Aan de slag met het Omgevingsplan



Alles komt samen in Leudal

Deelsessie:
Omgevingsplan
2 december 2024

Programma van vandaag

Eerst weer even wat theorie…

- Wat is een Omgevingsplan en waar moet Leudal aan voldoen?
- Hoe komen we tot het Omgevingsplan Leudal?
- Hoe bereiken we dit samen?

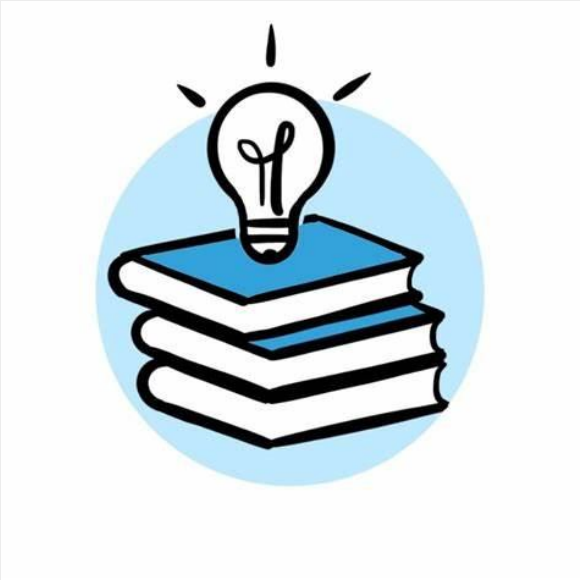
En dan… ‘Aan de slag’!

- Uitgangspunten Omgevingsplan voor de ‘Woonkernen’
  - Van visie naar plan (centrum en wonen)
  - Werkingsgebieden en regels voor het bouwen
- Relatie Bruidsschat en Algemene verordening

Afsluiting: Vervolg en wanneer komen we weer bij u terug?

Gemeente leudal

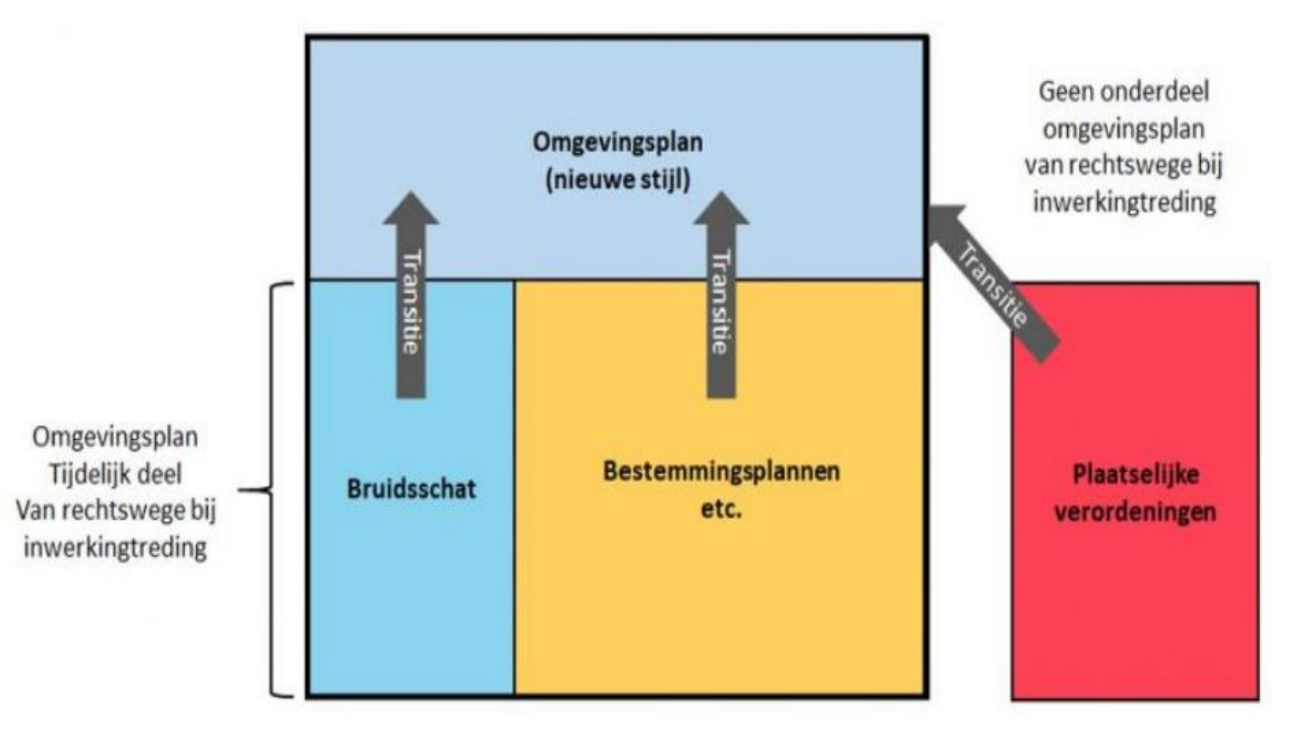
Deel 1: Eerst wat theorie



Alles komt samen in Leudal

Omgevingsplan Leudal (1)

Wat is het omgevingsplan ook al weer?



-> Instructieregels

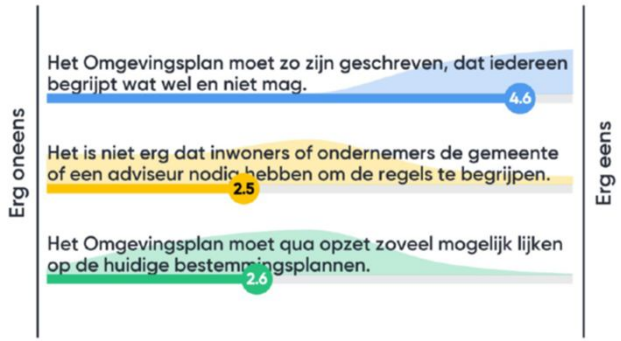
Alles komt samen in Leudal

Omgevingsplan Leudal (2)

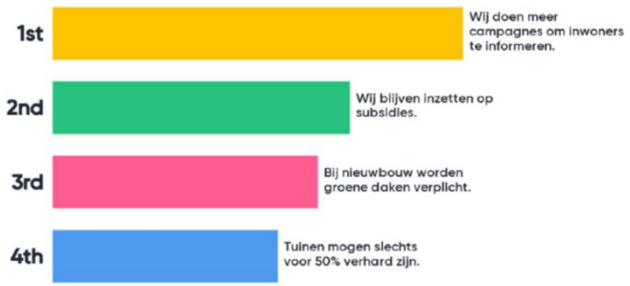
Leudalse regels



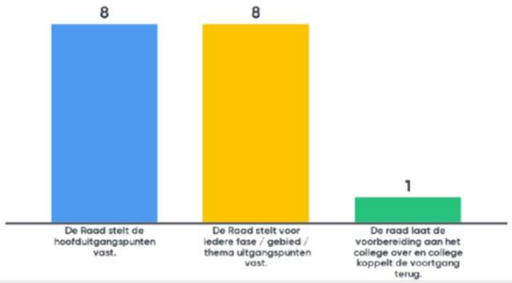
Leesbaarheid van het Omgevingsplan



Stimuleren van vergroening



Wij bouwen het Omgevingsplan samen op door...



Alles komt samen in Leudal

Omgevingsplan Leudal (3)

We kiezen voor een ‘Gebiedsgerichte aanpak’:

Gefaseerde aanpak omgevingsplan

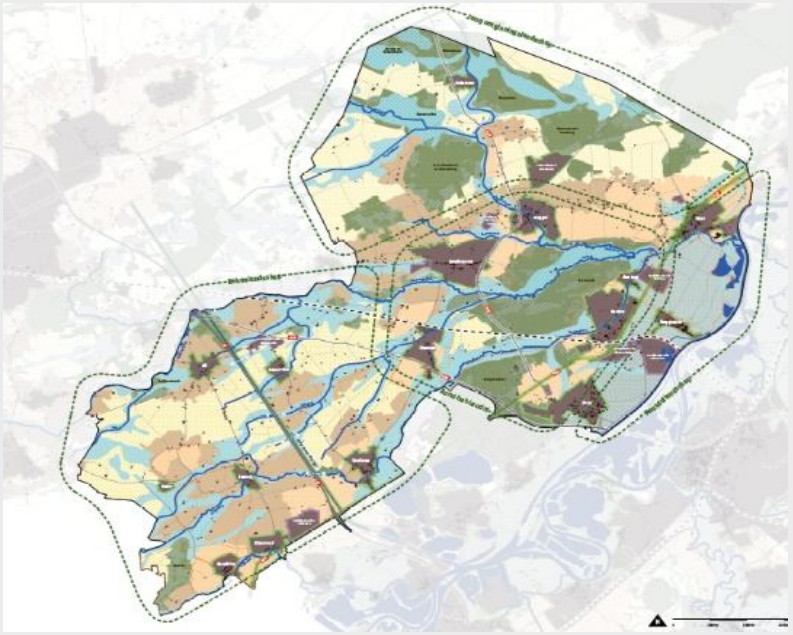
Regeling voor een gebied vervangt de ruimtelijke plannen in het (tijdelijke) omgevingsplan in principe geheel (pons)

Regeling voor een thema kan aanvullend werken of (deels) vervangend

Of een combinatie van beiden

Uiteindelijk:
volwaardig omgevingsplan





-> Wijzigingsbesluiten

Alles komt samen in Leudal

Omgevingsplan Leudal (4)



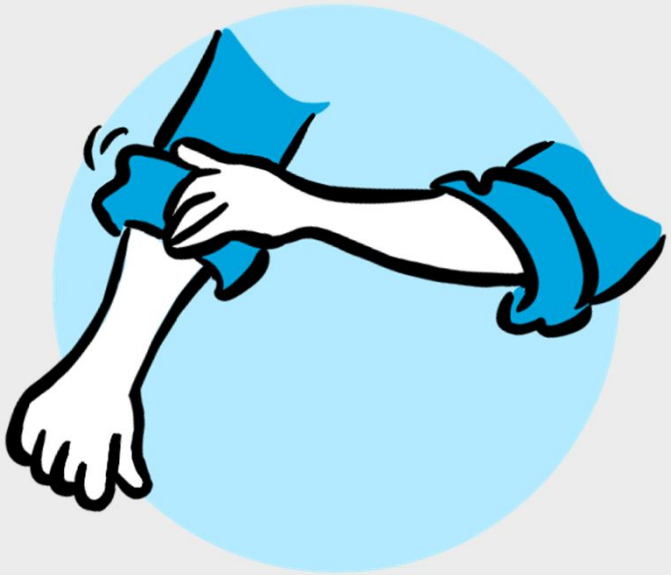
Plannen via **BOPA**, tenzij dit niet kan.

Hoofdstuk 21 is gevormd om ‘postzegelplannen’ te kunnen blijven regelen. Bv. Beeklaan

Zeker voor **agrarische ontwikkelingen** nodig

Gemeente leudal

Deel 2: Aan de slag!



Alles komt samen in Leudal

De uitgangspunten (1)

De <u>structuur</u> is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Integrale regels;
- Gebruiksvriendelijk voor lezer en maker;
- Duidelijkere regels: regels waar mogelijk vastleggen in omgevingsnorm of werkingsgebied;
- Minder regels;
- Regie op hoofdlijnen.

- We werken met een **activiteitgerichte structuur**, dus: regels over gebruik, bouw, aanleg en sloop zijn ieder in een apart hoofdstuk opgenomen.

- Regels **Bestemmingsplan Woonkernen 2017** als **vertrekpunt**

De uitgangspunten (2)

De inhoud is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- **Kwaliteit.** De kwaliteit van onze omgeving is belangrijk. Het is mooi (en fijn) leven in Leudal.
- **Veiligheid en gezondheid.** De overheid is verantwoordelijk voor een veilige en gezond woon- en leefomgeving.
- **Goed woon- en leefklimaat.** Het is mooi en fijn leven in Leudal. Een goed woon- en leefklimaat is voor iedereen persoonlijk. Dat maakt dit onderdeel heel lastig.
- **Fijn leven.** Gaat om een fijn gevoel en een duurzaam/ toekomstbestendig gevoel. Je bent voldoende flexibel om te kunnen meebewegen met je behoeftes.

De uitgangspunten (3)

De <u>inhoud</u> is verder gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- **Plangrenzen.** We kijken naar de functies en activiteiten in de woonkernen. De exacte begrenzing kan wijzigen ten opzichte van de huidige. Bijvoorbeeld om provinciale begrenzing gelijk te trekken. Ieder perceel komt voor 2032 aan de beurt.
- **Agrarisch en Bedrijven.** De specifieke inrichting van de functie agrarisch en bedrijven wordt niet meegenomen in de woonkernen-wijziging. We nemen nu een basis op, waarbij bestaande rechten worden gewaarborgd. N.a.v. deelgebied buitengebied of bedrijventerreinen kúnnen de regels daarna nog worden gewijzigd.
- **Parkeren.** We gaan vooralsnog uit van huidige Nota Parkeren. De gewijzigde Nota Parkeren wordt verwerkt in de wijziging.

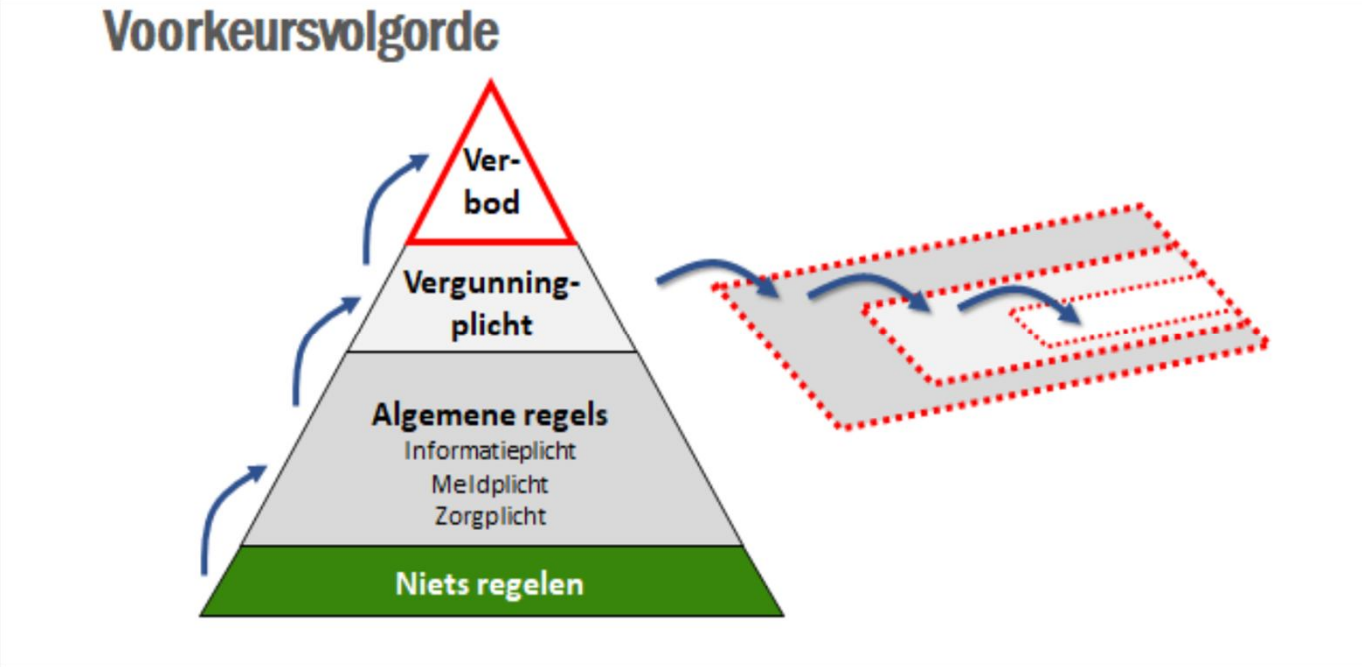
De uitgangspunten (4)

Wij volgen steeds de volgende stappen en vragen ons af…



Alles komt samen in Leudal

De uitgangspunten (5)

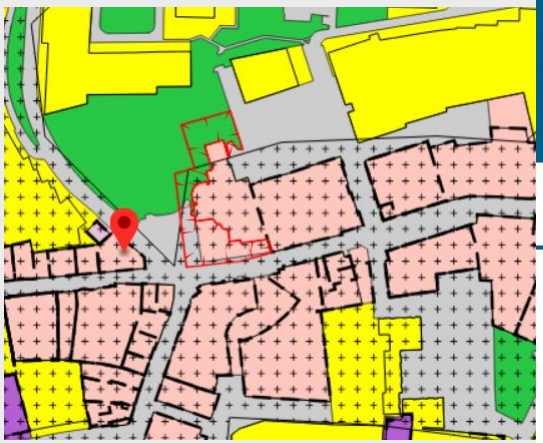


Deel 3:

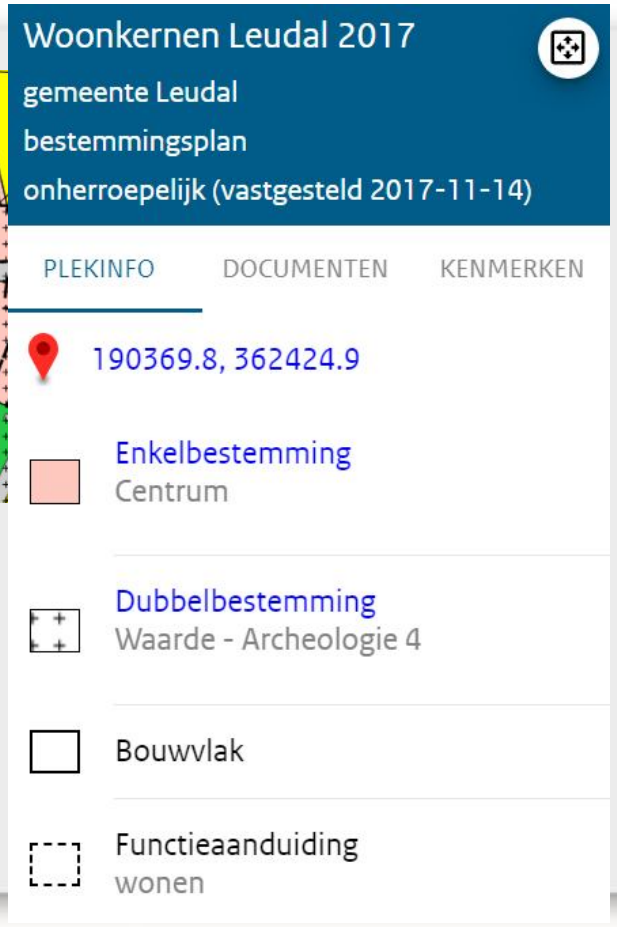
Keuzes voor het gebruik

Alles komt samen in Leudal

3a. Van visie naar plan: Gebruik ‘centrum’



Was:



Wordt:

Horeca
Detailhandel
Wonen (verd.)

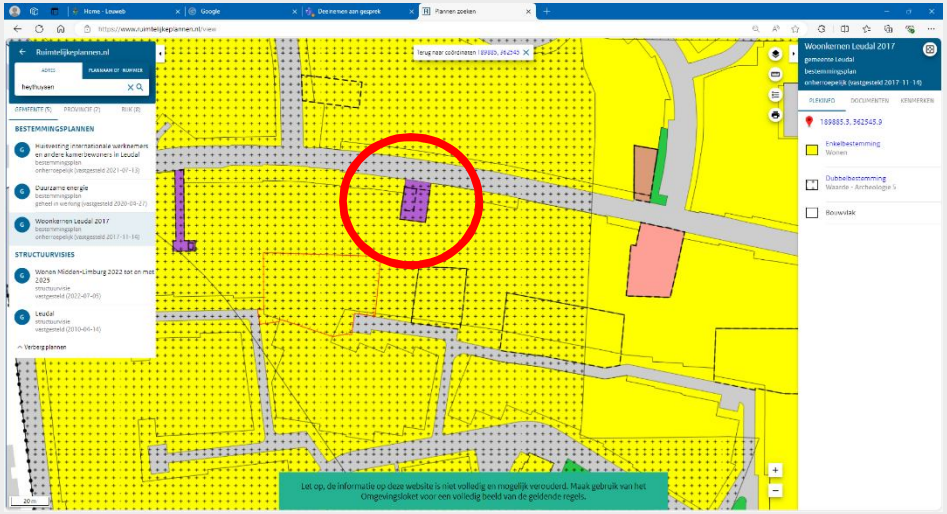
Let op: ‘centrum’ bestaat niet meer

Alles komt samen in Leudal

Dus: uitwisseling tussen functies onder voorwaarden rechtstreeks zonder vergunning!

3b. Van visie naar plan: Gebruik: transformatie naar woning

Was: Nieuwe woningen zijn niet toegestaan. Uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan.



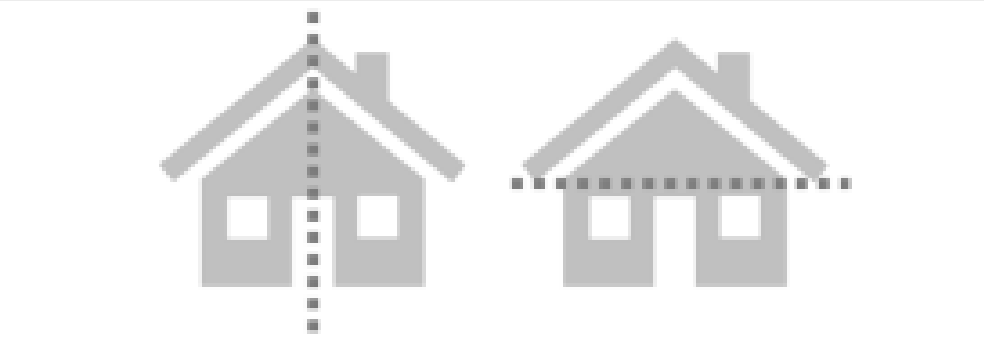
Wordt: onder voorwaarden, rechtstreeks, zonder vergunning naar één woning.

Let op: technisch bouwen ‘geknipt’

Alles komt samen in Leudal

3b. Van visie naar plan: Gebruik: splitsing woning

Was: Nieuwe woningen zijn niet toegestaan. Uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan.



Wordt: Onder voorwaarden, rechtstreeks, zonder vergunning naar twee woningen (er was er al één).
Let op: technisch bouwen 'geknipt'

Alles komt samen in Leudal

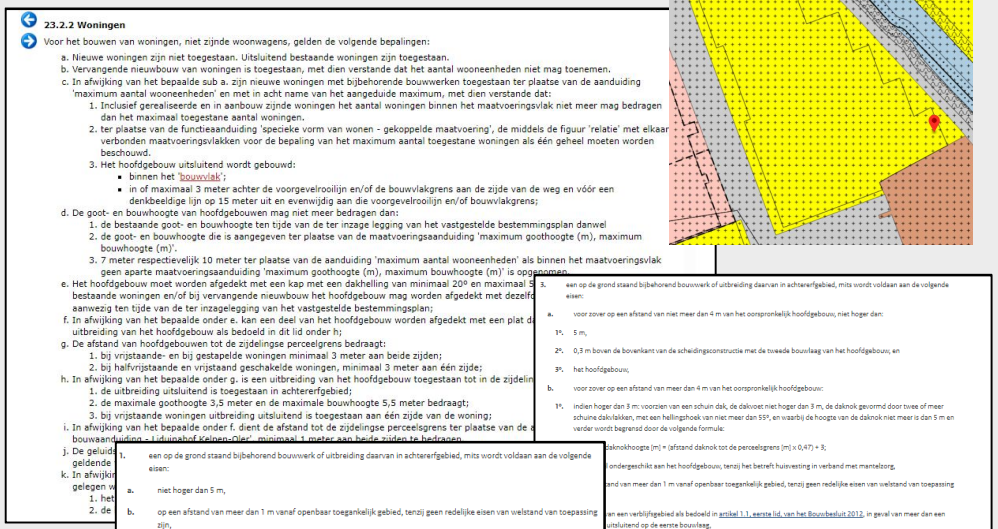
Deel 4:

Keuzes voor het bouwen

Alles komt samen in Leudal

4. De systematiek

Was:



23.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen, niet zijnde woonwagens, gelden de volgende bepalingen:

a. Nieuwe woningen zijn niet toegestaan. Uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan.
b. Vervangende nieuwbouw van woningen is toegestaan, met dien verstande dat het aantal wooneenheden niet mag toenemen.
c. In afwijking van het bepaalde sub a. zijn nieuwe woningen met bijbehorende bouwwerken toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en met in acht name van het aangeduide maximum, met dien verstande dat:
   1. Inclusief gerealiseerde en in aanbouw zijnde woningen het aantal woningen binnen het maatvoeringsvlak niet meer mag bedragen dan het maximaal toegestane aantal woningen.
   2. ter plaatse van de functieaanduiding 'specieke vorm van wonen - gekoppelde maatvoering', de middels de figuur 'relatie' met elkaar verbonden maatvoeringsvlakken voor de bepaling van het maximum aantal toegestane woningen als één geheel moeten worden beschouwd.
   3. Het hoofdgebouw uitsluitend wordt gebouwd:
      - binnen het 'bouwvlak';
      - in of maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn en/of de bouwvlakgrens aan de zijde van de weg en vóór een denkbeeldige lijn op 15 meter uit en evenwijdig aan die voorgevelrooilijn en/of bouwvlakgrens;
d. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
   1. de bestaande goot- en bouwhoogte ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan danwel
   2. de goot- en bouwhoogte die is aangegeven ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
   3. 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.
e. Het hoofdgebouw moet worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 20° en maximaal 5
   bestaande woningen en/of bij vervangende nieuwbouw het hoofdgebouw mag worden afgedekt met dezelfd
   aanwezig ten tijde van de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan;
f. In afwijking van het bepaalde onder e. kan een deel van het hoofdgebouw worden afgedekt met een plat d
   uitbreiding van het hoofdgebouw als bedoeld in dit lid onder h;
g. De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
   1. bij vrijstaande- en bij gestapelde woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
   2. bij halfvrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen, minimaal 3 meter aan één zijde;
h. In afwijking van het bepaalde onder g. is een uitbreiding van het hoofdgebouw toegestaan tot in de zijdelin
   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;
i. In afwijking van het bepaalde onder f. dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ter plaatse van de
   bouwaanduiding - Lidunahof Kelpen-Oler' minimaal 1 meter aan beide zijden te bedragen.
j. De geluids
   geldende
k. In afwijki
   gelegen w
   1. het
   2. de

1. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
   a. niet hoger dan 5 m,
   b. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
   c. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag, en
   d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;

3. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
   a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
      1°. 5 m,
      2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
      3°. het hoofdgebouw;
   b. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
      1°. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de daknok niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule:
      daknokhoogte (m) = (afstand daknok tot de perceelsgrens (m) x 0,47) + 3;
      ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg,
      stand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing
      an een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een uitsluitend op de eerste bouwlaag,
      en van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
      akte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet
      2°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m²; vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,
      3°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,
   g. niet aan of bij:
      1°. een woonwagen,
      2°. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand herstelt te hebben,
      3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden;

Regels Bestemmingsplan & regels vergunningsvrij bouwen art 2 & art 3 Wabo

Wordt:

Artikel 21.29 Maximaal oppervlak gebouwen

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels;
   a. De gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouww bedraagt maximaal 60% van het **perceel** tot een maximum van 325 m²
2. Indien het bestaande oppervlak groter is dan aangegeven in lid 1, is het bestaan het maximaal toegestane oppervlak.



Artikel 21.32 Plaats en afmetingen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. Het hoofdgebouw wordt uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
b. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan met de omgevingsnormen 'Maximum goothoogte' en 'Maximum bouwhoo



Artikel 21.34 Vergunningvrij

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd zonder vergunning onder de vol voorwaarden:

a. De maximale goothoogte is niet meer dan 3,5 m
b. De maximale bouwhoogte is niet meer dan 5,5 m
c. De bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan in Achtererfgebied
d. In afwijking van het bepaalde onder c. mogen bijbehorende bouwwerken tot in voorgevelrooilijn worden opgericht indien de afstand van de bijbehorende bouw de zijdelingse perceelsgrens groter is dan 2 meter.
e. Bij vrijstaande woningen dient, binnen het bouwvlak, de afstand van bijbehoren bouwwerken tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 meter te b

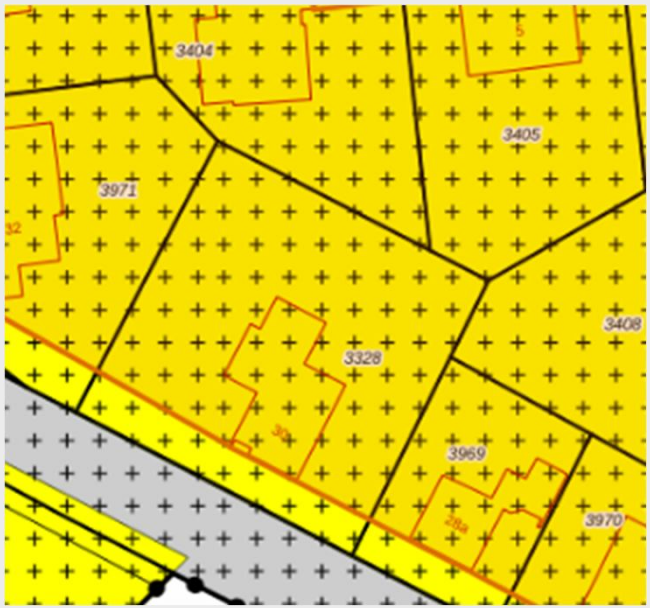


Regels locatie-specifiek + regels vergunningsvrij gecombineerd

Alles komt samen in Leudal

4a. Bouwen: hoofdgebouwen

Was: achter voorgevelrooilijn, hoofdgebouw alléén uitbreiden met bijbehorende bouwwerken, veel ‘tekstuele’ regels



Wordt:

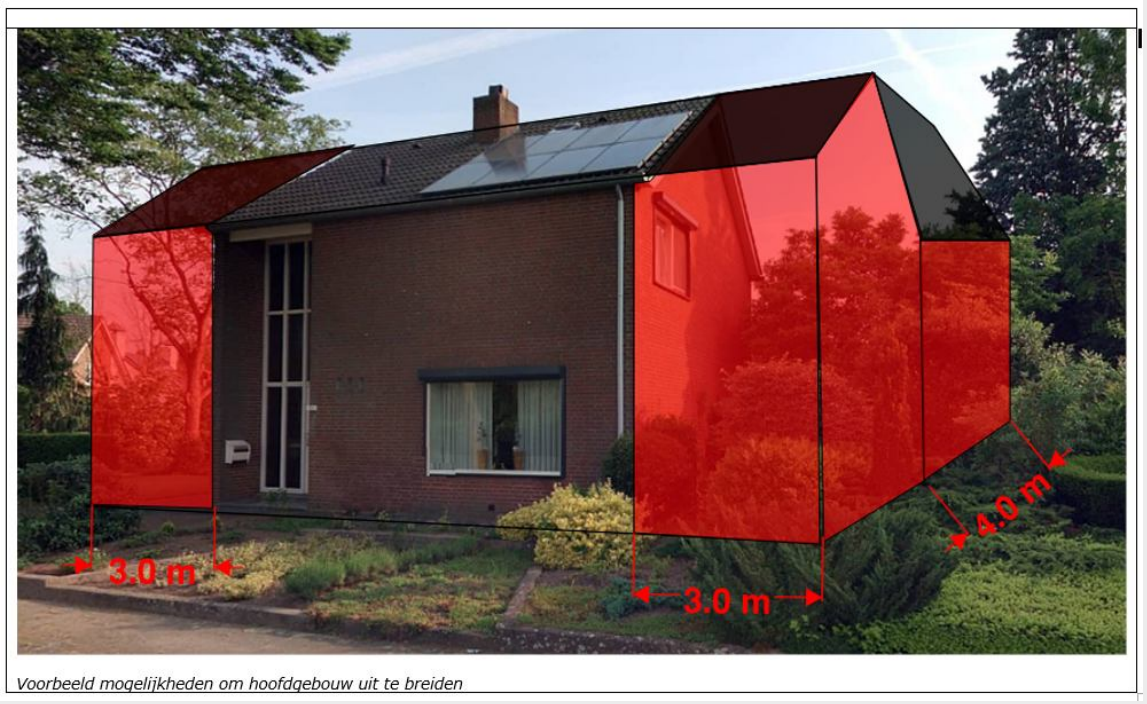


Hoofdbebouwingsvlak

Alles komt samen in Leudal

4b. Bouwen: aantal m² perceel en vergunningsvrij uitbreiden hoofdgebouw

Was: 275m², 60%



Voorbeeld mogelijkheden om hoofdgebouw uit te breiden

Wordt: vergunningsvrij hoofdgebouw uitbreiden, max. opp. perceel 325m², 60%

Let op: technisch bouwen 'geknipt'

Alles komt samen in Leudal

4c. Bouwen: bijgebouwen

<u>Was</u>: met vergunning tot 275m² & 60% + vergunningsvrije bouwwerken



<u>Wordt</u>: vergunningsvrij tot 325m², 60% in achter- of zij-erfgebied

Alles komt samen in Leudal

4d. Goot- en nokhoogte (duurzaamheid)



Voorbeeld toestaan verhogen bestaande goot-en nokhoogte



Voorbeeld verhogen goot- en nokhoogte

Alles komt samen in Leudal

Gemeente leudal

Deel 5:

Bruidsschat en Algemene verordening

Alles komt samen in Leudal

Bruidsschat en Algemene verordening

Wat doen we (sowieso) wel? (speelt in de kernen)

- ✓ Regels ‘vergunningsvrij bouwen’ overzetten
- ✓ (voorlopige) keuze ‘vangnetregeling’
- ✓ Tegenstrijdige of overlappende regels aanpassen

Wat doen we (sowieso) niet? (speelt niet in de kernen)

- ❖ Milieuregels die het buitengebied raken

Waar denken we nog over na? (speelt in de kernen)

- o Kunnen we regels die we niet gebruiken al ‘opruimen’? Bv. Brandmeldinstallatie
- o Kunnen we regels die nu vergunnings-plichtig zijn, maar ‘altijd verlenen’ (want bouwtechnisch vergunningsvrij) ook omgevingsplanvergunningsvrij maken? (knip)

Gemeente leudal

Deel 6: Vervolg en afsluiting



Alles komt samen in Leudal

Wanneer komen we terug?

“Woonkernen”

- Q1 2025: Gebied Woonkernen (1e gebiedsgerichte WZ) – NvU vaststellen door het college, kennisname raad
- Q3 2025: besluitvorming “Woonkernen” in ontwerp ter inzage
- Q1 2026: besluitvorming “Woonkernen” vaststelling

“Andere onderdelen en gebieden”

- Andere initiatieven (H21)
- Thematische wijzigingen (geluid – nog nader te bepalen)
- Voorbereiding gebiedsgerichte wijziging vanaf voorjaar 2025

Hoe werken we samen?

- Uitgangspunt: per deelplan een sessie op hoofdlijnen (eerste deel buitengebied vraagt meer, laatste gebied juist minder)

Gemeente leudal



Alles komt samen in Leudal