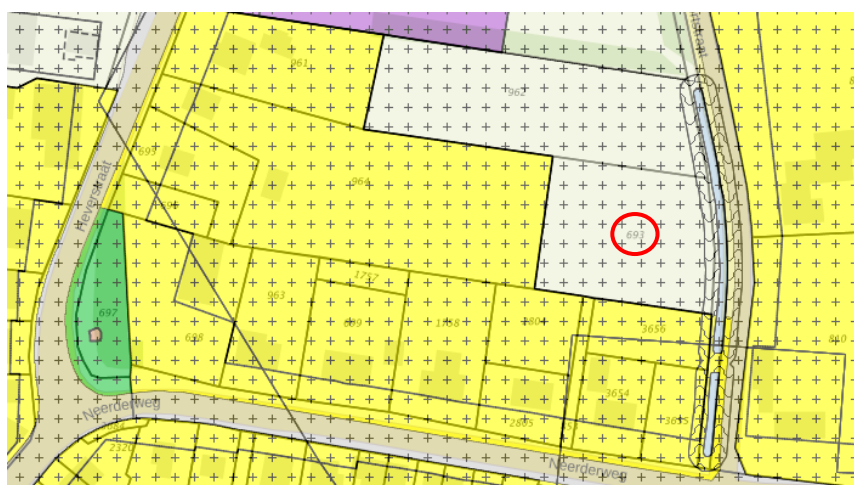
Voor deze locatie is in het verleden een bouwvlak opgenomen dat uitging van sloop en vervanging van een deel van de bebouwing. Dit plan is niet doorgegaan. Gevolg daarvan is dat niet de volledige bebouwing is gelegen binnen het bouwvlak. Dit dient te worden gecorrigeerd. Bovendien bestaat het plan om aan de oostzijde van het gebouw een kleine uitbreiding te realiseren. Het wordt redelijk geacht deze uitbreidingsmogelijkheid nu mee te nemen.



Uitsnede verbeelding ontwerp bestemmingsplan (links) en situatietekening bestaande bebouwing inclusief kleine uitbreiding oostzijde

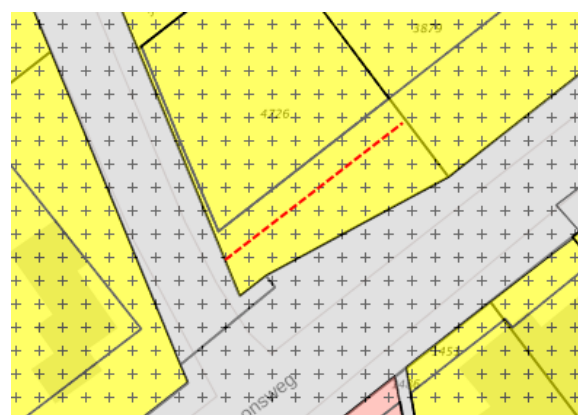
B.21 Neerderweg 10 te Roggel.

Op het perceel, kadastraal bekend gemeente Roggel, sectie G, nr. 693, gelegen aan de Neerderweg 10 in Roggel, is in het verleden een kas gesloopt. De onderliggende gronden zijn daarna bestemd tot 'Agrarisch'. De gronden zijn echter niet in gebruik voor agrarische doeleinden maar behoren bij de direct ten zuiden daarvan gelegen woning aan de Neerderweg 10 en zijn ingericht als weidegrond. De direct ten westen daarvan gelegen percelen zijn eveneens als zodanig in gebruik en voor die percelen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Het is redelijk om ook het onderhavige perceel alsnog te bestemmen tot 'Wonen' om het perceel te mogen gebruiken als tuin\erf.



B.22 Perceel Napoleonsweg (tussen nrs. 94 en 84), Haelen

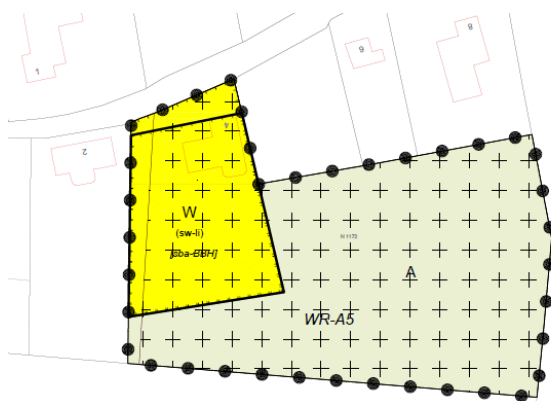
In het geldende bestemmingsplan 'Kern Haelen' is het perceel, kadastraal bekend gemeente Haelen, sectie A, nr. 4726, gelegen aan de Napoleonsweg tussen de nrs. 84 en 94 / hoek Kasteellaan, bestemd tot 'Wonen' met een bouwmogelijkheid voor maximaal één vrijstaande woning. Deze bouwtitel is overgenomen in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan. Het perceel is recentelijk door de eigenaar verkocht aan een kandidaat die ter plaatse de toegestane woning wil realiseren. De koper heeft gevraagd of het mogelijk is de voorgevelrooilijn voor de te bouwen woning te verplaatsen, waardoor de



woning op kortere afstand tot de Napoleonsweg kan worden gebouwd. Volgens het geldende en het ontwerp bestemmingsplan bedraagt de grootste afstand tussen de voorzijde van het bouwvlak en de weg circa 14 meter. Door het bouwvlak aan de voorzijde met 3 meter uit te breiden kan de woning in dezelfde lijn worden gebouwd als de woning op nr. 84 aan de overzijde van de Kasteellaan. Uit stedenbouwkundig oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar. Door de beoogde aanpassing worden geen belangen van derden geschaad. Het wordt dan ook redelijk geacht deze aanpassing door te voeren.

B.23 Woning Busschopsweg 4.

Het perceel Busschopsweg 4 te Heythuysen is in het geldende bestemmingsplan 'Kern Heythuysen' en in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch' met een bouwvlak waarbinnen een bedrijfswoning is gelegen. Het agrarisch bedrijf is al geruime tijd niet meer actief. De eigenaar wil de woning met bijgebouw verkopen ten behoeve van gebruik als burgerwoning. Omdat op deze locatie aan de rand van de kern en binnen een cluster van burgerwoningen, het voeren van een agrarisch bedrijf niet meer wenselijk is, heeft de eigenaar verzocht de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Een en ander kan formeel worden geregeld via het in procedure brengen van een wijzigingsplan. Vanwege de voortgang is echter verzocht het plan alsnog te laten meeliften met het onderhavige bestemmingsplan. Voor het initiatief is een ruimtelijke onderbouwing ontvangen waarin gemotiveerd is aangetoond dat aan de wijzigingsvoorwaarden uit het geldende bestemmingsplan wordt voldaan. Tevens is daarmee aangetoond dat er ook overigens geen ruimtelijke belemmeringen bestaan om de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Om die reden bestaat er geen bezwaar tegen om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen en de beoogde functiewijziging hierin mee te nemen (zie afbeelding). De ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.



Een van de voorwaarden om medewerking te verlenen aan de beoogde functiewijziging is dat het perceel landschappelijk wordt ingepast. Daartoe is een landschapsinpassingsplan opgesteld. In de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' dient een voorwaardelijke regel te worden opgenomen op grond waarvan het gebruik voor de woonfunctie strijdig is met het bestemmingsplan, zolang de overeengekomen landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Omdat in de gebruiksregels via de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' al een dergelijke bepaling is opgenomen voor een andere locatie (Vlasstraat 27a te Heythuysen) dient de naamgeving van deze aanduiding te worden gewijzigd in 'overige zone – landschappelijke inpassing Vlasstraat 27a' en dient voor het onderhavige perceel de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing Busschopsweg 4 Heythuysen' te worden opgenomen, waarbij het inpassingsplan als bijlage bij de regels wordt opgenomen.

B.24 Afstemming bestemming 'Maatschappelijk' bij molens op beheersovereenkomst.

Op 2 oktober 2016 hebben de gemeente Leudal en de Molenstichting een beheersovereenkomst afgesloten. Binnen deze overeenkomst zijn de terreinen opgenomen die door de stichting worden beheerd (zie bijlage 1 van deze nota). De terreinen waarop de molens staan hebben in het ontwerpplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Dat geldt echter alleen voor de directe ondergrond. Het is wenselijk de bestemming 'Maatschappelijk' af te stemmen op de terreinen zoals opgenomen in de beheersovereenkomst, opdat de voornemens van de Molenstichting om ook op de terreinen behorende bij de molens activiteiten te organiseren (passend bij de molen) niet strijdig zijn met de planregels.

B.25 Wijziging planregels 'Ittervoort Noord.

Met betrekking tot het agrarisch gebied ten noorden van Heijerveld in Ittervoort is een niet - ontvankelijke zienswijze ingebracht (no. 72 zienswijzenverslag).

Deze zienswijze geeft wel aanleiding om ambtelijk een plancorrectie voor dat gebied voor te stellen, in die zin dat de in het bestemmingsplan 'Kern Ittervoort' voor het gebied in kwestie opgenomen wijzigingsbevoegdheid (bestemming 'Agrarisch' wijzigen in bestemming 'Wonen') wordt opgenomen (i.v.m. risicoparagraaf\terugkoopverplichting van grondposities van het failliete Nieuwe Borg Projectontwikkeling).

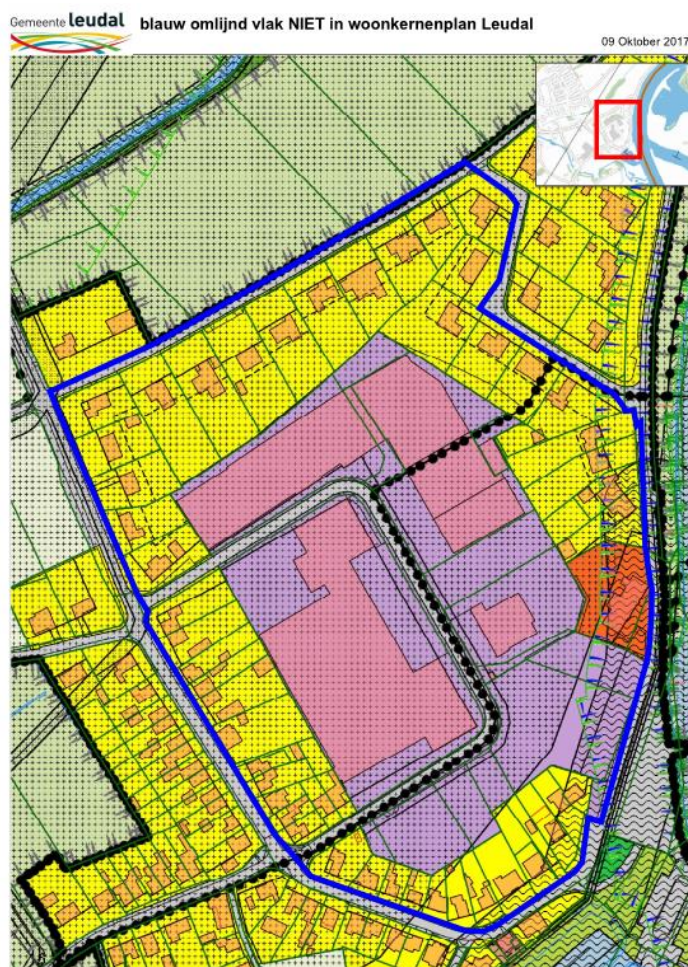
De regels van de wijzigingsbevoegdheid zijn wel afgestemd op de huidige plansystematiek.

B.26 Woongebied rondom bedrijventerrein Soerendonck buiten plangebied.

De opdracht van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) aan de gemeenteraad om een nieuw besluit te nemen met betrekking tot de vernietigde plandelen van het bestemmingsplan 'Kern Neer', is verwerkt in een door de raad vast te stellen 'Reparatieplan Kern Neer'. De vaststelling van dat plan is geagendeerd voor de raadsvergadering van 14 november 2017.

Nu voor het gebied een kwestie een apart bestemmingsplan wordt vastgesteld, brengt dat een wijziging van het ontwerpwoonkernenplan met zich.

Het desbetreffende woongebied wordt op de verbeelding buiten het plangebied gelaten (zie afbeelding) en de 'specifieke bouwaanduiding – Soerendonck Neer' wordt uit de planregels, toelichting en verbeelding geschrapt.



B.27 Wijziging bestemming Dorpstraat 37 in Baexem ('Dienstverlening' wordt 'Wonen').

Het pand Dorpstraat 37 in Baexem had in het oude kernplan van Baexem (1984) een woonbestemming (met een vrijstelling voor een kapsalon). In het nu vigerende bestemmingsplan 'Kern Baexem' is daaraan ten onrechte de bestemming 'Dienstverlening' gegeven (zelfs zonder aanduiding 'wonen'). Dat is in het ontwerpbestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' overgenomen.



Verzocht is het 'oude recht' in ere te herstellen, welk verzoek wij willen honoreren (het pand heeft ook in de BAG enkel een 'woonfunctie').

B.28 Wijziging bestemming Park 27 en 29 ('Groen' wordt 'Wonen').

Recentelijk is in het kader van het 'reststrokenbeleid' aan de achterzijde van de percelen Park 27 en 29 in Heythuysen een strook grond verkocht. Deze grond heeft de bestemming 'Groen'. In de overeenkomst is opgenomen dat de bestemming 'Groen' in de eerstvolgende planherziening wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Via deze ambtshalve wijziging van het ontwerpplan wordt hier nu al aan voldaan.



B.29 Roggel, Schrijnwerkerstraat - aanpassing bouwvlak aan vigerend planologisch regime.

Het in het ontwerpwoonkernenplan opgenomen bouwvlak Schrijnwerkerstraat Roggel (zie hieronder) moet worden gecorrigeerd en afgestemd op het vigerend bouwvlak van het bestemmingsplan Schrijnwerkerstraat Roggel

In te tekenen bouwvlak conform [NL.IMRO.1640.BP17RoSchrijnwerke-VG01](#)

Tevens wordt de bestemming 'Groen' gewijzigd in bestemming 'Verkeer'.



B.30 Heythuysen, Oude Trambaan 10 - aanpassing bouwvlak op vergunde bebouwing.

In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Heythuysen' is ten onrechte een deel van het bouwvlak zoals opgenomen in het 'oude' bestemmingsplan Zuid niet overgenomen. Dat wordt nu gecorrigeerd.



B.31 Baexem, Geenraderweg 16 – afstemming planregels op vigerend regiem.

De planregels worden voor het gebied Geenraderweg 16 in Baexem afgestemd op het vigerend regiem ([NL.IMRO.1640.BP15BaGeenraderweg-VG01](#))

B.32 Bouwtitel Winterstraat in Neer.

In het zienswijzenverslag is onder no. 45 opgenomen dat op het perceel Winterstraat 2 een bouwtitel wordt opgenomen. Dat moet zijn Winterstraat 2a (op perceel Neer L 1217).

B.33 Wijziging bestemming 'Wonen' in bestemming 'Agrarisch' gebied Busschopsweg alleen voor percelen Beelen en Scheepers.

In het zienswijzenverslag is onder no. 63 dhr. (Scheepers, en daarmee ook voor no. 50, dhr. Beelen) opgenomen: *“Ook vanuit het vertrekpunt dat het woonkernenplan conserverend van aard is, is het wenselijk de nu nog vigerende bestemmingen op te nemen in het vast te stellen woonkernenplan door de gronden te bestemmen tot 'Agrarisch' en voor de bestaande woningen binnen het gebied de functieaanduiding 'Wonen' op te nemen.”*

Deze bestemmingswijziging gaat alleen gelden voor de gronden zoals hieronder afgebeeld, voor welke percelen een functieaanduiding 'Tuin' wordt opgenomen, waardoor het gebruik als tuin niet in strijd is met het bestemmingsplan. De overige percelen worden conform bestaand\feitelijk gebruik bestemd tot 'Wonen' (wel met aangepaste bouwregels vanwege de (specifieke bouwaanduiding).



B.34 Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

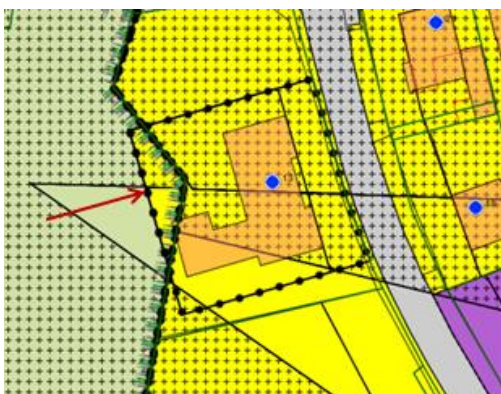
Op de verbeelding zijn verschillende bouwvlakken opgenomen waarbinnen nieuwe woningen mogen worden opgericht (aangeduid via 'maatvoering maximaal aantal wooneenheden').

Bij een aantal daarvan (bijvoorbeeld gebied Napoleon en perceel Bergstraat 16b in Buggenum) is in het desbetreffende vlak geen maatvoering met betrekking tot bouw- en nokhoogte opgenomen.

Om deze tekortkoming te ondervangen is in art. 23.2.2onder d. een lid 3 toegevoegd. Dat artikellid bepaalt dat de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 7 meter respectievelijk 10 meter ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' als binnen het maatvoeringsvlak geen aparte maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is opgenomen.

B.35 Aanpassing plangrens Kleine Laak 13 in Roggel.

De grens van het woonkernenplan moet worden afgestemd op het vigerend bestemmingsplan [NL.IMRO.1640.BP15RoKleineLaak13-VG01](#)



B.36 Napoleonsweg 59-61 in Neer– Café Sjaen.

De panden Napoleonsweg 59-61 in Neer, plaatselijk bekend als Café Sjaen, zijn één BAG-pand, echter met 2 bestemmingen. De bestemming voor Napoleonsweg 61 is 'Wonen', maar is al decennia lang horeca. De bestemming voor Napoleonsweg 59 is bestemming horeca van categorie 2.

In overeenstemming met het feitelijk bestaand gebruik wordt het totale object bestemd tot horeca van categorie 3 (tevens een functieaanduiding 'Wonen').



B.37 Hoogte lichtmasten op sportcomplexen verruimd.

Naar aanleiding van de ontwikkelingen rondom sportpark Houtrust in Haelen is gebleken, dat voor het plaatsen van lichtmasten binnen de bestemming 'Sport' de standaardhoogte van 12 meter te laag is. De standaardhoogte wordt verruimd naar 15 meter. In verband met het beoogde gebruik van LED-masten is deze hoogte nodig ter beperking van visuele hinder voor om- en inwoners. Verder is een afwijkingsregeling opgenomen voor een hoogte van maximaal 18 meter.

B.38 Begrip 1.143 'Voorgevelrooilijn' aangepast.

In de definitie is de onderstreepte tekst toegevoegd om onduidelijkheden naar aanleiding van bouw van erkers te voorkomen:

1.43 Voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de gevel(s) van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die grenzen aan openbare wegen, fiets en/of voetpaden tot aan de perceelsgrenzen. Een hoekwoning heeft twee voorgevelrooilijnen.

B.39 Raadhuisplein 1-1a, Horn – verwijderen aanduiding monument

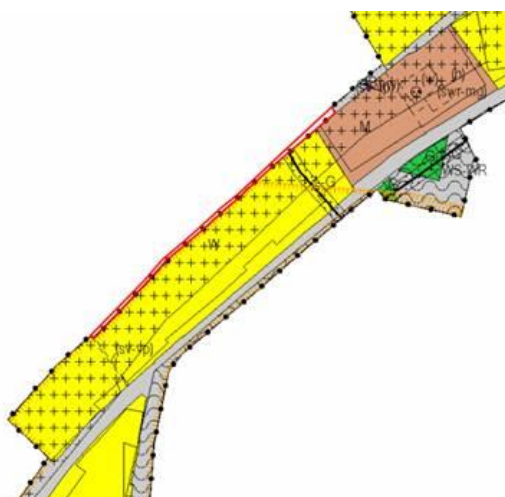
Het karakteristieke voormalige gemeentehuis van Horn is op de verbeelding in het ontwerpplan aangeduid als een Rijksmonument. Het pand is echter nooit formeel als zodanig aangewezen en dus niet opgenomen in het Rijksmonumentenregister.

De aanduiding 'Specifieke vorm van waarde – monument rijk' wordt daarom verwijderd. Nagegaan wordt of aanwijzing van het pand als gemeentelijk monument wenselijk is.

B.40 Hoogstraat 21-23 in Neer

Op 26 juli jl. is een omgevingsvergunning verleend (NL.IMRO.1640.OV15NeHoogstr2123-VG01) voor de bouw van een gezondheidscentrum met 2 bovenwoningen en 2 grondgebonden woningen. Deze ontwikkeling is doorvertaald in het bestemmingsplan.

B.41 Bestemming Roffertpad in Buggenum (verkeer-vluchtpad).



In het zienswijzenverslag van het woonkernenplan (zienswijze no. 14, pagina 12) is toegezegd, dat in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan buitengebied de planologische bescherming van het Roffertpad zal worden opgenomen (zie rood omlijnd vlak op afbeelding).

De Stichting Buggenum door de Eeuwen heen heeft naar aanleiding daarvan per mail gevraagd te bewerkstelligen het pad toch te op te nemen in de woonkern Buggenum, dit met het oog op een consistente regeling en het veiligstellen van het cultuurhistorisch belang.

Na heroverweging concludeert het college dat het de voorkeur verdient om de planologische bescherming nu op te nemen in het woonkernenplan door het op afbeelding rood omlijnde vlak toe te voegen aan het woonkernenplan (plangrenscorrectie) en dat vlak te bestemmen tot 'Verkeer' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – vluchtpad'.

C. Wijzigingen in de plansystematiek/-regels die bij nader inzien wenselijk worden geacht in verband met de hanteerbaarheid in de praktijk.

C.1 Bestemming 'Bedrijf'.

In artikel 5.1 van de regels is opgenomen dat bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 volgens de bij de regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten. Hiervan kan worden afgeweken middels een omgevingsvergunning ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de toegestane bedrijfsactiviteiten maar niet zijn opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten.

Voor bedrijven als bedoeld in lid 5.1 onder b. sub 2., 3., 7., 15., 21. en 26. Kan deze afwijkingsbevoegdheid niet worden toegepast. Dit is niet logisch. Ter plaatse zijn cat. 1 en 2-bedrijven toegestaan zoals aangegeven in de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Met de afwijkingsbevoegdheid wordt geregeld dat bedrijven die niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten staan maar vergelijkbaar zijn met cat. 1 en 2-bedrijven, ook toegestaan kunnen worden. Niet valt in te zien waarom voor de genoemde locaties/bedrijven niet ook met cat. 1 en 2 vergelijkbare bedrijven toegestaan zouden kunnen worden. Dit dient daarom te worden aangepast.

C.2 Bestemming 'Wonen'- Parkeren in de voortuin.

In de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' is bepaald dat onbebouwde gronden voor de voorgevelrooilijn niet mogen worden gebruikt voor parkeren, behalve op gronden tussen de weg en de ingang van de garage of carport bij de woning. In de praktijk komen vele vormen voor van het gebruik van (delen van) voortuinen voor parkeren. Hiertegen bestaat uit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar. Het volledig inrichten van de voortuin als parkeergelegenheid is stedenbouwkundig minder wenselijk, maar ook dit vindt plaats op meerdere locaties en hierop wordt niet gehandhaafd. Daarom is het wenselijk om deze bepaling te schrappen.

C.3 Bestemming 'Wonen' – uitbreiding hoofdgebouwen.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn regels opgenomen over de minimale afstand van hoofdgebouwen tot zijdelingse perceelsgrenzen en over de voorgeschreven kapvorm en dakhelling van hoofdgebouwen. In de praktijk komt het echter geregeld voor dat delen van de woning die thuishoren in het hoofdgebouw (bv. keuken, slaapkamer of badkamer) worden gerealiseerd in een aanbouw. Dat deel van die aanbouw wordt in dat geval beschouwd als deel van het hoofdgebouw, waardoor realisering niet mogelijk is omdat niet wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en/of aan de voorgeschreven kapvorm/dakhelling. Om die reden wordt voorgesteld de regels over aan te houden afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen en over de voorgeschreven kapvorm/dakhelling aan te vullen:

- a. Toevoeging aan de regels betreffende minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van de bestemming 'Wonen' dat kan worden afgeweken van de minimaal aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten behoeve van uitbreiding van het hoofdgebouw, mits:
 1. de uitbreiding uitsluitend is toegestaan in achtererfgebied;
 2. de maximale goothoogte 3,5 meter en de maximale bouwhoogte 5,5 meter bedraagt;
 3. bij vrijstaande woningen uitbreiding uitsluitend is toegestaan aan één zijde van de woning.
- b. Toevoeging aan de regels betreffende dakopbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken dat ingeval van een uitbreiding van het hoofdgebouw als hiervoor bedoeld onder a., die uitbreiding ook mag worden afgedekt met een plat dak.

In dit verband is het ook wenselijk om de definities van de verschillende woningtypen aan te passen. De definitie van 'geschakelde woningen' kan vervallen (hiervoor wordt het begrip 'aaneengebouwde woningen' gebruikt). De definitie van het begrip 'vrijstaand geschakelde woningen' dient te worden aangepast en komt te luiden als volgt: 'minimaal 2 vrijstaande woningen waarbij de zijgevel van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is gebouwd aansluitend aan de zijgevel van een hoofdgebouw op een aangrenzend perceel, danwel aan de zijgevel van een bijbehorend bouwwerk op een aangrenzend perceel'.

Omdat met de gewijzigde systematiek de situatie kan ontstaan dat een vrijstaande woning niet meer vrijstaand is maar vrijstaand geschakeld, is het wenselijk om ter voorkoming van strijdigheid met het bestemmingsplan, te bepalen dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' ook vrijstaand geschakelde woningen zijn toegestaan.

C.4 Wonen binnen de bestemming 'Centrum'.

In het ontwerp bestemmingsplan is binnen deze bestemming als basisuitgangspunt gehanteerd dat wonen op de begane grond niet wenselijk is omdat dit afbreuk kan doen aan de uitstraling en het functioneren van het winkelcentrumgebied. Voor de locaties waar in de vigerende bestemmingsplannen wonen op de begane grond is toegestaan is in het nieuwe bestemmingsplan de aanduiding 'wonen' opgenomen. Voor het wonen op de verdieping is in de geldende bestemmingsplannen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping' opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan is deze aanduiding niet opgenomen en is in de regels opgenomen dat wonen op de verdieping is toegestaan, zij het uitsluitend in bestaande woningen. Ter voorkoming van problemen achteraf over de vraag of ten tijde van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan wel of niet sprake is van een bestaande woning, is het wenselijk om de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping' toch alsnog weer op te nemen. In bijlage 2. is aangegeven welke locaties dit betreft.

C.5 Regeling voor evenementen.

In artikel 1.114 (begrip Ruimtelijke relevante evenementen) dient 50 dB te worden veranderd in 50dB(A). Hierbij wordt aangesloten bij de regels van de melding activiteitenbesluit. 50 dB betreft een hoger geluidsniveau dan 50 dB(A).

C.6 Definitie Mid-stay.

Ten aanzien van kamerbewoningen (artikel 38.8 Ontwerp bestemmingsplan), die hoofdzakelijk bedoeld is voor het huisvesten van woonurgente, blijkt dat de toepassing van mid-stay leidt tot praktische (onuitvoerbare) problemen. Uit initiatieven blijkt dat het niet werkbaar is dat mensen maximaal 9 maanden per jaar gehuisvest mogen worden, terwijl de huisvesting wel jaar rond gebruikt mag worden. Het voorstel is voor de kernen en kernrandzones op te nemen dat mensen hier kamergewijs ook langer dan 9 maanden mogen wonen. De ervaring leert dat de woonurgente op termijn doorstromen naar een reguliere huisvesting (longstay). Short-stay (maximaal 4 maanden) is (blijft) enkel toegestaan in (vrijkomende) gebouwcomplexen, niet in reguliere woningen. Door het grote verloop van deze doelgroep kan overlast in een woonbuurt ontstaan. Voor huisvesting op agrarische bedrijven (bestemmingsplan Buitengebied) blijft wel gelden dat hier enkel short- en mid-stay mogelijk is, waarbij de oude definitie van mid-stay van kracht blijft. 'Reguliere huisvesting' al dan niet kamergewijs, is hier niet gewenst, behoudens het huisvesten van arbeidsmigranten in een reguliere (agrarische) bedrijfswoning. Hier mag in ieder

geval al gewoond worden.

De definitie van Mid-stay wordt als volgt gewijzigd:

1.85 mid-stay huisvesting: huisvesting van woonurgente groepen, waaronder arbeidsmigranten, die langer dan 4 maanden maanden per jaar, al dan niet aaneengesloten, in de gemeente verblijven, maar nog niet weten of ze zich hier permanent willen vestigen of die wel al besloten hebben dat ze zich hier willen vestigen maar nog géén reguliere huisvesting hebben gevonden.

C.7 Gemeenschapshuizen binnen bestemming 'Centrum'.

In het ontwerp bestemmingsplan is er voor gekozen om de gemeenschapshuizen te bestemmen tot 'Horeca' met een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – gemeenschapshuis'. Daarmee is geregeld dat in de gemeenschapshuizen naast maatschappelijk en culturele activiteiten ok bepaalde vormen van horeca kunnen worden geëxploiteerd. De gemeenschapshuizen die zijn gelegen binnen centrumgebied vallen onder de bestemming 'Centrum'. In het ontwerp is hiervoor bepaald dat horeca van categorie 1 is toegestaan en tevens een gemeenschapshuis. Hiervoor dienen echter dezelfde regels te gelden als voor de gemeenschapshuizen die niet binnen de bestemming 'Centrum' zijn gelegen. Om die reden is het wenselijk om de regels van de bestemming 'Centrum' zodanig aan te passen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gemeenschapshuis', de gronden *uitsluitend* zijn bestemd voor een gemeenschapshuis.

C.8 Optimalisering raadpleging planregels.

Om het gebruiksgemak voor raadplegers van het bestemmingsplan te vergroten, worden in de vast te stellen versie in de bestemmingsregels meerdere kruisverwijzingen opgenomen. Daarmee kan snel door de regels geklikt worden.

D. Tekstuele correcties.

D.1 Verwijzingen in de planregels.

In de regels zijn diverse verwijzingen opgenomen naar andere onderdelen van de regels. Gebleken is dat op een aantal plaatsen foutieve verwijzingen zijn opgenomen. Deze worden nu gecorrigeerd.

D.2 Flexibilisering dakafdekking bij vervangende nieuwbouw.

In alle bestemmingen waarbinnen bedrijfswoningen zijn toegestaan is bepaald dat de bedrijfswoning moet worden afgedekt met dezelfde afdekking en dakhelling als aanwezig ten tijde van de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Voor de bestemming 'Wonen' is een andere regeling opgenomen, namelijk dat het hoofdgebouw moet worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 20° en maximaal 50°, met dien verstande dat bij bestaande woningen en/of bij vervangende nieuwbouw het hoofdgebouw *moet* worden afgedekt met dezelfde afdekking en dakhelling als aanwezig ten tijde van de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan. Het woordje 'moet' in de laatste zin is niet correct. Dit moet 'mag' zijn. Dit wordt nu gecorrigeerd.

D.3 Diverse overige kleine tekstuele aanpassingen.

- 1) In de regels komt op enkele plaatsen de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' voor. Op grond van de SVBP 2012 dient deze aanduiding te luiden 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Dit wordt gecorrigeerd.
- 2) De redactie van artikel 6.4.1 wordt zodanig aangepast dat alsnog sprake is van een goed lopende zin en opsomming.
- 3) Artikellid 6.2.2 sub b wordt geschrapt. Dat overkappingen binnen de bestemming 'Bos' niet zijn toegestaan staat al in lid 6.2.1;
- 4) In de algemene afwijkingsregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een grotere bouwhoogte van zend-, ontvang- en sirenemasten, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan op een aantal nader genoemde locaties/gebieden, waaronder bedrijventerreinen. Aangezien in het bestemmingsplan echter geen bedrijventerreinen meer zijn opgenomen dient dit te vervallen.
- 5) In art. 3.2.2 staat onder het kopje 'Bedrijfswoningen' in sub i. en sub l. twee keer hetzelfde, zij het dat één keer wordt gesproken over 'de bedrijfswoning' en één keer over 'het hoofdgebouw'. In beide gevallen wordt echter de bedrijfswoning bedoeld. Het bepaalde sub l. moet dan ook worden geschrapt.
- 6) In de regels van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van schuilgelegenheden voor dieren buiten het bouwvlak. Daarbij is de toevoeging opgenomen dat het daarbij niet mag gaan om jagershutten en hoogzitten. Deze twee bouwwerken zijn géén schuilgelegenheden voor dieren. De toevoeging is dus overbodig en kan worden geschrapt. Ter voorkoming van misverstand is het wel wenselijk om bij 'strijdig gebruik' aan te geven dat het gebruik van bouwwerken als jagershutten of als hoogzit als strijdig gebruik wordt aangemerkt.
- 7) Binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Horeca' is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gemeenschapshuis' de specifieke horeca-activiteiten zijn toegestaan zoals aangegeven in de begripsbepalingen onder 'gemeenschapshuis'. Onder dat begrip vallen echter naast horeca ook maatschappelijke functies en die zouden met de opgenomen formulering niet zijn toegestaan. De tekst moet dan ook worden aangepast zodanig dat ter plaatse van de genoemde aanduiding een

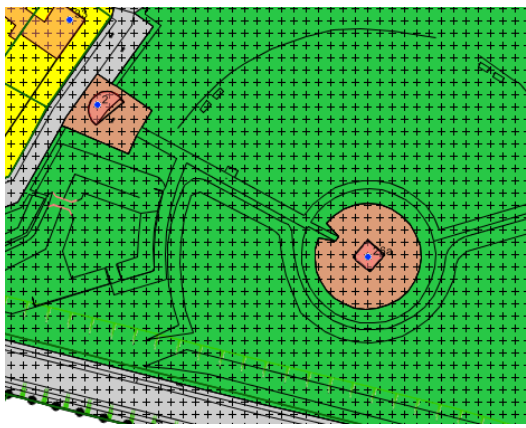
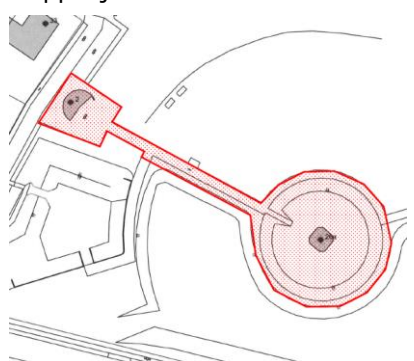
gemeenschapshuis is toegestaan.

- 8) In lid 7.5.4 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om functies toe te staan binnen de bestemming 'Centrum' die allemaal al direct zijn toegestaan volgens de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Centrum'. De afwijkingsbevoegdheid dient daarom te worden geschrapt.
- 9) In de bouwregels (artikel 8.2.3 sub g) voor bedrijfswoningen binnen de bestemming 'cultuur en ontspanning' is bepaald dat het bouwvolume van de bedrijfswoning gelijk moet zijn aan het volume dat aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan. Deze bepaling komt alleen voor binnen deze bestemming. De bepaling is overbodig omdat het bouwvolume al wordt bepaald door regels over maximale oppervlaktes en maximale goot- en bouwhoogtes.
- 10) In diverse bestemmingen zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen 'Dienstverlening', 'Kantoor', 'Maatschappelijk' of 'Wonen'. Daarbij is als voorwaarde onder andere gesteld dat de behoefte aan uitbreiding van die functies moet worden aangetoond. Binnen de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' is deze wijzigingsbevoegdheid ook opgenomen, echter in dat geval met als voorwaarde dat de *regionale* behoefte moet worden aangetoond. De toevoeging 'regionale' moet worden geschrapt.
- 11) De titel van lid 9.4.5 (bestemming 'Detailhandel') en lid 14.4.5 (bestemming 'Kantoor') dient te worden aangepast van 'Vervangende nieuwbouw' naar 'Goot- en bouwhoogte bij vervangende nieuwbouw'
- 12) In de bestemmingen 'Dienstverlening', 'Horeca' en 'Kantoor' zijn de regels met betrekking tot erkers dubbel opgenomen. De dubbele regels worden geschrapt.
- 13) In de regels met afwijkende bouwregels voor erkers aan de voorgevel van (bedrijfs)woningen toevoegen dat de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 3 meter dient te bedragen. De betreffende voorwaarde is bij enkele bestemmingen wel en bij andere niet opgenomen. De voorwaarde dient echter te gelden voor alle bestemmingen waarbinnen erkers aan (bedrijfs)woningen zijn toegestaan.
- 14) In artikel 37.2.3 is bepaald dat B&W een omgevingsvergunning kunnen verlenen. Deze zinsnede dient te worden vervangen door de regel dat door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Het bevoegd gezag voor verlening van een omgevingsvergunning is namelijk niet per definitie B&W.

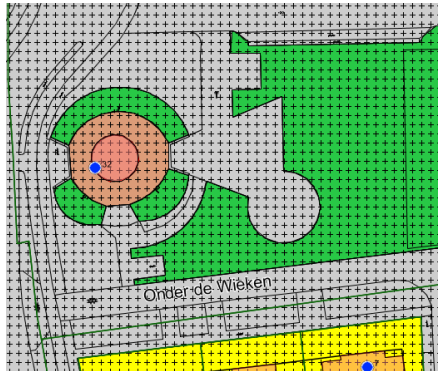
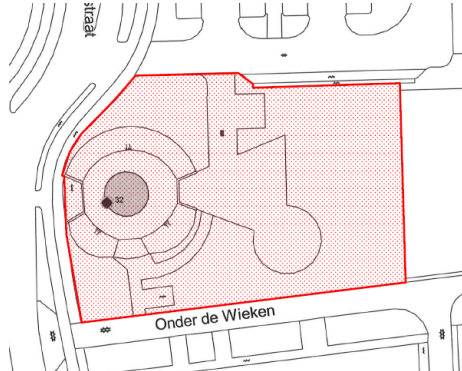
- D.4 In alle bestemmingen waarbinnen (bedrijfs)woningen zijn toegestaan de mogelijkheid om een grotere goot- en bouwhoogte toe te staan tot maximaal de goot- en bouwhoogte van aangrenzend gelegen woningen, opnemen als afwijkingsbevoegdheid in plaats van met een directe bouwtitel. Deze wijziging is al aangegeven in de toelichting van het ontwerp onder par. 4.2.3.12, maar niet in alle bestemmingen consequent doorgevoerd. Dit wordt nu gecorrigeerd.

Bijlage 1.1

Aanpassing bestemming 'Maatschappelijk' bij **Auroramolen** in Baexem

In ontwerpplan opgenomen bestemming  'Maatschappelijk':	Rood omlijnde gebied krijgt bestemming 'Maatschappelijk' 
--	--

Aanpassing bestemming 'Maatschappelijk' bij **Sint Antoniusmolen** in Heythuysen

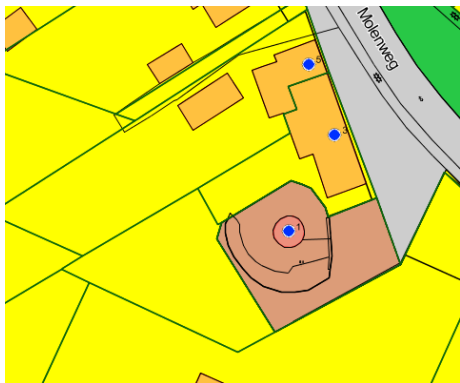
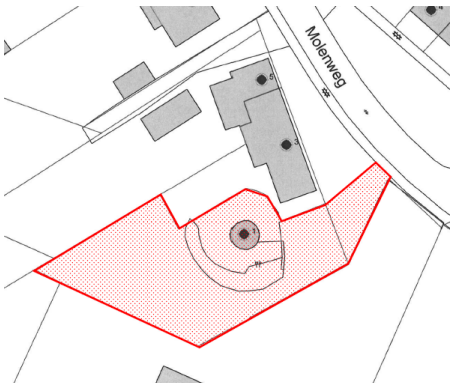
In ontwerpplan opgenomen bestemming 'Maatschappelijk': 	Rood omlijnde gebied krijgt bestemming 'Maatschappelijk' 
---	--

Bijlage 1.2

Aanpassing bestemming 'Maatschappelijk' bij **Molen de Hoop** in Horn

In ontwerpplan opgenomen bestemming  'Maatschappelijk':	Rood omlijnde gebied krijgt bestemming 'Maatschappelijk' 
--	--

Aanpassing bestemming 'Maatschappelijk' bij **Molen de Welvaart** in Horn

In ontwerpplan opgenomen bestemming 'Maatschappelijk': 	Rood omlijnde gebied krijgt bestemming 'Maatschappelijk' 
---	--

Bijlage 2.

Locaties waar in de geldende bestemmingsplannen binnen de bestemming 'Centrum' de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping' (sw-wv) is opgenomen (uitgaande van de huisnummering op de ondergronden van de analoge verbeeldingen van de geldende bestemmingsplannen):

Kern Ell:

- Scheijmansplein 4,5,6,7
- Sebastiaanstraat 5,7

Kern Haelen:

- Roggelseweg 11,13,15
- Roggelseweg 2,3,4,5,6A,7
- Kerkplein 10
- Burg. Aquariusstraat 27,29,31

Kern Heythuysen:

- Dorpstraat 5
- Dorpstraat 7
- Dorpstraat 9
- Dorpstraat 11
- Schoolstraat 2
- Dorpstraat 33
- Dorpstraat 35
- Dorpstraat 39
- Dorpstraat 41
- Dorpstraat 43
- Dorpstraat 1 t/m 2 – 4 t/m 9
- Dorpstraat 47A
- Dorpstraat 49
- Dorpstraat 49A
- Dorpstraat 55A t/m 55C – 59 t/m 63
- Dorpstraat 65B
- Dorpstraat 116
- Dorpstraat 104
- Dorpstraat 96A t/m 96D – 98/98B
- Dorpstraat 96
- Dorpstraat 90 t/m 94
- Dorpstraat 50 t/m 64 – 20 t/m 48
- Dorpstraat 8,12,14 – Eduard van Wegbergplein 2 t/m 42 – 5 t/m 19
- Dorpstraat 1 t/m 7 – Stationsstraat 2 t/m 24 – Eduard van Wegbergplein 27,29
- Stationsstraat 1 – Eduard van Wegbergplein
- Stationsstraat 3
- Stationsstraat 5
- Stationsstraat 11,11A
- Stationsstraat 13 (ged.)

- Stationsstraat 18A
- Stationsstraat 14
- Stationsstraat 10
- Stationsstraat 2A
- Stationsstraat 2 – Kloosterstraat 1
- Kloosterstraat 3,5
- Kloosterstraat 9
- Kloosterstraat 11
- Kloosterstraat 13

Kern Horn:

- Dorpstraat 7,9
- Dorpstraat 57 t/m 81
- Dorpstraat 83 t/m 87
- Dorpstraat 89 t/m 103 (ged.)
- Hoogstraat 1C
- Raadhuisplein 2A,4
- Dorpstraat 12,14
- Dorpstraat 2,8

Kern Ittervoort:

- Margarethastraat 6
- Margarethastraat 5

Kern Neer:

- Hoogstraat 9
- Hoogstraat 7
- Kerkplein 17 t/m 17G
- Engelmanstraat 11A,11B
- Engelmanstraat 5,5A

Kern Roggel:

- Kerkstraat 22 – Past. Hanraetsstraat 5,11 t/m 41
- Markt 2
- Burg. Gubbelsstraat 2 – Dorpstraat 3,5,7,9,11
- Koppelstraat 8,10
- Dorpstraat 6,8,8A,10,12
- Markt 8 t/m 12
- Markt 13
- Kerkstraat 7
- Kerkstraat 19