Bezoekadres Leudalplein 1, 6093 HE Heythuysen
Postadres Postbus 3008, 6093 ZG Heythuysen
Aantal pagina's: 5

Gemeente leudal

De Gemeenteraad

Ons kenmerk	Z/24/156812/525330	**Telefoonnummer**	**(0475) 85 90 00**
Uw kenmerk		**E-mail**	**info@leudal.nl**
Behandeld door	Nicole Gerards	**Internet**	**https://www.leudal.nl/**
		Datum	29 april 2025
		Verzenddatum	29 april 2025
Onderwerp	Nota van Uitgangspunten Omgevingsplan voor het deelgebied Woonkernen		

Geachte raadsleden,

In de opmaat naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet en verleden jaar op 11 maart en 2 december 2024 hebben wij met raads- en commissieleden van gedachten gewisseld over de totstandkoming van onder andere het Omgevingsplan Leudal. Uw input hebben wij verwerkt en samen gebracht in een Nota van Uitgangspunten voor het Omgevingsplan Leudal. Wij starten, zoals aangekondigd, met het deelgebied 'woonkernen'. Graag informeren wij u over de totstandkoming en de processtappen de komende periode.

Waarom een nieuw Omgevingsplan?

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking getreden. De Ow bundelt de wetgeving voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving omvat in ieder geval bouwwerken, infrastructuur, water, watersystemen, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed (artikel 1.2 Ow). De Ow heeft het volgende doel (artikel 1.3 Ow):

> *'Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu gericht op het in onderlinge samenhang:*
> - *bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en*
> - *doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.*

De gemeentelijke regelgeving met betrekking tot de fysieke leefomgeving wordt na de invoeringsdatum van de Ow samengebracht in één omgevingsplan. Het omgevingsplan bundelt de huidige bestemmingsplannen, de beheersverordeningen, milieuregels en regels uit (andere) lokale verordeningen die betrekking hebben op activiteiten in de fysieke leefomgeving. Daarmee wordt de lokale regelgeving overzichtelijker, eenvoudiger en toegankelijker voor inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisatie. Een deel van de huidige regelgeving wordt 'van rechtswege' gerekend tot het omgevingsplan. De gemeente heeft wettelijk de gelegenheid om in de periode 2024 - 2032 dit omgevingsplan van rechtswege en de overige verordeningen over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een omgevingsplan als bedoeld in de Ow. Wij gaan hierbij uit van een gebiedsgerichte aanpak, te starten met de woonkernen.

Gezien de complexiteit van dit proces is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. De Nota van Uitgangspunten geeft aan op welke wijze het Omgevingsplan Leudal, deelgebied Woonkernen, wordt vormgegeven.

Wat willen wij bereiken?

De Nota van Uitgangspunten moet leiden tot een wijziging Omgevingsplan voor het deelgebied Woonkernen, waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, een gestructureerd proces en een consequente afweging.

Hoe gaat de Nota van Uitgangspunten ons daarbij helpen?

De nota van uitgangspunten is nodig om de klokken gelijk te zetten voor de wijze waarop gewerkt wordt aan het omgevingsplan.

De Nota van Uitgangspunten (***bijlage 1***) beschrijft de gebiedsgerichte aanpak en de start met de woonkernen. Daarbij is een doorkijk gegeven van de planning voor deze en opvolgende fasen, die ook het buitengebied en de bedrijventerreinen omvatten. Het project zal nog tot en met 2031 duren. In 2032 moet sprake zijn van één nieuw omgevingsplan, dat voor het totale grondgebied dekkend is. Dit lijkt lang, maar is dat zeker niet gelet op de nog te verzetten werkzaamheden.

Het omgevingsplan van Leudal is gebaseerd op de volgende uitgangspunten, die wij samen met u tijdens de raadsinformatiebijeenkomsten hebben besproken en geformuleerd:

- Gebruiksvriendelijk: Het omgevingsplan is gebruiksvriendelijk voor zowel de lezer als de maker. Met één klik op de kaart weten wat mag en niet mag.
- Regie op hoofdlijnen: De omgevingswet gaat uit van uitnodigingsplanologie. In het omgevingsplan wordt op hoofdlijnen bepaald waar ruimtelijk wel of geen veranderingen gewenst zijn met het oog op de ambities uit o.a. de omgevingsvisie en de te beschermen waarden. Er wordt meer gewerkt met algemene regels.
- Integrale regels: Regels over de fysieke leefomgeving zijn zoveel als mogelijk onderdeel van hetzelfde omgevingsplan, en daarmee op één plek te vinden en op elkaar afgestemd.
- Minder regels: Regels worden waar mogelijk maar één keer opgenomen in het plan en niet in ieder hoofdstuk herhaald.
- Duidelijke regels: Algemene regels gelden overal en in het geval er op een bepaalde locatie specifieke regels nodig zijn wordt dit expliciet inzichtelijk gemaakt.

De nota van uitgangspunten is nodig om de klokken gelijk te zetten voor de structuur van het omgevingsplan.

Er is gekozen voor een 'Activiteitgerichte structuur'. Dit betekent, dat de regels zijn uitgesplitst in de verschillende typen activiteiten: gebruiksactiviteiten, bouwactiviteiten, aanlegactiviteiten en sloopactiviteiten. Hierna volgen nog een aantal thematische activiteiten zoals milieubelastende activiteiten, monumenten, evenementen, kappen etc. Elke activiteit is in een apart hoofdstuk opgenomen. Binnen de activiteitgerichte hoofdstukken geldt een functiegerichte doorvertaling. Dit betekent dat onder de gebruiksactiviteit de functies wonen, maatschappelijk, horeca, etc. terugkomen.

Hiermee wordt een verdere ordening aangebracht in de opbouw van de regels. Aan het eind staan de hoofdstukken met de overige bepalingen zoals procesregels, overgangsregels en slotregels. De structuur voor het Omgevingsplan is opgenomen in bijlage 1 van de Nota van Uitgangspunten.

De nota van uitgangspunten is nodig om de klokken gelijk te zetten voor wat in het omgevingsplan geregeld wordt.

Het meest belangrijk is uiteindelijk wát geregeld wordt. In de Omgevingsvisie legt de gemeente de ambities voor de lange termijn vast. Op dit moment heeft de Omgevingsvisie Leudal, Natuurlijk 2025-2040 als ontwerp ter inzage gelegen. In de loop van 2025 zal de visie worden vastgesteld door de gemeenteraad. De keuzes voor de fysieke leefomgeving zijn daarmee in hoofdlijnen bepaald. De vertaling van de wijze waarop de regels inhoudelijk worden opgenomen, staan in de hoofdstukken 4 en 5 van de Nota van Uitgangspunten en bijlage 2 van de Nota van Uitgangspunten.

Een paar onderwerpen worden uitgelicht:

- Meer mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen bij woningen. Dit in het belang van levensloopbestendig wonen en het treffen van duurzaamheidsmaatregelen.
- Via een binnenplanse omgevingsplanactiviteit wordt het splitsen van een woning onder voorwaarden mogelijk. Dit betekent dat geen uitgebreide procedure meer nodig is.
- Specifieke vormen van bedrijven worden niet meer opgenomen. Iedere bedrijfsbestemming krijgt 'ruimte' voor invulling toebedeeld. Dit maakt de herinvulling eenvoudiger.
- Een supermarkt of volumineuze detailhandel wordt specifiek aangeduid en is alleen daar mogelijk.
- Detailhandel en horeca worden in de dorpen met voorzieningen en in centrumdorp eenvoudiger mogelijk (onder voorwaarden dan wel met een binnenplanse vergunning).
- Het omvormen van detailhandel en horeca aan horecapleinen naar wonen (of een andere functie) worden niet rechtstreeks of binnenplans mogelijk. Dit om het behoud van dergelijke voorzieningen te stimuleren.
- Transformatie van bedrijf, detailhandel of horeca naar één woning is met een binnenplanse vergunning mogelijk. Dit maakt de procedure voor deze transformaties aanzienlijk eevoudiger. Voor meer eenheden geldt een uitgebreidere toets en deze zijn – mits onderbouwd – buitenplans mogelijk.

Daarnaast is van belang dat andere regels, die de fysieke leefomgeving raken, maar niet in de bestemmingsplannen of visie staan, worden opgenomen. Dit zijn regels uit de Bruidsschat. Regels van het Rijk die bij inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege deel uit zijn gaan maken van het gemeentelijke Omgevingsplan. Deze regels moeten voor 2032 worden vertaald in het nieuwe omgevingsplan. Ook gaat het om regels uit de Algemene verordening, beleidsregels (denk aan huisvesting internationale werknemers, versnellingsagenda wonen etc.) of andere lokale regels. Het is een enorme operatie om deze regels goed te vertalen. Er is daarom gewerkt aan een fasering. Grofweg houdt deze fasering in, dat enkel de regels die uitsluitend of in hoofdzaak in de kernen voorkomen, in het wijzigingsbesluit Woonkernen worden meegenomen. Daarbij wordt zoveel als mogelijk een integrale benadering gekozen, waarbij de verschillende regels over één onderwerp ineens worden verwerkt.

De gemeente is niet geheel vrij in de regels die in het omgevingsplan worden opgenomen. Zo gelden rijks- en provinciale instructieregels. De regels zijn hoofdzakelijk opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de provinciale omgevingsverordening. Niet alle instructieregels zijn relevant voor elk besluit tot wijziging van het omgevingsplan. De instructieregels waarmee rekening moet worden gehouden, worden opgenomen in de bijlagen 3 en 4 bij de Nota van Uitgangspunten.

Gemeente leudal

Een aantal thema's uit de Nota van Uitgangspunten is nog niet definitief te maken. Omwille van de transparantie wordt dit hier toegelicht.

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

Parkeernota en Bomenbeleid
Er wordt gewerkt aan een nieuwe Nota Parkeren en nieuw Bomenbeleid. De Nota Parkeren wordt aan uw gemeenteraad voorgelegd en na besluitvorming daarover aan het Omgevingsplan gekoppeld. Dit door een verwijzing op te nemen naar het meest recente parkeerbeleid. Voor het Bomenbeleid is een dergelijke werkwijze wellicht ook toepasbaar. Echter, dit betekent dat – gezien de stand van zaken van de inventarisatie van de bomen – de huidige, verouderde bomenlijst aan het Omgevingsplan wordt verbonden.

Evenementen
Bij het houden van ruimtelijk relevante evenementen moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De insteek is zoveel als mogelijk jaarlijks terugkerende evenementen, of locaties waar met enige regelmaat evenementen worden gehouden, aan te duiden in het Omgevingsplan. Op deze manier worden deze evenementen rechtstreeks of met een binnenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk gemaakt. Dit maakt het voor initiatiefnemers eenvoudiger evenementen te organiseren. Dit heeft weer een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in de dorpen. De manier waarop dit vertaald wordt in het omgevingsplan, is nog niet bepaald. Dit wordt nog verder uitgewerkt in de komende periode. Mocht dit voor deze wijziging niet haalbaar zijn, wordt dit voor een volgende wijziging voorbereid.

Hoe gaan wij verder en wat vragen wij van u?

Het opstellen van een Omgevingsplan is nog geen 'gesneden koek'. De Omgevingswet is nog jong en de ervaring en capaciteit in de markt is beperkt. Dit betekent dat het voorstelbaar is, dat de eerste fase(n) van het project (de deelwijziging) leiden tot bijstelling van de aanpak of het resultaat van de opvolgende fasen. Deze flexibiliteit is nodig om te komen tot een kwalitatief eindproduct. Via raadsinformatiebijeenkomsten of -brieven houden wij u op de hoogte van de voortgang en vragen wij u waar nodig om inbreng te leveren of keuzes te maken.

De processtappen zijn in hoofdlijnen de volgende:

- mei 2025 — afronding inventarisatie / voorbereidende fase
- juni 2025 — afronding regelset, werkingsgebieden en motivering
- augustus 2025 — controle regels, werkingsgebieden, motivering
- september 2025 — ter inzage leggen ontwerp wijzigingsbesluit
- dec '25 - feb '26 — beoordeling zienswijzen en aanpassen wijzigingsbesluit Op
- Q2 2026 — vaststellen Omgevingsplan, deelgebied Woonkernen

Gemeente leudal

Tot slot

Het Omgevingsplan bevat geen rechtstreekse nieuwe, grote ontwikkelingen. Dit vergt namelijk nader onderzoek en wordt daarom in separate procedures gegoten. Het omgevingsplan dat nu wordt vormgegeven bevat dus geen grote ontwikkelingen, maar biedt wel meer ruimte voor inwoners en ondernemers. Hierbij moet steeds in het oog worden gehouden, dat te allen tijde sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie. Hoe het Omgevingsplan verder wordt vorm gegeven leest u in de Nota van Uitgangspunten.

Wanneer hiertoe de behoefte bestaat, leggen wij de nota graag uit in een (ambtelijk) gesprek.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL

De gemeentesecretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts D.H. Schmalschläger

Bijlage(n)
Bijlage 1 – Nota van Uitgangspunten Omgevingsplan, deelgebied Woonkernen

Gemeente leudal

Nota van Uitgangspunten

Wijzigingsbesluit Omgevingsplan Leudal

Deelgebied: Woonkernen

Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Versie B&W, 29 april 2025

Inhoudsopgave

1 Inleiding ... 4

1.1 Aanleiding en doel ... 4
1.2 Gebiedsgerichte aanpak en planning ... 5
1.3 Leeswijzer ... 6

2 Opbouw Omgevingsplan ... 8

2.1 Structuur van het Omgevingsplan ... 8
2.2 Opbouw van de hoofdstukken ... 9
2.3 Schrijfafspraken ... 9

3 Algemene inhoudelijke uitgangspunten ... 11

3.1 Algemene doelen Omgevingswet ... 11
3.2 Algemene doelen Omgevingsplan gemeente Leudal ... 11
3.3 Omgevingsvisie ... 12
3.4 Omgevingsprogramma's ... 12
3.5 Instructieregels Rijk ... 13
3.6 Instructieregels Provincie ... 13
3.7 Waterschapsverordening ... 13
3.8 Bedrijven en milieuzonering ... 14
3.9 Bestemmingsplannen en andere planologische procedures ... 14
3.10 Bruidsschat ... 14
3.11 Algemene verordening ... 15
3.12 Bestaande rechten ... 16
3.13 Kostenverhaal ... 16

4 Uitgangspunten Omgevingsplan – deelgebied Woonkernen ... 17

4.1 Plangrenzen ... 17
4.2 Omgevingsvisie Leudal, Natuurlijk 2025 – 2040 ... 18
4.3 Bestemmingsplan Woonkernen 2017 ... 18
4.4 Andere beleidsdocumenten/verordeningen ... 19
4.4.1 Beleid Woning- en woonkavelsplitsingen ... 19
4.4.2 Beleidsnota huisvesten internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal ... 19
4.4.3 Welstandsnota ... 19
4.4.4 Parkeernota ... 19
4.4.5 Bomenbeleid ... 19
4.4.6 Geluidbeleid ... 20
4.4.7 Recreatiebeleid ... 20
4.4.8 Horeca ... 20
4.4.9 Evenementen ... 21
4.4.10 Kerkenvisie ... 22

4.4.11 Gebieden met waarden of beperkingen ... 22

5 Regel-systematiek ... 23

5.1 Gebiedsaanwijzingen ... 23
5.1.1 Archeologie ... 23
5.1.2 Waterbescherming: Beekdalen, beschermingszone watergang, overloopgebieden ... 23
5.1.3 Aanwijzingen in de bodem oa. Leiding – Riool ... 23
5.1.4 Welstand ... 23
5.2 Regels over Gebruiksactiviteiten ... 24
5.2.1 Systematiek en algemeen toegestaan gebruik ... 24
5.2.2 Wonen ... 24
5.2.3 Groen ... 25
5.2.4 Water ... 26
5.2.5 Verkeer ... 26
5.2.6 Bedrijf, kantoor en dienstverlening ... 27
5.2.7 Detailhandel ... 27
5.2.8 Horeca ... 28
5.2.9 Maatschappelijk ... 29
5.2.10 Agrarisch ... 29
5.2.11 Recreatie, cultuur en ontspanning en sport ... 30
5.3 Bouwen ... 30
5.3.1 Bouwen algemeen ... 30
5.3.2 Hoofdgebouwen ... 31
5.3.3 Bijbehorende bouwwerken ... 32
5.3.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde ... 33
5.4 Regels over grondwerkzaamheden (voormalig aanleggen) ... 34
5.4.1 Grondwerkzaamheden ... 34
5.5 Milieubelastende activiteiten ... 34

6 Annoteren en toepasbare regels ... 35

6.1 Annoteren ... 35
6.2 Toepasbare regels ... 36

7. Bijlagen ... 37

Bijlage 1 – structuur van het Omgevingsplan ... 38

Bijlage 2 – Omgevingsvisie vertaald ... 40

Bijlage 3 – Instructieregels Rijk ... 49

Bijlage 4 – Instructieregels Provincie en Waterschap ... 50

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking getreden. De Ow bundelt de wetgeving voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving omvat in ieder geval bouwwerken, infrastructuur, water, watersystemen, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed (Ow, artikel 1.2). De Ow heeft ten doel (artikel 1.3):
'Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

De gemeentelijke regelgeving met betrekking tot de fysieke leefomgeving wordt na de invoeringsdatum van de Ow samengebracht in één omgevingsplan. Het omgevingsplan bundelt de huidige bestemmingsplannen, de beheersverordeningen, milieuregels en regels uit (andere) lokale verordeningen die betrekking hebben op activiteiten in de fysieke leefomgeving. Daarmee wordt de lokale regelgeving overzichtelijker, eenvoudiger en toegankelijker voor inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisatie. Een deel van de huidige regelgeving wordt 'van rechtswege' gerekend tot het omgevingsplan. De gemeente heeft wettelijk de gelegenheid om in de periode 2024 - 2032 dit omgevingsplan van rechtswege en de overige verordeningen over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een omgevingsplan als bedoeld in de Ow.

De uitvoering van de Omgevingswet, en daarmee ook het omgevingsplan, wordt ondersteund door het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Het digitaal stelsel bestaat uit de landelijke voorziening, waar initiatiefnemers, overheden en belanghebbenden snel kunnen zien wat is toegestaan in de fysieke leefomgeving. Sinds 1 januari 2024 vervangt het DSO de toepassingen Omgevingsloket online (OLO) voor het indienen van aanvragen, Activiteitenbesluit Internet Module (AIM) voor het indienen van meldingen en ruimtelijkeplannen.nl voor het raadplegen van de planologische regels. Het omgevingsplan wordt dan ook ontsloten via het DSO.

Wat is een wijzigingsbesluit?

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet zorgt voor veranderingen in de wet- en regelgeving rondom ruimtelijke ordening, bouwen, milieu en andere thema's die samenhangen met de fysieke leefomgeving. Een gevolg van de Omgevingswet is dat het instrument 'bestemmingsplan' komt te vervallen. Hiervoor in de plaats komt één omgevingsplan voor het hele grondgebied van de gemeente. Het gemeentelijke omgevingsplan zal, net als het bestemmingsplan, regels bevatten over ruimtelijke ordening, bouwen, aanleggen en slopen. Maar de reikwijdte van het omgevingsplan is breder: ook regels uit gemeentelijke verordeningen, die gaan over de fysieke leefomgeving, komen terecht in het omgevingsplan. Daarnaast bevat het omgevingsplan regels over milieu bevatten.

Het gaat daarbij vaak om regels die voorheen vanuit de rijksoverheid werden gesteld, zoals waarden voor geluid. Ook een deel van de rijksregels over vergunning vrij bouwen is verplaatst naar het omgevingsplan. Dergelijke oude rijksregels zijn voorlopig opgenomen in de zogenaamde 'bruidsschat' in Hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

Het omzetten van het oude naar het nieuwe stelsel kost tijd. Het omgevingsplan komt stapsgewijs tot stand. Zolang het definitieve omgevingsplan voor de gehele gemeente nog niet is vastgesteld, gelden nog de oude regels, zoals het oude bestemmingsplan. Die oude regels worden vanaf 1 januari 2024 aangeduid als 'het tijdelijke deel' van het omgevingsplan.

De komende jaren zal het tijdelijke deel van het omgevingsplan stapsgewijs worden vervangen door nieuwe regels in het omgevingsplan. Dat gebeurt met wijzigingsbesluiten.

1.2 Gebiedsgerichte aanpak en planning

In de wettelijk bepaalde overgangsperiode tot 1 januari 2032 moet het tijdelijke omgevingsplan worden omgebouwd tot één omgevingsplan, inclusief de integratie van regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving uit verordeningen.

Wij gaan hierbij uit van een gebiedsgerichte aanpak. De gebiedsgerichte aanpak is er op gericht om alle geldende bestemmingsplannen om te zetten naar een regeling die voldoet aan de eisen die de wet stelt aan een omgevingsplan. Per gebied worden alle regels uit de ter plaatse geldende (paraplu)bestemmingsplannen omgebouwd naar nieuwe juridische regels die passen binnen de opzet en inhoud van het omgevingsplan. Behalve het herformuleren van bestaande regels moet ook nieuwe wet- en regelgeving op doorwerking naar het omgevingsplan worden beoordeeld (inclusief de omgevingsvisie), moeten locaties digitaal worden gekoppeld (werkingsgebieden) en annotaties[1] worden toegevoegd. Al met al een complexe en grote opgave per gebied.
We gaan bij de gebiedsgerichte "ombouw" van bestemmingsplannen opeenvolgende, grote gebieden aanpakken. Woonkernen, Buitengebied (al dan niet in fases) en Bedrijventerreinen. Daarnaast zullen themagerichte wijzigingen nodig zijn, bijvoorbeeld voor zaken als geluid of algemene regels.

We starten de transitie van het tijdelijk omgevingsplan naar het definitieve omgevingsplan met het gebied "Woonkernen". De verdere volgorde is afhankelijk van enerzijds de inventarisatie en de daaruit blijkende complexiteit van het gebied en anderzijds kan een gebied eerder of later worden opgepakt wanneer er specifieke ontwikkelingen zijn die om actie vragen.

[1] Een annotatie is een koppeling van een regel met een werkingsgebied (verplicht), een activiteit (dit is nodig om vergunningchecks en aanvraagformulieren te kunnen maken) en eventueel met een gebiedsaanwijzing of thema. In hoofdstuk 6 wordt verder ingegaan op het annoteren.

Globale planning

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Gebiedsgerichte wijziging 1: Woonkernen	**x**	**X**						
Uitgebreide inventarisatie Buitengebied (nodig voor plan 2 t/m 6)	**x**	**X**						
Gebiedsgerichte wijziging 2			**x**					
Gebiedsgerichte wijziging 3			**x**	**X**				
Gebiedsgerichte wijziging 4				**X**	**x**			
Gebiedsgerichte wijziging 5					**x**	**x**		
Gebiedsgerichte wijziging 6						**x**	**x**	
Thematische wijzigingen en ontwikkelingen		**x**	**x**	**X**	**x**	**x**	**x**	**X**

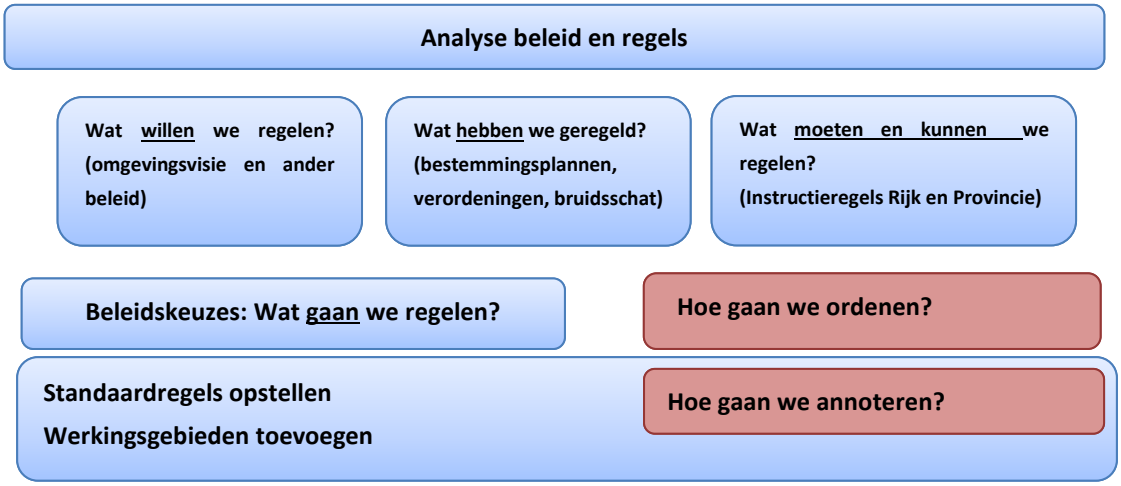
1.3 Leeswijzer

In de nota van uitgangspunten worden de keuzes vastgelegd op basis waarvan het omgevingsplan kan worden gemaakt. Deze keuzes betreffen o.a.:

1. De opbouw/structuur van het omgevingsplan;
2. Keuzes over welke onderwerpen we willen (blijven) regelen en welke niet;
3. Keuzes over de manier waarop we inhoudelijke onderwerpen gaan regelen. Dit kan bijvoorbeeld met of zonder een vergunningsplicht;
4. Keuze over de manier hoe de regels raadpleegbaar zijn (manier van dienstverlening).

Bij het opstellen van omgevingsplannen worden steeds de volgende stappen gevolgd:

- Wat willen we regelen? (uit analyse beleid, bestaande regels en nieuwe inzichten)
- Hoe (en waar) gaan we dat regelen? (vergunningsplicht, vergunningsvrij)
- Hoe komt het er uit te zien? (annoteren, werkingsgebieden, normen)



In de volgende hoofdstukken gaan we verder in op de uitgangspunten. Daarbij wordt ingegaan op de algemene uitgangspunten en de uitgangspunten voor het omzetten van regels voor woongebieden.
De nota van uitgangspunten zal steeds worden aangevuld als een nieuw deelgebied wordt vertaald naar het omgevingsplan.

2 Opbouw Omgevingsplan

2.1 Structuur van het Omgevingsplan

Het omgevingsplan is een nieuw instrument. Het vervangt gemeentelijke bestemmingsplannen en sommige gemeentelijke verordeningen en bevat nieuwe regels over onderwerpen die de gemeente nog niet eerder heeft hoeven regelen. Dit leidt tot de vraag hoe het omgevingsplan van Leudal er straks uit ziet: welke regels stelt de gemeente? Daarnaast komt met dit nieuwe instrument ook een nieuwe vormgeving. Er is geen landelijke standaard voor opbouw en structuur van het omgevingsplan. Ook hier is dus een vraag aan de orde: hoe zien de gemeentelijke regels eruit, en hoe zijn die onderling geordend? Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen de structuur van de regels en de inhoud van de regels.

De structuur van het omgevingsplan van Leudal is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Gebruiksvriendelijk: Het omgevingsplan is gebruiksvriendelijk voor zowel de lezer als de maker. Met 1 klik op de kaart wil je weten waar je aan toe bent. We gebruiken daarom overzichtelijke hoofdstukken per activiteit, duidelijke regelgeving, eenvoudig taalgebruik waar mogelijk. Het plan is machineleesbaar én mensleesbaar, ook wanneer men geen gebruik maakt van filtering in het DSO
- Regie op hoofdlijnen: De omgevingswet gaat uit van uitnodigingsplanologie. In het omgevingsplan wordt op hoofdlijnen bepaald waar ruimtelijk wel of geen veranderingen gewenst zijn met het oog op de ambities uit o.a. de omgevingsvisie en de te beschermen waarden. Er wordt meer gewerkt met algemene regels wat waar (vergunningsvrij of binnenplans onder voorwaarden) mogelijk is, waarbij via zogenaamde gebiedsaanwijzigingen een signalering wordt aangebracht voor een gebied dat extra bescherming nodig heeft.
- Integrale regels: Regels over de fysieke leefomgeving zijn zoveel als mogelijk [2] onderdeel van hetzelfde omgevingsplan, en daarmee op één plek te vinden en op elkaar afgestemd.
- Minder regels: Regels worden waar mogelijk maar één keer opgenomen in het plan en niet in ieder hoofdstuk herhaald.
- Duidelijke regels: Algemene regels gelden overal en in het geval er op een bepaalde locatie specifieke regels nodig zijn wordt dit expliciet inzichtelijk gemaakt. Waar mogelijk worden regels vastgelegd via een omgevingsnorm of een of meer aanvullend(e) werkingsgebied(en) op de kaart zodat de klik op de kaart meteen laat zien wat er op die plek mogelijk is.

De gemeente Leudal heeft daarom voor een **'Activiteitgerichte structuur'** gekozen. Dat betekent dat de regels zijn uitgesplitst in de verschillende typen activiteiten: zo zijn regels over gebruiksactiviteiten, bouwactiviteiten, aanlegactiviteiten en sloopactiviteiten. Hierna volgen nog een aantal thematische activiteiten zoals milieubelastende activiteiten, monumenten, evenementen, kappen etc. Elke activiteit is in een apart hoofdstuk opgenomen. Binnen de activiteitgerichte hoofdstukken geldt een functiegerichte doorvertaling. Dit betekent dat onder de gebruiksactiviteit de functies wonen, maatschappelijk, horeca, etc. terugkomen. Hiermee wordt een verdere ordening aangebracht in de opbouw van de regels.

Aan het eind staan de hoofdstukken met de overige bepalingen zoals procesregels, overgangsregels en slotregels.

[2] Er zullen regels zijn, die weliswaar de fysieke leefomgeving raken, maar toch in de Algemene verordening blijven staan. Het gaat dan bijvoorbeeld over regels die interne processen sturen. Denk hierbij aan de procedurebepalingen voor de leden van een adviescommissie Fysieke leefomgeving.

Daarnaast is een Hoofdstuk 21 opgenomen, waarin kleine ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden vooruitlopend op het deel van het Omgevingsplan waar deze ontwikkelingen plaatsvinden. Dit doen we om al vast aan de gang te kunnen met ontwikkelingen die niet met een BOPA kunnen worden geregeld of die we niet met een BOPA willen verlenen. Op deze manier houden we de winkel ondertussen ook open zonder dat we al meteen definitieve keuzes moeten maken voor het Omgevingsplan. Een voorbeeld van deze werkwijze was het wijzingsbesluit Beeklaan in Roggel.

In bijlage 1 is een eerste opzet opgenomen van de structuur van het omgevingsplan. Hier wordt de activiteitgerichte structuur duidelijk. Over een aantal onderwerpen is het nu nog niet duidelijk of we daar specifieke regels voor willen opnemen. Daarom is deze eerste opzet nog niet in beton gegoten: tijdens het opstellen van wijzigingsbesluiten zal de structuur verder worden gevuld en waar nodig aangepast.

2.2 Opbouw van de hoofdstukken

Binnen het deel van het omgevingsplan met de hoofdstukken over activiteiten is het voor de kwaliteit en duidelijkheid van het omgevingsplan noodzakelijk om een bepaalde standaardisering aan te brengen.

Kop

Doelen en zorgplichten worden benoemd in het algemene deel aan het begin van het plan. Hier staan ook (een verwijzing naar) de begrippen en meet- en rekenbepalingen. En eventueel een verwijzing naar programma's en omgevingswaarden.

Midden

Hier bevinden zich de hoofdstukken over de Activiteiten:

- Elk hoofdstuk over activiteiten begint met aangeven waar het hoofdstuk over gaat (toepassingsbereik) en eventueel een voorrangsbepaling.
- Vervolgens worden de algemene toegestane activiteiten en eventueel het verbod/beperkingen benoemd.
- Daarna volgen de regels over vergunningsplichtige, meldingsplichtige en vergunningsvrije activiteiten.
- Indien er maatwerkvoorschriften van toepassing kunnen zijn worden deze aan het eind opgenomen.

Staart

Algemene Indienings-/aanvraagvereisten, worden zoveel mogelijk algemeen geregeld in het hoofdstuk met de procesregels. Ook is hier ruimte voor participatie, handhaving en monitoring, de financiële bepalingen. En uiteindelijk de overgangs- en slotbepalingen.

2.3 Schrijfafspraken

Voor de belangrijkste regels en activiteiten, die het meest voorkomen in het omgevingsplan wordt een uniforme schrijfwijze gehanteerd. Hierdoor lijkenregels op elkaar en zijn ze makkelijker leesbaar.
Ook wordt uit de regel meteen duidelijk waar de regel geldt (locatie) en voor welke activiteit de regel is opgenomen.

Voorbeelden:

Het gebied X (locatie) heeft als hoofdfunctie het gebruik (activiteit) voor:

a.

…

Binnen gebied X (locatie) mag alleen worden gebouwd(activiteit) ten behoeve van ….

a.

…

Het is verboden om activiteit 1 in gebied X uit te voeren.

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning activiteit 1 in gebied X uit te voeren.

Voor het bouwen (activiteit) van grondgebonden woningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels;

3 Algemene inhoudelijke uitgangspunten

3.1 Algemene doelen Omgevingswet

De algemene maatschappelijke doelen van de Omgevingswet zijn genoemd in artikel 1.3 van de Omgevingswet. Hierin staat dat de Omgevingswet, met het oog op duurzame ontwikkeling, is gericht op het in onderlinge samenhang:

I. Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
II. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.

De Omgevingswet heeft als afgeleide van deze doelstellingen vier belangrijke verbeterdoelen:

a) het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
b) het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
c) het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
d) het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

De instructieregels van Rijk en Provincie (zie verderop), die worden vertaald in het omgevingsplan, geven al invulling aan deze algemene doelen.

3.2 Algemene doelen Omgevingsplan gemeente Leudal

Naast de algemene doelen van de Omgevingswet, doelen die een veilige en gezonde fysieke leefomgeving opleveren en een goede omgevingskwaliteit, heeft Leudal een aantal doelen – afgeleid van wettelijke voorschriften uit de Omgevingswet – bepaald waar specifieke de aandacht op ligt en waar de regels in het omgevingsplan in elk geval toe moeten leiden:

- Kwaliteit. De (behoud en versterking van) kwaliteit van onze omgeving is belangrijk. Het is en blijft ten alle tijden mooi (en fijn) leven in Leudal.
- Goede veiligheid en gezondheid. De overheid is verantwoordelijk voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde woon- en leefomgeving. Bescherming van de inwoners en gebruikers tegen (natuurlijke- en klimaat-) invloeden van de omgeving is daarom een belangrijk aspect in de afweging van belangen.
- Goed woon- en leefklimaat. Vanuit de Strategische visie volgt dat inwoners het mooi wonen vinden in Leudal. Dat sentiment willen we graag behouden en versterken. Het is echter ook voor iedereen persoonlijk. Dit levert vaak conflicten op in de afweging van belangen. Juist omdat deze tegenstrijdigheden er zijn, is een goed gemotiveerde keuze, vanuit een hoger doel nodig. Die afweging maken we o.a. vanuit de doelen van de Omgevingswet en de Omgevingsvisie. Het gaat om een goed woon- en leefklimaat en de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, niet om een enkel belang van een enkel individu.
- Fijn leven. Gaat om een fijn gevoel en een duurzaam/ toekomstbestendig gevoel. Je bent voldoende flexibel om te kunnen meebewegen met je behoeftes en je hoeft niet weg uit Leudal.

3.3 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities voor de lange termijn vast. Op dit moment heeft de Omgevingsvisie Leudal, Natuurlijk 2025-2040 als ontwerp ter inzage gelegen. In de loop van 2025 zal de visie worden vastgesteld door de gemeenteraad. De keuzes voor de fysieke leefomgeving zijn daarmee in hoofdlijnen bepaald.

De basis van de omgevingsvisie Leudal is het Landschap (inclusief Cultuurhistorie).
We zetten in op 6 ambities:

1. Wonen en leven in Leudal
2. Ondernemen en werken in Leudal
3. Genieten en recreëren in Leudal
4. Natuurlijk Leudal
5. Duurzaam en toekomstbestendig Leudal
6. Gezond en veilig Leudal

Uitwerking van de keuzes uit de omgevingsvisie vindt plaatst in omgevingsprogramma's. In het omgevingsplan kan een ambitie worden vertaald naar een juridisch regel zodat een initiatief ook juridisch getoetst kan worden aan deze regels. In H4 van deze Nota van uitgangspunten en in bijlage 2 wordt hier verder op ingegaan.

3.4 Omgevingsprogramma's

Programma's kunnen een instrument zijn om uitwerking aan beleid te geven of maatregelen op te nemen die bijdragen aan het realiseren van beleid. In programma's formuleert de gemeente de maatregelen die leiden tot de beleidsmatig vastgelegde en gewenste kwaliteit van een onderdeel van de fysieke leefomgeving, een aspect of een gebied. Leudal heeft geen verplichte programma's die moeten worden opgesteld.

Wel zijn er een aantal onderwerpen waarvoor we een vrijwillig programma willen gaan maken. Zoals in ieder geval (maar niet uitsluitend). Opgemerkt wordt dat de naamgeving en de scope van deze programma's nog niet definitief is.

- een nog op te stellen Uitvoeringsprogramma Landelijk gebied, gericht op de ontwikkelingen in het buitengebied, het landschap en de cultuurhistorie;
- een programma Volkshuisvesting (waarvan de Versnellingsagenda Wonen onderdeel is), gericht op de woningvoorraad al dan niet voorzien van een kader voor herstructurering (apart of geïntegreerd programma);
- een uitvoeringsprogramma Omgevingskwaliteit (opvolger van de Nota Kwaliteit), gericht op de versterking van het landschappelijk raamwerk;
- een duurzaamheidsprogramma;
- het Schone Lucht Akkoord.

3.5 Instructieregels Rijk

Het Rijk heeft instructieregels gegeven waar het omgevingsplan aan moet voldoen. De regels zijn hoofdzakelijk opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Niet alle instructieregels zijn relevant voor elk besluit tot wijziging van het omgevingsplan. In het wijzigingsbesluit worden voor zover nodig regels opgenomen met het doel om aan de instructieregels te voldoen. In de bijlage 4 is een tabel opgenomen met de instructieregels en het belang voor Leudal.

Voor milieuthema's waar het Bkl instructieregels voor bevat, zijn standaardregels en -normen gesteld en mogelijkheden om van deze standaardregels af te wijken tot aan of boven de grenswaarden.
Voor sommige aspecten, zoals licht, zijn er geen instructieregels en hebben gemeenten vrije regelruimte. Voor externe veiligheid en lucht zijn maxima opgenomen, waardoor het niet mogelijk is om soepeler te worden. Voor geluid, trilling, geur zijn ruimere mogelijkheden voor maatwerk. Het is mogelijk deze aspecten soepeler of strenger te regelen dan het huidige recht.

De gemeente Leudal heeft in elk geval voor het aspect geluid een eigen beleid. Dit komt verderop in Hoofdstuk 4 aan de orde.

3.6 Instructieregels Provincie

In de Omgevingsverordening Limburg zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's.
De omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2024, tegelijkertijd met de omgevingswet, in werking getreden. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De omgevingsverordening van Limburg bevat ook instructieregels voor het omgevingsplan. Deze zijn opgenomen in bijlage 4.

3.7 Waterschapsverordening

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Het waterschap geeft advies in het kader van het vooroverleg. In de Waterschapsverordening Waterschap Limburg staan regels die direct bindend zijn voor burgers, maar geen regels over wat in het omgevingsplan geregeld moet worden. Op de website van het waterschap staan wel de punten waaraan plannen worden getoetst in het wateradvies. Dit betreft bijvoorbeeld het reserveren van circa 10% van een plangebied voor water en het dimensioneren van infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan op 100 mm per etmaal.

3.8 Bedrijven en milieuzonering

Onder de Omgevingswet worden ruimte en milieu geïntegreerd in het omgevingsplan en bij buitenplanse omgevingsvergunningen (BOPA). Een groot deel van de milieuregels is in de bruidsschat opgenomen. Met het oog op deze integratie is een nieuwe systematiek nodig om deze regels uit de bruidsschat op een integrale manier te integreren met de ruimtelijke regels. Er is daarom een nieuwe handreiking opgesteld voor de bedrijfs- en milieuzonering door de VNG. De VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering vervangt de veelgebruikte publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009.

Leudal kiest er voor om grotendeels te gaan werken conform deze nieuwe handreiking. De handreiking geldt als aanvulling op de bruidsschat en gaat voornamelijk over de gebieden bedrijventerreinen en andere werkgebieden. Deze gebieden zitten niet in de Woonkernen. Wel kiezen we ervoor om in het deelgebied Woonkernen zonering op te nemen voor gebieden, waarmee de geluidsbelasting wordt geregeld. Deze keuze komt voort uit het vernieuwde Geluidbeleid. In deze zone kunnen naast wonen andere activiteiten binnenplans worden toegelaten. Dat kunnen andere milieugevoelige activiteiten, maar ook milieuhinderlijke activiteiten zijn, zoals detailhandel, kantoor- of horeca-activiteiten. Binnen de zone is 50 dB(A) de standaardwaarde voor milieubelastende activiteiten. Buiten de zone (bijvoorbeeld in een stil woongebied) is dit 45 dB(A).

3.9 Bestemmingsplannen en andere planologische procedures

Naast beleid en regels van de hogere overheden (rijksoverheid, provincie en waterschap zijn vooral de geldende planologische besluiten van belang. Dit is bestaand recht. Leudal heeft daarbij 2 bestemmingsplannen die de afgelopen jaren de basis zijn geweest voor alle planologische procedures: 'Bestemmingsplan Woonkernen 2017' en 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016'.
Daarnaast gelden nog het parapluplan 'Duurzame Energie' en het parapluplan 'Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal'.
Het uitgangspunt is om bestaande rechten zoveel mogelijk te behouden. Dat wil niet zeggen dat er beleidsluw wordt overgegaan. De tijden veranderen en daardoor is er op een aantal vlakken behoefte aan nieuwe inzichten en nieuwe regels. De bestemmingsplannen gelden daarom als vertrekpunt voor het nieuwe Omgevingsplan.

3.10 Bruidsschat

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet, heeft de gemeente een tijdelijk omgevingsplan. Dit omgevingsplan bevat in Hoofdstuk 22 de bruidsschat. Het betreft een verzameling bestaande rijksregels die onder de Omgevingswet op gemeentelijk niveau gesteld kunnen worden. Om een gat in de regelgeving in de overgangsfase te voorkomen, wordt bij wijze van overgangsrecht deze bruidsschat toegevoegd aan het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente. Omzetting van de bruidsschat naar het nieuwe omgevingsplan is niet direct verplicht. Deze omzetting moet uiterlijk in 2031 geschieden.

Bij het gebiedsgewijs invullen van de regels van het omgevingsplan wordt steeds de afweging gemaakt of delen van de bruidsschat al wel worden omgezet naar andere hoofdstukken van het omgevingsplan. Redenen om regels snel om te zetten zijn:

- Het integreren van bruidsschatregels met regels uit het omgevingsplan draagt bij aan de leesbaarheid en vindbaarheid. Dit betreft bijvoorbeeld de regels over vergunningsvrij bouwen die samenhangen met de bouwregels uit het omgevingsplan.

- Regels komen nu voor in zowel bruidsschat als verordeningen en verschillen inhoudelijk. Denk bijvoorbeeld aan regels over (geluid van) festiviteiten.
- Regels zijn niet in overeenstemming met de instructieregels uit het besluit kwaliteit leefomgeving en dit kan leiden tot onduidelijkheid over vergunningverlening.

Bij het vertalen van de bouwregels voor het deelgebied Woonkernen worden de regels voor vergunningvrij bouwen meegenomen. Voor iedere regel die wordt meegenomen in de nieuwe structuur wordt het werkingsgebied in H22 tegelijkertijd aangepast: het gebied waar het wijzigingsbesluit betrekking op heeft, wordt op dat moment uit het werkingsgebied van de bruidsschat geknipt. Zo wordt voorkomen dat op één locatie twee vergelijkbare regels gelden. De bruidsschat wordt daardoor nog helemaal in stand gelaten (er verdwijnen nog geen regels/worden nog geen regels aangepast in dit stadium), alleen wordt voor onderdelen het werkingsgebied aangepast. Immers, buiten het deelgebied 'Woonkernen gelden de regels uit de Bruidsschat wel nog.

De rest van de bruidsschatregels wordt pas in een later stadium meegenomen. Dit kan, afhankelijk van het onderwerp, zijn bij een wijzigingen voor een deelgebied in het Buitengebied of het deelgebied Bedrijventerreinen, ook kan er nog voor gekozen worden om de bruidsschat uiteindelijk via een thematische wijziging om te zetten. We kiezen ervoor bij het opstellen van dit deelgebied een set regels onder de loep te nemen die geheel of grotendeels, alleen, betrekking hebben op de Woonkernen. In bijlage 5 is hiervan een overzicht opgenomen.

3.11 Algemene verordening

Gemeentelijke regels uit bestaande lokale verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving kunnen een plek krijgen in het omgevingsplan. Voor sommige regels is dat verplicht, voor andere regels bestaat hierbij keuzevrijheid. Voor de regels die verplicht in het omgevingsplan opgenomen moeten worden, heeft de gemeente tot 2032 de tijd. Om het werk behapbaar te houden, worden verordeningen stapsgewijs omgezet
Een regel uit een verordening moet voor 2032 verhuizen naar het omgevingsplan als die:

- een onderdeel van de fysieke leefomgeving wijzigt;
- verplicht in het omgevingsplan moet staan vanwege een instructie of instructieregels;
- geldt als maatwerkregel op een voorschrift van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Bij het voorbereiden van de regels van het omgevingsplan wordt ook een prescan gemaakt van de regels uit de Algemene Verordening. Daarbij wordt een keuze gemaakt of het nodig is om bij het deelgebied van de Woonkern al regels uit de verordening over te nemen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan de regels over het kappen van bomen. Maar de keuze kan ook zijn om alle regels die over moeten/mogen uit de verordening in een latere wijziging mee te nemen. We kiezen ervoor bij het opstellen van dit deelgebied een set regels onder de loep te nemen die geheel of grotendeels, alleen, betrekking hebben op de Woonkernen. In bijlage 6 is hiervan een overzicht opgenomen.

3.12 Bestaande rechten

Een laatste bron voor het Omgevingsplan van rechtswege zijn de rechten (met voorschriften) die zijn vastgelegd in **verleende vergunningen**, zoals de omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2e en 3e Wabo of de BOPA's die inmiddels verleend zijn.

Bij de inventarisatie van de huidige situatie voor elk deelgebied zullen afwijkingen ten opzichte van de planologisch vastgelegde situatie naar boven komen. In dat geval zal naar de verleende vergunningen worden gekeken. Verleende vergunning worden verwerkt in het omgevingsplan.

3.13 Kostenverhaal

In mei 2023 heeft de gemeenteraad het Grond- en Vastgoedbeleid vastgesteld. Daarin is opgenomen, dat kostenverhaal langs privaatrechtelijke weg de voorkeur heeft en houdt. Dit betekent dat initiatiefnemers van kostenverhaalsplichtige activiteiten, die in of met een wijziging van het Omgevingsplan worden mogelijk gemaakt, via een anterieure overeenkomst of via aankoop van het gemeentelijk grondeigendom bijdragen aan de gemaakte kosten.

4 Uitgangspunten Omgevingsplan – deelgebied Woonkernen

4.1 Plangrenzen

We hebben de plangrenzen voor het deelgebied Woonkernen bepaald. We hebben niet zomaar de grenzen van het bestemmingplan Woonkernen 2017 gevolgd. We hebben uitgangspunten vastgesteld om een beter passend deelgebied te kiezen waarbinnen gelijke regels logisch zijn. Bijvoorbeeld om de provinciale begrenzing van de aanwijzing in de Verordening 'landelijke kernen' en 'buitengebied' meer gelijk te trekken. Ieder perceel komt voor 2032 aan de beurt om opgenomen te worde in het Omgevingsplan gemeente Leudal.

<u>Uitgangspunten voor de keuzes:</u>

1. De plangrenzen voor 'Landelijke kernen' uit de omgevingsverordening Limburg en het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' vormen de basis. Dit omwille van uniformiteit.
2. Aanduidingen uit de provinciale verordening, zoals het beekdal en groenblauwe mantel, worden gerespecteerd.
3. Leudal heeft 16 kernen. Iedere kern bestaat uit één aaneengesloten gebied, en niet uit meerdere losse gebieden, ook wanneer dit leidt tot grote open ruimtes.
4. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur is het uitgangspunt:
    a. 'Natuurlijke' grenzen, zoals wegen, beken en landschappelijke elementen worden zoveel mogelijk aangehouden;
        i. Wegen en bermen aan de randen van de kern betrekken bij de kern;
        ii. Provinciale wegen buiten de kern, tenzij deze het dorp doorkruisen;
        iii. Sloten en bergingsbassins buiten de kernen;
        iv. Tuinen worden in de kern gelegd met gebruik als tuin, als duidelijk sprake is van een weiland dan buiten de kern.
    b. Voorzieningen die gebiedseigen zijn in de kern worden betrokken bij de kern.
        i. Voorzieningen die aan de randen van kernen liggen, zoals sportvoorzieningen en volkstuintjes, worden buiten de kern gesitueerd, tenzij geheel omringd door ontsluitingswegen.
        ii. Openbaar groen en speeltuinen worden betrokken bij de kern, gelet op de functionele binding met de kern.
    c. Buitengebiedfuncties zoals weide en rijbakken zoveel mogelijk in het buitengebied;
    d. Gebouwen worden niet doorkruist.
5. Toekomstige ontwikkelingen worden niet meegenomen, tenzijhierover besluitvorming heeft plaatsgevonden.
6. Afspraken die volgen uit een (anterieure) overeenkomst worden gerespecteerd.
7. Indien bestaand gebruik niet in overeenstemming is met de planologische situatie, wordt een individuele afweging gemaakt of het betreffende (deel van het) perceel tot de woonkernen of tot het buitengebied wordt gerekend.
8. Kadastrale grenzen worden waar mogelijk gerespecteerd, tenzij dit leidt tot strijd met andere uitgangspunten. Het is onoverkomelijk dat plangrenzen eigendomsgrenzen doorkruisen.

4.2 Omgevingsvisie Leudal, Natuurlijk 2025 – 2040

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de Omgevingsvisie van de gemeente Leudal. De omgevingsvisie gemeente Leudal wordt medio 2025 vastgesteld. Het beleid op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving van 2025 tot 2040 is daarmee vastgelegd. Een groot aantal ambities uit de gemeentelijke Omgevingsvisie moet worden vertaald in het Omgevingsplan om er op te kunnen sturen en er juridisch aan te kunnen toetsen. Het Omgevingsplan geeft meer richting aan de (on)mogelijkheden van functies en activiteiten op een perceel. Denk bijvoorbeeld aan de oppervlakte van bebouwing, de gebruiksmogelijkheden van terreinen en gebouwen en de wijze waarop activiteiten zijn toegestaan (altijd, nadat een melding is gedaan of alleen met een vergunning).

Niet alle ambities uit de Omgevingsvisie hoeven in juridische regels in het omgevingsplan te worden vertaald. Ook zijn er een aantal ambities die niet gaan over locaties/functies/activiteiten die terugkomen in het deelgebied Woonkernen (bijvoorbeeld ambities voor de natuurgebieden). In de tabel in bijlage 2 is aangegeven of de ambities uit de Omgevingsvisie in het omgevingsplan moeten worden vertaald in juridische regels in het omgevingsplan van deelgebied Woonkernen en zo ja, op welke manier dat dan wordt gedaan.

4.3 Bestemmingsplan Woonkernen 2017

Naast nieuw beleid en regelgeving op grond van de Omgevingswet, zijn ook bestaande regels en rechten relevant. Voor dit deelgebied is het bestemmingsplan Woonkernen 2017 van toepassing. Tevens zijn er nog een aantal postzegelplannetjes die nu verwerkt moeten worden. Maar deze volgen ook allen de systematiek van bestemmingsplan Woonkernen 2017.

Het uitgangspunt is om geldende regels uit bestemmingsplannen en verordeningen als vertrekpunt te nemen én waar mogelijk of nodig deze regels te vereenvoudigen en verbeteren.

Het omgevingsplan krijgt een nieuwe systematiek. Met onderstaande uitgangspunten wordt aangegeven hoe de systematiek op hoofdlijnen wordt doorgezet of aangepast.

1. Maatvoeringen blijven grotendeels gelijk. Wel worden regels uit verschillende bestemmingen/bestemmingsplannen zo veel mogelijk gelijk getrokken en gecombineerd met regels uit de bruidsschat. Dit kan leiden tot kleine wijzigingen. Daarnaast zien de regels er anders uit (zie punt 3).
2. Binnenplanse afwijkingen en buitenplanse vergunningen (kruimelgevallen) die regelmatig worden toegepast, worden omgezet in binnenplanse vergunningen. Dit kan leiden tot een verruiming van de hierboven genoemde maatvoeringen. De formulering van regels wordt waar nodig en mogelijk verbeterd en vereenvoudigd.
3. Verbale bouwregels worden waar mogelijk vervangen door werkingsgebieden op de kaart.

In de Hoofdstuk 5 gaan we dieper in op bovenstaande uitgangspunten en geven we aan of en hoe bestaande regelgeving is vertaald naar het omgevingsplan.

4.4 Andere beleidsdocumenten/verordeningen

4.4.1 Beleid Woning- en woonkavelsplitsingen

De Versnellingsagenda Wonen 2023-2025 geeft de gewenste ontwikkelrichting aan en vormt het lokale toetsingskader voor alle nieuwe woningbouwontwikkelingen in de kernen van Leudal. De gemeenteraad heeft dit beleid op 13 december 2022 vastgesteld, als lokale uitwerking van de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. In aanvulling op de bestaande twee onderdelen van de Versnellingsagenda Wonen – 'projectmatige woningbouw' en 'Uitvoeringsprogramma Wonen' – is een derde onderdeel uitgewerkt. Hiermee zijn woning- en woonkavelsplitsingen (onder voorwaarden) mogelijk.

In het Omgevingsplan worden deze mogelijkheden en voorwaarden uit het beleid verder uitwerkt en wordt bepaald in hoeverre en wanneer woning- en woonkavelsplitsingen binnen het Omgevingsplan mogelijk zijn (OPA) of dat een afwijking van het omgevingsplan nodig is (BOPA).

4.4.2 Beleidsnota huisvesten internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal

Het parapluplan 'Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal' uit 2021 heeft ervoor gezorgd dat alle regels over kamerbewoning en huisvesting voor arbeidsmigranten zijn geschrapt uit de geldende bestemmingsplannen. Met deze beleidsnotitie wordt aangegeven wanneer huisvesting en kamerbewoning wel mogelijk zijn en waar dit aan moet voldoen.

In het omgevingsplannen worden deze mogelijkheden en voorwaarden uit het beleid weer overgenomen en wordt bepaald wanneer en of dit binnenplans mogelijk (OPA) is of met een vergunning (BOPA).

4.4.3 Welstandsnota

Onder de Omgevingswet loopt het welstandstoezicht via het omgevingsplan. De welstandsnota blijft als een zelfstandige beleidsregel bestaan, deze wordt niet opgenomen in het Omgevingsplan
In het omgevingsplan kan de gemeente regels opnemen over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Als de regels over het *uiterlijk* van de bouwwerken uitleg nodig hebben, moet de gemeenteraad beleidsregels vaststellen voor de beoordeling of een bouwwerk aan de regels voldoet.

In het omgevingsplan deelgebied Woonkernen wordt aangegeven welke gebieden welstandsplichtig zijn en welke gebieden welstandsvrij zijn. Deze gebieden worden zonder aanpassing overgenomen uit het welstandsbeleid. In welstandsvrije gebieden zijn meer vergunningsvrije mogelijkheden dan in de welstandsplichtige gebieden.

4.4.4 Parkeernota

Er wordt gewerkt aan een nieuw parkeerbeleid. Deze is echter nog niet vastgesteld. In de regels wordt opgenomen dat aan de op dat moment geldende Nota Parkeren moet worden voldaan.

4.4.5 Bomenbeleid

Er wordt gewerkt aan een nieuw Bomenbeleidsplan. Hierbij komt ook een (nieuwe) bomenlijst. Deze is echter nog niet gereed. In de regels wordt een koppeling gelegd met de nu geldende bomenlijst, bij gebrek aan een herijkte versie daarvan.

4.4.6 Geluidbeleid

Gemeente Leudal heeft al een eigen geluidbeleid. Er wordt gewerkt aan een update van het gemeentelijk geluidbeleid. Op dit moment zijn er dus al gebieden aangemerkt waarbij aangepaste geluidsnormen gelden, zoals recreatieterreinen, sportterreinen en stille woonwijken. Het geluidbeleid wordt nu bij het toetsen van nieuwe ontwikkelingen gebruikt naast de toets aan het bestemmingsplan (omgevingsplan van rechtswege). Geluid moet vanuit de Omgevingswet uiterlijk 2032 ook zijn opgenomen in het omgevingsplan en mag niet meer als een apart aspect worden gezien. De specifieke gebieden worden – naar huidig inzicht –als werkingsgebieden (zonder regels) opgenomen in het Omgevingsplan deelgebied Woonkernen. Wanneer het geluidbeleid is vastgesteld zal met een thematische wijziging het geluidbeleid worden verwerkt in het omgevingsplan.

4.4.7 Recreatiebeleid

Uit het gemeente beleid Recreatie 'Uitnodigend Landschap' komen voor de Woonkernen de volgende uitgangspunten naar boven:

- In kernen is aandacht voor behoud van noodzakelijke voorzieningen, niet specifiek alleen voor recreatie.
- Bestaande regels over B&B's behouden (is nevenfunctie, bij een woning) (met een OPA onder voorwaarden)
- Idem voor bestaande hotels. Nieuwe hotels vallen onder horeca.
- Campings horen niet in de kernen
- Bestaande dagrecreatie wordt aangeduid.
- We hebben aandacht voor behoud van monumenten en stimuleren om de monumenten te onderhouden en te (her)gebruiken.

4.4.8 Horeca

De bestaande categorieën horeca zijn opnieuw bekeken. Er is een nieuwe verdeling gemaakt op basis van de kenmerken: Openingstijden, ruimtelijke effecten hiervan voor de omgeving, geluidsbelasting voor de omgeving, het gelijktijdig komen en gaan van een beperkt aantal bezoekers en verkeersaantrekkende werking.

Categorie	Soort activiteit	Omschrijving van de activiteit	(Hoe) op te nemen in plan?
Categorie 1	Dag-horeca	Voorzieningen die gedurende de dag (tot 18.00uur) geopend zijn en een lage doorloopsnelheid hebben (o.a. lunchrooms, koffietentjes, natuurpoorten)	OPA, m.u.v. ligging aan horeca-pleinen (in dat geval vergunningsvrij onder voorwaarden)
Categorie 2	Dag- en avondhoreca	Voorzieningen die gedurende de dag en avond (tot 23.00uur) geopend zijn en waarbij tevens sprake kan zijn van een hoge doorloopsnelheid (o.a. restaurant, eetcafé, brasserie, counterverkoop (o.a.	OPA, bij ligging aan horeca-pleinen (of vergunningsvrij onder voorwaarden) en verder BOPA

		snackbar, afhaalrestaurants), binnenactiviteiten zoals beugelbanen-> let wel met behoud van dorpse structuur* en verder horeca bij sportvoorzieningen of in gemeenschaps-voorzieningen	(we spreken niet meer over ondergeschikt of ondersteunend)
Categorie 3	Dag, avond- en nachthoreca	Voorzieningen die gedurende de dag, avond en/of begin van de nacht (tot 02.00uur) geopend zijn (o.a. café, funcentre, binnenactviteiten met een zwaardere ruimtelijke belasting)	BOPA / wijziging Omgevingsplan Bestaande locaties worden aangeduid
Categorie 4	Verblijfshoreca	dag rond horeca (o.a. hotels) en grotere recreatieverblijven/B&B's (niet passend binnen de binnenplanse mogelijkheden)	Hotel: OPA B&B vergunningsvrij, onder voorwaarden, 2 kamers / 4 personen
Categorie 5	Coffeeshops, seksinrichtingen, Speelautomaten-lokalen	Maatwerkoplossingen; we nemen dit niet rechtstreeks op in het Omgevingsplan. Als dit zich voordoet, moet dit verder onderzocht worden.	BOPA/ Wijziging Op

In categorie 3 mogen rechtstreeks categorie 1 en 2 activiteiten plaatsvinden. In categorie 2 mogen rechtstreeks categorie 1 activiteiten plaatsvinden. Gemeenschapsaccommodaties met horeca worden onder categorie 2 geschaard.
Het is ook mogelijk dat op een locatie twee categorieën aangeduid worden, bijvoorbeeld bij een hotel dat ook een restaurant heeft.

4.4.9 Evenementen

We hebben een evenementenbeleid. En regels in onze bestemmingsplannen en in de bruidsschat. Uitgangspunt is dat we het eenvoudiger en eenduidiger willen maken om kleinschalige evenementen te kunnen organiseren. Grote evenementen met veel verkeersaantrekking regelen we met vergunning.

4.4.10 Kerkenvisie

We werken momenteel aan een Kerkenvisie. Kerken hebben historisch gezien een bijzondere plek in de dorpen. Deze bijzondere waarde willen wij behouden. De traditionele, godsdienstelijke, functie wordt de komende jaren steeds beperkter. De kerkenvisie geeft inzicht in de wijze waarop we de kerken voor onze dorpen kunnen behouden, al dan niet in een andere functie. In het Omgevingsplan nemen we geen aanvullende (aanvullend op transformatiemogelijkheden naar wonen) rechtstreekse herontwikkelmogelijkheden op, omdat deze te divers van aard kunnen zijn. We zullen per locatie een nadere afweging maken en via een BOPA behandelen.

4.4.11 Gebieden met waarden of beperkingen

In het omgevingsplan worden gebieden aangewezen met te beschermen waarden en gebieden waar op basis van een functie beperkingen gelden. Het aanwijzen van deze gebieden heeft een signaleringsfunctie en geeft overzicht over aanvullende regels op een locatie. De feitelijke regels zijn te vinden bij de gebruik-, bouw- en aanlegregels. Een groot aantal van deze gebieden/ te beschermen waarden komen uit het bestemmingsplan en worden ook zo overgenomen. Maar omdat het omgevingsplan breder wordt (gehele fysieke leefomgeving én nieuwe wetgeving provincie en rijk), zullen er nog meer en andere gebiedsaanwijzingen van toepassing zijn:

- Gebieden die door rijk en provincie zijn aangewezen en gekoppeld aan instructieregels voor het omgevingsplan.
- Gebieden waarvoor regels gelden op basis van de waterschapsverordening
- Gebieden die in het bestemmingsplan een dubbelbestemming of gebiedsaanwijzing hadden zoals archeologische waarden, beekdal
- Gebieden waarvoor regels gelden op basis van gemeentelijke beleidsregels (welstand, parkeren)
- Monumenten

5 Regel-systematiek

5.1 Gebiedsaanwijzingen

Gebiedsaanwijzingen zijn in zekere zin vergelijkbaar met oude dubbelbestemmingen, maar hebben onder de Omgevingswet een bredere doelstelling. Zo is een bouwvlak ook een gebiedsaanwijzing . Met gebiedsaanwijzingen kun je bepaalde gebieden een functie geven, bouwmogelijkheden bieden, maar ook extra bescherming geven. Bijvoorbeeld wanneer en landschappelijke of natuurlijke waarden aanwezig zijn. De regels over de activiteiten (gebruiken, bouwen, slopen) zijn op die manier alleen toepasbaar wanneer deze waarden niet worden aangetast. De te beschermen waarden gelden dus aanvullend op de activiteit-regels. Door ze voor in het omgevingsplan te plaatsen komen ze op het DSO als eerste in beeld waardoor ze minder snel vergeten worden.

De meeste gebiedsaanwijzingen hebben betrekking op het buitengebied en komen in een volgend deelgebied aan bod. In het deelgebied Woonkernen zijn een aantal gebiedsaanwijzingen in elk geval val toepassing:

5.1.1 Archeologie

Er wordt vooruitlopend op het opstellen van de regels van het deelgebied Woonkernen een nieuw onderzoek uitgevoerd naar de archeologische waarden. (een update). Uitgangspunt zijn de bestaande aanduidingen en regels voor deze gebieden, tenzij met dit onderzoek wordt (of bij een eerdere ontwikkeling al is) aangetoond dat de waarden niet meer aanwezig is.

5.1.2 Waterbescherming: Beekdalen, beschermingszone watergang, overloopgebieden

Het uitgangspunt is dat deze zoneringen worden overgenomen uit de bestemmingsplannen.

Aanvullend wordt vooruitlopend op het opstellen van de regels van het deelgebied Woonkernen een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid en kwaliteit van de Beekdalen binnen de woonkernen. De beekdalen zijn namelijk niet het bestemmingsplan Woonkernen 2017 opgenomen. Indien het onderzoek leidt tot een conclusie dat op locaties bescherming van deze waarde belangrijk is, zal er een gebiedsaanwijzing worden opgenomen.

De waterbelangen worden daarnaast geborgd via de regels over bouwen en aanleggen en waar nodig ook met gebruiksregels.

5.1.3 Aanwijzingen in de bodem oa. Leiding – Riool

De aanwezigheid van leiding-riool wordt overgenomen uit de bestemmingsplannen.

5.1.4 Welstand

De regels in de welstandsnota regelt hoe we omgaan met de ruimtelijke en esthetische kwaliteit van de bebouwde omgeving in Leudal. De welstandsnota onderscheidt 2 gebieden.

1. welstandplichtige gebieden. Hier is het behouden en het versterken van de ruimtelijke en esthetische kwaliteit van belang.
2. welstandsvrij gebieden: in deze gebieden wordt het behoud en versterken van de ruimtelijke en esthetische kwaliteit minder van belang geacht en overgelaten aan de initiatiefnemers zelf

Voor het gehele grondgebied van Leudal geldt een excessenregeling. Hiermee kan achteraf opgetreden tegen welstandexcessen. De excessenregeling geldt ook voor welstandsvrije gebieden en voor vergunningsvrije bouwwerken.
De welstandsnota is een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. De welstandscriteria worden niet opgenomen in het omgevingsplan. Wel worden de welstandsgebieden, als werkingsgebieden opgenomen in omgevingsplan en wordt een hyperlink opgenomen naar de welstandsnota. Hiermee kan snel gezien worden of een plan wel of niet welstandsplichtig is en kan de beleidsregel snel geraadpleegd worden.

De regels dat getoetst moet worden aan de welstandnota zijn nu nog opgenomen in de regels van de bruidsschat, artikel 22.7 (repressief toezicht excessen) en 22.29 (toets aan welstandsnota bij welstandsplichtige gebieden). Deze regels worden (bij de wijziging van het omgevingsplan voor het deelgebied woonkernen) verplaatst naar de regels van de woonkernen.

De welstandsnota wordt ook gebruikt om te beoordelen of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, die in strijd is met het bestemmingsplan (bijvoorbeeld bij woonkavelsplitsing), ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar is (ter beoordeling van de adviescommissie fysieke leefomgeving). Dit geldt ook voor welstandsvrije gebieden. Dit zal ook geborgd worden in de regels van de woonkernen.

5.2 Regels over Gebruiksactiviteiten

5.2.1 Systematiek en algemeen toegestaan gebruik

De regels over gebruik uit bestemmingsplannen worden als uitgangspunt gebruikt. Alle regels over gebruik worden in één hoofdstuk opgenomen. Daarbij worden eerst algemene regels gesteld over gebruik zoals regels over parkeren en regels over algemeen toegestaan medegebruik. Vervolgens worden de regels over het gebruik onderverdeeld naar gebruiksactiviteiten per functie. Ook regels over verboden gebruik zijn veelal algemeen en worden hier gesteld. Dat wat met een OPA (binnenplanse vergunning) mogelijk is wordt niet meer met een aparte functieaanduiding aangeven.

Het omgevingsplan kent geen Centrumfunctie meer, maar hier liggen meerdere functies zoals detailhandel, maatschappelijk, wonen en horeca over elkaar heen.
Naast de hoofdfunctie zijn functies als groen, water, nutsvoorzieningen binnen alle functies algemeen toegestaan.

5.2.2 Wonen

Wat willen we regelen?
• Meer variatie in soort woningen – woningen zijn eenvoudiger aanpasbaar aan de woonwensen. (oa. splitsingsbeleid, huisvesting internationale werknemers - beleid) • Meer variatie in (woon)zorgvoorzieningen, afgestemd op specifieke doelgroepen. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe woonzorgvisie die meer duidelijkheid zal geven over op te nemen regels. • Kwaliteit van het voorerf is belangrijk.

Hoe gaan we het regelen?
• Wonen als hoofdgebruik is toestaan binnen het gebied wat daarvoor wordt aangemerkt. • Het aantal woningen wordt geregeld; max 1 woning per bouwvlak tenzij anders aangegeven. • Specifieke woonvormen ('woonwagenstandplaats', zorgwoning) worden alleen toegestaan ter plaatse van specifieke werkingsgebieden. • Specifieke functieaanduidingen (qua bedrijvigheid aan huis) alleen terug opnemen als ruimtelijk relevant en niet mogelijk met een OPA
Zonder vergunning is het mogelijk:
• Een Beroep en bedrijf aan huis te starten, mits passend binnen de voorwaarden. De voorwaarden worden beleidsluw overgenomen uit Bestemmingsplan Woonkernen. • Een mantelzorgwoning te hebben: hier worden de vergunningvrije regels uit de bruidsschat overgenomen. Mantelzorgwoningen kunnen in de woning of als bijgebouw in het gebied voor bijgebouwen worden gerealiseerd.
Met vergunning wordt het volgende gebruik toegestaan:
• Het inpandig splitsen van een bestaande woning in 2 woningen mits passend binnen de voorwaarden. • Medegebruik voor een Bed en breakfast • Gebruiken van de woning voor kamerbewoning, o.a. voor kleinschalige huisvesting internationale werknemers. (Grootschalige huisvesting is nooit toegestaan binnen de woonkernen) • Gebruiken van een bestaand gebouw in een andere specifieke woonvorm (bijv. zorgwonen) • Het toevoegen van een extra woning op het perceel (splitsing van een kavel) mits passend binnen de voorwaarden hiervoor uit het splitsingsbeleid. Hiermee wordt ook premantelzorg mogelijk gemaakt.

5.2.3 Groen

Wat willen we regelen?
• Openbare parkeergelegenheden worden zo veel mogelijk groen ingepast • We zetten ons in voor een omgeving die uitnodigt om te ontmoeting, te bewegen en te ontwikkelen
Hoe gaan we het regelen?
• Behoud minimaal bestemd groen: grote gebieden die in het bestemmingsplan als groen zijn bestemd, krijgen weer de functie groen. • Binnen de andere functies wordt specifiek benoemd dat ook een groene invulling mogelijk is waardoor we stimuleren dat bij een inrichting van het openbaar gebied ook aan groen wordt gedacht (bijv. binnen verkeer).

Zonder (ruimtelijke) vergunning is mogelijk:

• Binnen groen zijn recreatieve functies die een beperkte impact hebben op de omgeving toegestaan, tenzij de groenzone dient als buffer naast agrarische percelen waarop gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt. Het gaat om invullingen zoals:
  • Sporten en spelen (stimuleren gezondheid)
  • Recreatief gebruik met een lage impact (zoals o.a. wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen, picknicken)
• Ruimtelijk niet relevante evenementen (mits voldoen aan voorwaarden)

Met vergunning is mogelijk:
• Grotere/ ruimtelijk relevante evenementen zijn binnen de algemene regels toegestaan met vergunning.

5.2.4 Water

Wat willen we regelen?
Bestaande watergangen worden behouden en waterkeringen worden beschermd.
Hoe gaan we het regelen?
De waterbestemmingen worden aangewezen als functie water. In sommige gevallen betreft dit brede stroken op grond van kadastraal eigendom. Niet alleen het water zelf heeft daar nu een bestemming Water maar ook de oevers, die zijn ingericht als groen. In deze gevallen worden de functie groen en water over elkaar gelegd. De Gebiedsaanwijzing Beekdal wordt ook in het omgevingsplan voor de woonkernen opgenomen voor een extra bescherming. Hiervoor wordt vooruitlopend op het omgevingsplan woonkernen een onderzoek uitgevoerd om de waarde van de beekdalen binnen de woonkernen in beeld te brengen en te bepalen waar deze gebiedsaanwijzing wel of niet moet worden opgenomen.

5.2.5 Verkeer

Wat willen we regelen?
In de omgevingsvisie en overig gemeentelijk beleid zijn de volgende doelen benoemd die van belang zijn voor de gebruiksregels voor Verkeer: - Vervoersmogelijkheden zijn veilig en toegankelijk - Er is bij ontwikkelingen extra aandacht aan ruimte voor voetgangers en fietsers. - Diverse mogelijkheden voor vervoer zijn aanwezig, aanvullend op de (traditionele) auto. - Aandacht voor klimaatadaptatie en een groene omgeving
Hoe gaan we het regelen?
In het bestemmingsplan zijn de verkeersbestemming meestal ruim om de wegen en paden gelegd, waardoor ze genoeg ruimte boden voor aanpassing van de wegen. In het omgevingsplan worden verkeersbestemmingen uit het bestemmingsplan een op een omgezet naar de functie verkeer. Binnen de verkeersfunctie wordt benadrukt dat er ook ruimte voor groen is binnen deze functie wat zorgt voor veiligheid en voor kwaliteit.

De op dat moment geldende parkeernota geldt als basis bij nieuwe ontwikkelingen (zowel binnenplans als buitenplans) en hier zal naar verwezen worden. Bij nieuwe ontwikkelingen zal steeds worden gekeken of parkeernormen (naar beneden) aangepast kunnen worden – in dat geval zal voor die ontwikkeling een afwijkende norm specifieke in het omgevingsplan worden opgenomen. Ook een regel ter bevordering van fietsverkeer en fietsenstallingen behoort tot de opties die we onderzoeken.
Zonder vergunning:
Vanuit het bbl is het al mogelijk om vergunningsvrij laadpalen op te richten. Dit regelen we niet in het omgevingsplan.

5.2.6 Bedrijf, kantoor en dienstverlening

Wat willen we regelen?
Bestaande bedrijven, kantoren en dienstverlening in de woonkernen blijven toegestaan. Transformatie naar wonen is mogelijk en wordt waar mogelijk gestimuleerd (maar wel alleen als het hele bedrijfsbestemming/bedrijventerrein wordt getransformeerd).
Hoe gaan we het regelen?
- Bestaande bedrijven, kantoren en dienstverlening blijven toegestaan op de daarvoor aangewezen locaties. - Specifieke bedrijfsaanduidingen nemen we niet op – dit biedt meer vrijheid voor verandering – maar in de bijlage wordt een lijst opgenomen met de specifieke bedrijven zodat geborgd blijft welke er aanwezig zijn. - Nieuwvestiging bedrijven alleen met BOPA of wijziging omgevingsplan
Met vergunning wordt (onder voorwaarden) toegestaan:
- Transformatie van een bestaand gebouw naar 1 woning, onder voorwaarden - Transformeren van bestaande gebouwen naar woonfunctie voor meerdere woningen (maximaal 9 woningen), onder voorwaarden - Nieuwvestiging van kantoor en dienstverlening in centrumdorp (Heythuysen) binnen het dorpshart, niet aan horecapleinen.

5.2.7 Detailhandel

Wat willen we regelen?
Aanvullend winkelaanbod concentreert zich in levendige winkelstraten met horecapleinen in Heythuysen dat als het aantrekkelijke centrumdorp een groter verzorgingsgebied bedient. In de dorpen met voorzieningen wordt binnen het 'centrumgebied' behoud van de belangrijkste functies als een bakker, slager gestimuleerd door deze vergunningvrij uit te mogen wisselen met andere basisvoorzieningen.

Hoe gaan we het regelen?
• Detailhandel is toegestaan op de daarvoor aangewezen locaties (specifiek of binnen het centrumgebied). • Regels over detailhandel worden ontleend aan het bestemmingsplan. • Een supermarkt wordt specifiek aangeduid en is alleen daar toegestaan. • Een specifieke aanduiding geldt ook voor volumineuze detailhandel.
Zonder (ruimtelijke) vergunning is mogelijk:
• Nieuwvestiging van detailhandel binnen <u>het centrumdorp</u> is toegestaan aan de 'horecapleinen/centrumgebied' • Detailhandel in <u>het centrumdorp</u> en binnen <u>de dorpen met voorzieningen</u> wordt gestimuleerd binnen 'het centrumgebied'. Deze detailhandel is daarom niet rechtstreeks of via een binnenplanse mogelijkheid omzetbaar naar wonen.
Met vergunning wordt (onder voorwaarden) toegestaan:
- Detailhandel van een bestaand gebouw buiten 'het centrumgebied' is omzetbaar naar 1 woning, onder voorwaarden. - Transformeren van bestaande gebouwen naar woonfunctie voor meerdere woningen (maximaal 9 woningen), onder voorwaarden

5.2.8 Horeca

Wat willen we regelen?
Horeca (eet- en drinkgelegenheid, geen zware horeca) is belangrijk voor ontmoeten en dient dus gestimuleerd te worden. In <u>het centrumdorp</u> bieden we ruimte voor een gevarieerd aanbod van eet- en drinkgelegenheden. In de <u>dorpen met voorzieningen</u> is behoud van tenminste één locatie met horeca een pré. Nieuwe zware (nacht)horeca is niet rechtstreeks toegestaan en wordt onder strijdig gebruik opgenomen. Behoud en beleving van erfgoed vinden we belangrijk en willen we stimuleren door hier functies aan te geven die voor iedereen toegankelijk zijn (eten/drinken en verblijfsrecreatie).
Hoe gaan we het regelen?
• In <u>het centrumdorp</u> wordt met een aanduiding 'horecaplein' een gebied aangegeven waar horeca zonder meer is toegestaan. Op deze plek regelen we ook het tegengaan van transformatie naar een functie die niet horeca of detailhandel is. • Op andere plekken zijn meerdere locaties met horeca toestaan alleen indien voldoende aandacht voor zorgplicht en goed woon-en leefklimaat. • Terrassen zijn toestaan op elk dorpsplein onder voorwaarden – in <u>woondorpen</u> gelden strengere eisen ter borging van een goed woon- en leefklimaat. • Hotels worden specifiek aangeduid (zowel bestaand als een nieuw hotel). • Voor zover er op locatie ook nog een andersoortige functie aanwezig is (denk aan detailhandel of wonen), wordt deze als een extra laag over horeca heen gelegd. • Erfgoed is eenvoudig te transformeren in horeca, onder voorwaarden

Met vergunning
• Binnenplanse transformatie van erfgoed naar 'horeca' mogelijk maken. Bij onderbouwing vergunning wel voldoende aandacht voor zorgplicht en goed woon-en leefklimaat (in woondorpen met voorzieningen wordt een zwaardere motivering gevraagd dan in centrumdorp) • Transformatie naar horeca in niet zijnde erfgoed via binnenplanse vergunning met meer aandacht/voorwaarden voor soort horeca, woon- en leefklimaat en ruimtelijke kwaliteit. • Horeca buiten 'het centrumgebied' is omzetbaar naar 1 woning, mits de horeca-activiteit reeds gestopt is, onder voorwaarden. • Transformeren van bestaande gebouwen buiten 'het centrumgebied' naar meerdere woningen (maximaal 9), onder voorwaarden

5.2.9 Maatschappelijk

Wat willen we regelen?
Niet alle voorzieningen zijn altijd meer fysiek in elk dorp aanwezig, door slimme combinaties tussen dorpen en clustering van basisvoorzieningen houden we een goed en toegankelijk aanbod. In een centrumdorp en in dorpen met voorzieningen stimuleren we het behoud van maatschappelijke basisvoorzieningen zoals een huisarts en een fysiotherapeut door de uitwisseling van functies horeca, detailhandel en deze basisvoorzieningen eenvoudig mogelijk te maken
Hoe gaan we het regelen?
• Maatschappelijke activiteiten zijn toegestaan in voormalige bestemming maatschappelijk en in de daartoe aangeduide 'centrumgebieden'. • Bestaande regels zijn het uitgangspunt. • Nieuw is dat sommige specifieke vormen van maatschappelijk worden aangeduid en alleen op die locatie zijn toegestaan. Dit betreffen functies met een speciale ruimtelijke impact zoals bijvoorbeeld een basisschool, een kinderdagverblijf, een kerk en een begraafplaats. • Voor zover er daarbij ook nog een andersoortige functie aanwezig is (denk aan detailhandel of wonen), wordt deze als een extra laag over maatschappelijk heen gelegd.
Zonder vergunning
• Is het mogelijk om een specifieke vorm van maatschappelijk die behoort tot de basisvoorzieningen zoals een huisarts, eenvoudig te kunnen uitwisselen met de functie detailhandel en horeca.
Met vergunning wordt (onder voorwaarden) toegestaan:
• Transformeren van bestaande gebouwen naar woonfunctie (max 9), onder voorwaarden.

5.2.10 Agrarisch

Wat willen we regelen?
De specifieke inrichting van de functie agrarisch en bedrijven wordt niet meegenomen in de Woonkernenwijziging. 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.

Hoe gaan we het regelen?
- Locaties die als agrarisch bestemd waren en nog steeds in gebruik zijn voor agrarische doeleinden worden overgenomen, met een basisset regels; - Locaties die als agrarische bestemd waren maar niet meer als agrarisch in gebruik zijn worden per locatie bekeken. Soms is het wenselijk om de gronden passend bij een woonbestemming (of tuin) te betrekken, maar soms is een ander gebruik ook passend. - Locaties die niet als agrarisch bestemd zijn, maar wel als agrarisch in gebruik zijn worden per locatie bekeken. Uitgangspunt is zo weinig mogelijk agrarische grondgebruik binnen de woonkernen.

5.2.11 Recreatie, cultuur en ontspanning en sport

Wat willen we regelen?
Voor bestaande voorzieningen op het gebied van recreatie, cultuur en ontspanning en sport worden de regels uit het bestemmingsplan overgenomen. Deze functie is vrij specifiek aangeduid (park, verblijfsrecreatie, jachthaven, volkstuin). Sport: ook specifiek bestemd (sporthal/sportzaal/sportschool…..) conform bestemmingsplan. Cultuur en ontspanning wordt in centrumgebieden gestimuleerd, zodanig dat het omzetten daarvan naar een andere functie niet rechtstreeks of binnenplans mogelijk is dan wel – als het er nog niet is – onder voorwaarden of binnenplans wel mogelijk wordt.
Hoe gaan we het regelen?
• Bestaande locaties krijgen een functieaanduiding conform de huidige bestemming. • Voor zover er daarbij ook nog een andersoortige functie aanwezig is (denk aan detailhandel of wonen), wordt deze als een extra laag over maatschappelijk heen gelegd.
Met vergunning wordt (onder voorwaarden) toegestaan:
Transformeren van bestaande gebouwen naar woonfunctie (max 9), onder voorwaarden.

5.3 Bouwen

5.3.1 Bouwen algemeen

Wat willen we regelen?
In de omgevingsvisie zijn de volgende doelen benoemd die van belang zijn voor de bouwregels: • In alle dorpen zijn (ver)bouwmogelijkheden, afgestemd op de behoefte, waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat. • Bestaande woningen worden verduurzaamd, ook energievoorzieningen op wijkniveau. • Sturen op kwaliteit, betaalbare en toekomstbestendige woningen in een groene omgeving.
Hoe gaan we het regelen?
Bestaand:
• De regels voor bouwen zijn voor de hele gemeente zoveel mogelijk hetzelfde. Het bestemmingsplan Woonkernen 2017 geldt als vertrekpunt voor de regels binnen de bebouwde kom.

• In de bruidsschat is ook een heel aantal regels opgenomen met betrekking tot bouwen zoals regels over rooilijnen, bebouwing en straatpeil, regels over aansluiting op distributienetten en bereikbaarheid voor hulpdiensten. Deze regels worden voorlopig beleidsneutraal overgenomen.
Nieuwe inzichten:
• Maatvoeringen zijn aangepast op basis van veel verleende kruimelgevallen. • Verschillen in maatvoeringen worden zo veel mogelijk in omgevingsnormen op de kaart weergegeven. • De regels ten aanzien van vergunningsvrij bouwen uit de Bruidsschat worden samengevoegd met de bouwregels uit bestemmingsplannen. • De bruidsschatregels leggen ook de koppeling met Welstandsbeleid (beleidsregel). In het eerste omgevingsplan behouden we de verwijzing naar het welstandsbeleid. Wel nemen we in het omgevingsplan de verschillende welstandsgebieden op zodat direct duidelijk is welke welstandsregels van toepassing zijn.

De bouwregels in het omgevingsplan worden opgebouwd op basis van de volgende algemene uitgangspunten.

5.3.2 Hoofdgebouwen

<u>Wat willen we regelen?</u>
• We sturen op kwaliteit voor het van het vanuit openbaar zichtbaar gebied. • We sturen op betaalbare en toekomstbestendige woningen in een groene omgeving. • Woningtypologieën worden niet meer opgenomen, behalve daar waar gestapelde woningen zijn toegestaan. Door de combinatie van het aantal woningen en kleinere bouwvlakken voor hoofdgebouwen, wordt het woningtype al bepaald. • Voor bedrijfswoningen gelden dezelfde regels als voor gewone woningen • Ten opzichte van het bestemmingsplan is een belangrijke verandering dat een kleiner bouwvlak is opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen gebouwd mogen worden. Hierdoor kan een groot aantal verbale regels over de situering van het hoofdgebouw worden geschrapt. • De verwijzing naar bestaand (voor o.a. goot- en bouwhoogte) wordt vervangen door een omgevingsnorm op de kaart. De huidige maatvoering wordt geïnventariseerd en (afgerond) vastgelegd. Daarnaast wordt, waar dit vanuit ruimtelijke kwaliteit mogelijk is, 1 meter ruimte geboden ten opzichte van de bestaande maatvoering. • In nieuwe plannen is het uitgangspunt dat we gaan voor volledig duurzame bebouwing. Een duurzame materiaalkeuze en een energieneutrale of ten minste energiezuinige bebouwing is de basis in nieuwe plannen. • Vergroting van gebouwen ten behoeve van isolatiemaatregelen wordt mogelijk gemaakt.
<u>Hoe gaan we het regelen?</u>
• Plaats en afmeting: hoofdgebouwen in het bouwvlak (en geen typologieën meer). • Goot- en bouwhoogte als weergegeven op de kaart. • Max opp. op een perceel geldt voor hoofdgebouwen en bijgebouwen samen – voor woning een max bebouwd oppervlak & percentage in regels, voor andere gebouwen een max. bebouwingspercentage op kaart (meer aandacht voor klimaatadaptatie en groen – bestaand opp opnieuw inventariseren).

• Nutsvoorzieningen zijn al geregeld in bbl – niet in omgevingsplan regelen, tenzij we (uit advies werkgroep - volgt) willen toestaan om ruimere voorzieningen toe te gaan staan. • Specifieke gebouwen zoals garageboxen en al bestaande uitzonderingen worden specifiek aangeduid met een werkingsgebied overige gebouwen. • Art 2.29Bbl regelen we niet in het omgevingsplan. In dit artikel staan de bouwactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit nodig is.
Zonder vergunning:
• Vergroting van bebouwing ten behoeve van duurzaamheidsmaatregelen (oa. isolatiemaatregelen, energieopwekking) wordt mogelijk gemaakt tot maximaal 0,5 meter hoogte of gevels (overschrijding bouwvlak toegestaan). • Niet ruimtelijk relevante inpandige verbouwingen (ao. kozijn veranderen/toevoegen). • Dakkapel bij een woning in het voordakvlak in welstandsvrij gebied – onder voorwaarden.
Met vergunning:
• Hoofdgebouw bouwen altijd met vergunning. • Inperking vergunningvrij in, op, aan of bij monument: kadastrale perceel wordt het werkingsgebied. • Dakkapel in welstandsplichtig gebied, onder voorwaarden – beoordeling commissie Fysieke leefomgeving. NB: niet voldoen aan de voorwaarden is BOPA

5.3.3 Bijbehorende bouwwerken

<u>Wat willen we regelen?</u>
• Sturen op kwaliteit, betaalbare en toekomstbestendige woningen in een groene omgeving. • Er zijn ruime regels voor het vergroten van gebouwen. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit worden hier aan de voorzijde en naar openbaar gebied gerichte zijkanten wel beperkingen opgelegd. • Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan in achtererfgebied. Het 'achtererf' wordt als werkingsgebied opgenomen. Hierdoor is geen interpretatie van het begrip meer nodig. Ditzelfde geldt voor het zij-erfgebied. Hierbij dient wel te worden opgemerkt, dat de mate waarin deze vorm van concreetheid kan worden gegeven, afhangt van de techniek van het intekenen.
<u>Hoe gaan we het regelen?</u>
Zonder vergunning
• Ter plaatse van het 'achtererf' mag vergunningsvrij worden gebouwd. • Voor woningen geldt: Totale oppervlak alle bebouwing is 60% van het bouwperceel, tot maximaal 325 m^2 (=combinatie van BP en bruidsschat ineen). • Voor andere functies: max. bebouwingsoppervlak geeft aan hoeveel ruimte er nog is voor bijgebouwen. • Voor de hoogte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied wordt aangesloten bij het bestemmingsplan. Dit betekent een verruiming van de maximale hoogte met 0,5 meter ten opzichte van de vergunningvrije mogelijkheden in de bruidsschat. • Ter plaatse van het 'zijerf' worden extra voorwaarden opgenomen.

Met vergunning
• Erkers zijn met vergunning, onder voorwaarden, voor de voorgevel toegestaan. • Carports zijn met vergunning, onder voorwaarden, voor de voorgevel toegestaan. NB: niet voldoen aan de voorwaarden is BOPA • Bouwwerken ter stimulering van fietsvervoer (fietsenstallingen) worden gestimuleerd: bij o.a. bedrijven en kantoren kan voor de voorgevel worden gebouwd onder voorwaarden.

5.3.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Wat willen we regelen?
• Regels voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn met name gericht op het behoud van kwaliteit van het straatbeeld. • De energietransitie vraagt om ruimte voor bouwwerken ten behoeve van duurzame energievoorzieningen. • Echter, er geldt een beperking voor aan het openbaar gebied grenzende delen van gebouwen: geen mogelijkheden voor losse installaties zoals warmtepomp, airco's o.i.d. • Met het overgaan van de regels voor erf- en perceelsafscheidingen naar de bruidsschat, heeft de gemeente de mogelijkheid om eigen regels te stellen.
Hoe gaan we het regelen?
Het aantal regels over bouwwerken geen gebouwen zijnde is in het omgevingsplan aanzienlijk minder dan in het bestemmingsplan. Dit komt omdat in het Besluit bouwwerken leefomgeving in artikel 2.29 al een heel aantal bouwwerken is opgenomen dat vergunningvrij is toegestaan, ongeacht de regels uit het omgevingsplan. Dit betreft bijvoorbeeld erfafscheidingen tot 1 m, lantaarnpalen, verkeersborden, laadpalen en geluidschermen. Er geldt een verschil in 'achtererf' en 'zijerf' vanuit ruimtelijke kwaliteit en ook veiligheid (zichtlijnen) voor o.a. erfafscheidingen.
Zonder vergunning

• De regels over vergunningvrij bouwen uit de bruidsschat worden gecombineerd/in overeenstemming gebracht met de regels over bouwwerk geen gebouw zijnde in de bestemmingsplannen. Dit leidt tot de keuzes:
  ○ Een sport- of speeltoestel is overal toegestaan passend binnen de eisen van art 22.27 van de Bruidsschat.
  ○ Erf- en perceelsafscheidingen ter plaatse van gebied 'achtererf' zijn tot 2 m hoogte toegestaan
  ○ Voor erf- en perceelsafscheidingen ter plaatse van gebied 'zijerf' gelden aangepaste regels (o.a. in verband met veiligheid/zicht en ruimtelijke uitstraling).
  ○ Zwembaden (zonder overkapping) zijn alleen toegestaan in het achtererf bij woningen en bedrijfswoningen. Er is geen maximale maat opgenomen
  ○ In 'achtererf' en 'zijerf' zijn daarnaast overige bouwwerken geen gebouwen zijnde vergunningvrij toegestaan tot 3 meter.
  ○ In 'achtererf' en 'zijerf' zijn losse duurzaamheidsmaatregelen toegestaan binnen voorwaarden.

Met vergunning
• Afwijken tot 2 meter hoogte voor erf- en perceelsafscheidingen ter plaatse van gebied 'zijerf'

5.4 Regels over grondwerkzaamheden (voormalig aanleggen)

5.4.1 Grondwerkzaamheden

Wat willen we regelen?
In bestemmingsplannen zijn veel regels opgenomen die gaan over aanlegactiviteiten. Dit betreft op hoofdlijnen: • Regels over het verstoren van de bodem. Deze regels dienen voor het beschermen van archeologische waarden, leidingen en waterhuishouding. • Regels over het verwijderen of aanbrengen van beplanting. Deze regels dienen voor het beschermen van landschappelijke en natuurwaarden, maar bijvoorbeeld ook ter bescherming van waterkeringen. Ook de beschermde bomen met bijbehorende regels uit het bestemmingsplan worden verwerkt in het omgevingsplan. • De bebouwingscontour houtkap wordt zo snel mogelijk opgenomen in het omgevingsplan. Dit heeft als voordeel dat de toepasbare regels beter kunnen worden toegespitst op het betreffende gebied. • In de bruidsschat is een aantal regels opgenomen over bodem die samenhangen met aanlegactiviteiten. Deze regels worden met enkele kleine tekstuele aanpassingen meegenomen in het omgevingsplan. Hierbij wordt ook gekeken naar de regels uit de Algemene verordening, voor zover gericht op de bodemkwaliteit. Daarnaast worden instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving waar nodig verwerkt. • In bestemmingsplannen is ook een groot aantal regels over water opgenomen. Deze regels worden overgenomen en waar nodig aangepast aan nieuw beleid en regelgeving van gemeente en waterschap.
Hoe gaan we het regelen?
De regels over aanleggen worden beleidsneutraal overgenomen. Wel wordt de systematiek iets aangepast. Net als bij gebruik en bouwen wordt eerst beschreven wat vergunningvrij is en vervolgens wat met vergunning is toegestaan. Het onderscheid in archeologische waarden wordt gemaakt door middel van omgevingsnormen voor het oppervlak en de diepte van de grondwerkzaamheden. Daarnaast wordt op grond van het BKL een meldingsplicht opgenomen voor vergunningvrije bouwactiviteiten groter dan 50 m^2 in verband met de bodemkwaliteit.

5.5 Milieubelastende activiteiten

De omzetting van regels over milieubelastende activiteiten uit de bruidsschat, gebeurt in een apart traject. De bruidsschat regels blijven tot die tijd van toepassing.

6 Annoteren en toepasbare regels

6.1 Annoteren

Het annoteren is het koppelen van de regels aan werkingsgebieden, activiteiten, omgevingsnormen en thema's. De richtlijnen voor het annoteren zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De burger komt met klikken op de kaart bij de juiste regels terecht;
- Het plan is onderhoudsvriendelijk voor de gemeente.
- Toepasbare regels die een vraag bevatten (bevindt u zich in gebied XXX) kunnen automatisch worden ingevuld doordat dit gebied als locatie is opgenomen in het omgevingsplan.

<u>Gebiedsaanwijzingen</u>

Wanneer je in het DSO naar plekinfo kijkt, zie je bovenaan de gebiedsaanwijzingen. Een inwoner zal intuïtief klikken op Wonen en ziet dan alle regels die gekoppeld zijn aan de gebiedsaanwijzing wonen. Dit geeft echter nooit een compleet beeld: voor een woning gelden ook algemene regels. De gebiedsaanwijzing heeft vooral een functie in het zichtbaar maken van de herkenbare SVBP kleur op de kaart. Annoteren van gebiedsaanwijzingen wordt alleen gekoppeld aan het eerste artikel waar de gebiedsaanwijzing wordt genoemd. Dit artikel wordt zo geformuleerd dat duidelijk is dat ook andere algemene regels van toepassing zijn.

<u>Werkingsgebieden</u>

Van iedere regel in het omgevingsplan moet worden vastgelegd waar deze geldt. De annotatie werkingsgebieden geeft dus aan waar de 'regels' van toepassing zijn. Dit wordt gedaan met de locatie (GIO). De locatie kan ook het ambtsgebied zijn. De naam van iedere GIO moet minimaal één keer in de tekst van het Omgevingsplan voorkomen. De keuze van het werkingsgebied wordt bepaald door de vraag: op welke locatie moet de regel omhoog komen als ik op de kaart klik. Dit kan ook betekenen dat er twee werkingsgebieden aan een regel worden toegevoegd. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de regel: een hoofdgebouw mag alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak is dan de locatie waar je mag bouwen, maar je wilt dat deze regel overal binnen Wonen (en andere functies waar hoofdgebouwen gebouwd mogen worden) naar boven komt.

Om overzicht te houden is het ook belangrijk om een consequente naamvoering te gebruiken. Bij annoteren wordt zoveel mogelijk gewerkt met gebiedengroepen. De gebiedengroep heeft een logische naam die meteen duiding geeft aan wat voor locatie het is dus bijvoorbeeld 'archeologische waarde 1', 'bouwvlak', 'wonen'.
Voor nieuwe ontwikkelingen, die in Hoofdstuk 21 een plek krijgen, is er gekozen voor H21, <plaatsnaam>, <naam gebied> - naam omgevingsnorm/locatie/gebiedsaanwijzing

Voor algemene regels die gebiedsgewijs vervallen uit de bruidsschat is het 'Ambtsgebied zonder gewijzigd deel omgevingsplan' toegevoegd. De geometrie van dit gebied wordt steeds vervangen door een kleiner gebied. De annotatie wordt in de bruidsschat eenmalig gewijzigd.

Activiteiten:
Het annoteren met activiteiten is nodig voor het maken van toepasbare regels en voor het inrichten van aanvraagformulieren. De structuur van Leudal is activiteitgericht. Daarbij doelen we met name op een structurering naar Wabo-activiteiten; gebruiken, bouwen, slopen etc. Als bruidsschatregels worden verplaatst, dienen de activiteiten overgenomen te worden. Anders werken bestaande toepasbare regels niet meer. Het is van belang dat één persoon regie houdt op het toevoegen van activiteiten.

Omgevingsnormen:
Maatvoeringen die variëren per gebied worden zoveel mogelijk via omgevingsnormen opgenomen in het omgevingsplan. De te hanteren omgevingsnormen worden door de gemeente aangemaakt. Een eerste set omgevingsnormen kan worden aangemaakt op basis van maatvoeringen van bestemmingsplannen. Uitgangspunt is dat zo veel mogelijk kwantitatieve omgevingsnormen worden opgenomen, die zichtbaar worden op de kaart. Externe adviseurs kunnen wel waarden aanmaken bij een omgevingsnorm (dus gemeente maakt de norm maximum bouwhoogte aan, een bureau kan de waarde 10 meter aanmaken).

Thema's worden vooralsnog niet toegevoegd.

6.2 Toepasbare regels

Of er voor een initiatief een vergunning nodig is waarbij wordt getoetst aan de regels van het omgevingsplan, kan een initiatiefnemer checken door gebruik te maken van de Vergunningcheck in het DSO-loket. Daar waar een activiteit in het omgevingsplan door de gemeente is geregeld en geannoteerd, is er in de Registratie toepasbare regels (overheid.nl) een functionele structuur gecreëerd om indieningsvereisten en de vergunningcheck op te nemen. Zo'n check of indieningsvereisten moet een gemeente zelf maken en aanbieden aan het DSO, door toepasbare regels op te stellen en te publiceren.

7. Bijlagen

Bijlage 1 – structuur van het Omgevingsplan

1. Algemene bepalingen

2. Doelen

3. Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

4. Gebruiken

4.1 Algemeen

4.2 Bedrijf

4.3 Wonen

4.4 Detailhandel

4.5 Horeca

4.6 Groen

4.7 Verkeer

5. Bouwen

5.1 Algemeen

5.2 Hoofdgebouw

5.3 Bijgebouw

5.4 Bouwwerk geen gebouw zijnde

6. Slopen

7. Uitvoeren grondwerkzaamheden

8. Uitvoeren milieubelastende activiteiten (MBA's)

9. Monumenten

10. Landschappelijke elementen

11. Evenementen en overige activiteiten

12. GERESERVEERD

13. GERESERVEERD

14. GERESERVEERD

15. GERESERVEERD

16. Procesregels

17. Beheer en onderhoud

18. Financiële bepalingen

19. Monitoring en informatie [bedoeld voor instandhoudingsverplichtingen, MER-gerelateerde zaken]

20. Overgangsrecht

21. Ontwikkelingen

22. Bruidsschat

23. Slotbepalingen

Bijlage 2 – Omgevingsvisie vertaald

In onderstaand schema is aangegeven of de ambitie uit de visie in het omgevingsplan kan/moet worden vertaald en zo ja, op welke wijze en bij welke activiteit dit terug komt. NIET in omgevingsplan betekent dat deze ruimte niet in het omgevingsplan wordt aangeboden (dus niet zonder en ook niet met een binnenplanse vergunning). Bij deze ambitie is dus altijd een BOPA of een wijziging van het omgevingsplan nodig, meestal omdat er een uitgebreidere ETFAL-afweging (maatwerk) zal moeten worden gemaakt. Gelet op het hogere abstractieniveau van deze vertaling is het niet vereist dat de Omgevingsvisie is vastgesteld op het moment, dat deze Nota van uitgangspunten wordt vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Wonen en leven	**Vertaling in Omgevingsplan**	**Activiteit**
WONEN		
In alle dorpen zijn (ver)bouwmogelijkheden, afgestemd op de behoefte, waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat.	Het omgevingsplan biedt flexibiliteit om huizen te kunnen aanpassen/vergroten tbv toekomstbestendigheid en duurzaamheid, mits passend binnen de voorwaarden van de ruimtelijke kwaliteit. Algemeen (welstandsplicht of niet maakt niet uit): - In achtererf is bouwen vergunningsvrij onder voorwaarden (oa. max. bebouwingsopp.) - In voorerf zijn beperkte bouwmogelijkheden en deze zijn niet vergunningsvrij (erkers en carports) Welstandsvrije gebieden: - In zij-erf (aangeduid) is bouwen vergunningsvrij onder voorwaarden (oa. max. bebouwingsopp.) Welstandsplichtige gebieden: - In zij-erf (aangeduid) is bouwen vergunningsvrij onder voorwaarden (oa. max. bebouwingsopp.)	Bouwen
	Het beleid 'splitsen van woningen en percelen' wordt doorvertaald: - Het wordt met een binnenplanse vergunning mogelijk om bestaande woningen te splitsen (van 1 naar 2 woningen). - Het wordt met een binnenplanse vergunning mogelijk om percelen splitsen om 1 extra woning te realiseren wel adviescommissie Fysieke leefomgeving.	Gebruik
	NIET in omgevingsplan: Meer dan 1 extra woning realiseren (niet passend binnen versnellingsagenda wonen)	

Vrijkomende (transformatie)locaties worden benut, zo voorkomen we leegstand.	- Transformatie van een aantal functies die niet echt passen in een woongebied (kantoor, bedrijf, detailhandel) naar 1 woning is met OPA toegestaan mits goed woon-en leefklimaat en onder voorwaarden. - Het wordt met een binnenplanse vergunning mogelijk om gebruik van bestaande panden te wijzigen in meerdere woningen, mits passend binnen de voorwaarden, levensloopbestendigheid en ruimtelijke kwaliteit	Gebruik
	NIET in omgevingsplan: Herbestemmen van gronden in combinatie met bouwen	
Wij sturen op kwaliteit: betaalbare en toekomstbestendige woningen in een groene omgeving.	Kwaliteit: De begrenzing van de welstandsgebieden wordt overgenomen in het OP. Binnen de welstandsvrije gebieden is meer vergunningsvrij mogelijk dan in de welstand plichtige gebieden.	Bouwen
	NIET in omgevingsplan: Categorieën woningen (bijv sociale huur). Dit wordt geregeld via een overeenkomst.	
	Groene omgeving: - We sturen via maximum bebouwingspercentage op een perceel. - We nemen minimaal bestaand groen in openbaar gebied op als functie groen en onderzoeken of er nog meer groen bij kan komen i.p.v. functie verkeer. - We beschermen groen wanneer gelegen in het beekdal (en mits nog niet in gebruik voor bebouwing).	Bouwen en gebruik
We zetten in op meer variatie in (woon)zorgvoorzieningen, afgestemd op specifieke doelgroepen.	PARALLEL aan omgevingsplan: Er wordt een Woonzorgvisie opgesteld -> t.z.t. verwerken in omgevingsplan.	
	In het omgevingsplan worden verschillende vormen van zorgwonen plaatsvast geregeld. Er wordt onderscheid gemaakt in: - Regulier – normale woningen - Geclusterd – samenwonen - Beschermd - psychisch - Verzorgd wonen – lichamelijke ondersteuning Uitwisseling tussen regulier en geclusterd wonen overal toestaan met een binnenplanse vergunning. Binnen beschermd en verzorgd geen uitwisseling van een andere doelgroep (dus van psychisch naar gedetineerd) binnenplans toestaan.	Gebruik (Wonen, Zorg)

BEREIKBAARHEID	**Vertaling in Omgevingsplan**	**Activiteit**
Onze dorpen zijn bereikbaar via diverse vormen van vervoer aanvullend op de (traditionele) auto	- Laadpalen zijn op grond van het BBL al vergunningvrij. - Andere kleine bouwwerken die nodig zijn voor mobiliteitshubs worden vergunningvrij onder voorwaarden in het omgevingsplan. - We volgen het (nieuwe) parkeerbeleid in het omgevingsplan.	Bouwen
Onze voorzieningen zijn veilig bereikbaar en (vervoers)toegankelijk. Daarbij besteden we extra aandacht aan ruimte voor voetgangers en fietsers.	In omgevingsplan wordt in gebruiksregels opgenomen dat de openbare ruimte (groen en verkeer) ook gebruikt kan worden voor recreatieve doeleinden (zoals spelen, bewegen, ontmoeten) Het aanleggen van nieuwe fiets- en wandelpaden wordt in zo veel mogelijk functies toegestaan. Voor bepaalde functies (bedrijf, maatschappelijk, kantoor) wordt het bouwen van een fietsenstalling voor de voorgevel met een OPA toegestaan.	Doelen Gebruik
Wij zetten in op een station in Baexem.	NIET in het omgevingsplan. Dit is een echte ambitie. Het plan hiervoor moet eerst verder in gang gebracht worden en is nog niet rijp om juridisch vast teleggen.	
VOORZIENINGEN	**Vertaling in Omgevingsplan**	**Activiteit:**
Niet alle voorzieningen zijn altijd meer fysiek in elk dorp aanwezig, door slimme combinaties en clustering houden we een goed en toegankelijk aanbod.	- In omgevingsplan regelen we binnenplans waar we transformatie van (belangrijke) voorzieningen wel of niet willen toestaan (o.a. maatschappelijk (huisarts/fysio), detailhandel, horeca) - Op die locaties waar behoud van voorzieningen belangrijk is, staan we onderlinge uitwisselbaarheid van functies die ontmoeting faciliteren toe, met behoud van tenminste één van elke belangrijke functie. Daarnaast wordt gekeken waar het wenselijk is een mix van functies toe te staan (blurring).	Gebruik
Ieder dorp heeft minimaal één gezamenlijke ontmoetingsplek. We stimuleren ook vormen van informeer ontmoeten en bewegen. Inwoners kijken naar elkaar om.	NIET in omgevingsplan te regelen	Gebruik

Hoofdstuk 4 Ondernemen en werken	Vertaling in Omgevingsplan	Activiteit:
ALGEMEEN		
Bakkers, slagers, fysiotherapeuten, horecagelegenheden etc. voorzien in onze dagelijkse levens- en zorgbehoeften. Daarom zien wij die graag in onze kernen.	- Bestaande supermarkt actief aanduiden (behoud) - Transformeren en nieuwe oprichten nieuwe supermarkten altijd via BOPA - Detailhandel in centrumdorp stimuleren binnen horecapleinen. Deze detailhandel is niet omzetbaar naar wonen of andere functies (behalve horeca of huisarts) - Op die locaties waar behoud van voorzieningen belangrijk is, staan we onderlinge uitwisselbaarheid van functies die ontmoeting faciliteren toe, met behoud van tenminste één van elke belangrijke functie. Daarnaast wordt gekeken waar het wenselijk is een mix van functies toe te staan (blurring).	Gebruik
Voor bedrijven met zakelijke aanloop, aanloop op afspraak of met abonnement (kantoren, sportaccommodaties, garagebedrijven, etc.) is ruimte aan de randen van de kernen.	- Detailhandel en bedrijvigheid op de daarvoor aangewezen locaties. - Geen omzetting binnenplans naar deze functies.	Gebruik
Economische vitaliteit en leefbaarheid gaan altijd hand in hand. Als nodig geven we ruimte aan gecombineerde bedrijfs- en verdienmodellen.	Niet in omgevingsplan te regelen	-
We ambiëren moderne en duurzame bedrijventerreinen met ruimte voor groene gevels en daken, energiehubs en versteend waar nodig en waterdoorlatend waar mogelijk.	NIET in dit omgevingsplan deelgebied Woonkernen	-
AGRARISCHE SECTOR		
Wij bieden ruimte aan agrarische bedrijven passend bij de kwaliteiten van de diverse gebieden.	In deelgebied Woonkernen is geen uitbreiding van bedrijvigheid mogelijk, alleen bestaande agrarische bedrijven kunnen blijven bestaan.	Gebruik/ milieu
Wij houden rekening met de kernwaarden van het landschap, water en bodem, bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, eigendom is niet leidend.	Het beekdal wordt ook in Woonkernen nader bekeken en waar nodig extra beschermd.	Waarden
We richten ons op kwalitatieve groei van bedrijven (innovatie, verbreding en duurzaamheid).	NIET in dit omgevingsplan deelgebied Woonkernen	-

Hoofdstuk 5 Genieten en recreëren	Vertaling in Omgevingsplan	Activiteit:
Verhalen en bijzonderheden van ons erfgoed (natuur, cultuur, gebouwen enz. worden ontsloten op een belevende manier.	- Uitgangspunt: Beleidsrichting recreatie en toerisme - In omgevingsplan regelen we waar we transformatie van (belangrijke) voorzieningen wel of niet willen toestaan. O.a. horeca (eet- en drinkgelegenheid, geen zware horeca) is belangrijk voor ontmoeten en dient dus gestimuleerd te worden. Behoud van tenminste één locatie met horeca is in dorpen met voorzieningen en in centrumdorp een pré. - Meerdere locaties met horeca toestaan alleen indien voldoende aandacht voor zorgplicht en goed woon-en leefklimaat, behalve in centrumdorp, daar is wel meer toegestaan. - Behoud van erfgoed vinden we belangrijk en willen we stimuleren: daarom: Binnenplans transformatie van erfgoed naar horeca mogelijk maken. Bij onderbouwing vergunning wel voldoende aandacht voor zorgplicht en goed woon-en leefklimaat (in woondorpen (met voorzieningen) strenger dan in centrumdorp). - Transformatie naar horeca via binnenplanse vergunning in andere gebouwen dan erfgoed met meer aandacht/voorwaarden voor soort horeca, woon- en leefklimaat en ruimtelijke kwaliteit.	Gebruik
We versterken de leefbaarheid 'van onze dorpen met voorzieningen en ons centrumdorp' met groene aantrekkelijke horecapleinen met een gevarieerd aanbod van eet-en drinkgelegenheden.	- We stimuleren in het 'centrumdorp' de voorzieningen horeca en detailhandel en bieden ruimten voor terrassen (horecaplein aanduiding in omgevingsplan) door uitwisseling van functies naar horeca en detailhandel vergunningsvrij mogelijk te maken.	Gebruik
Er is ruimte voor bijzondere slaapgelegenheden in erfgoedgebouwen. Zo stimulieren we de belevingswaarde en dragen we bij aan het behoud van het erfgoed.	- We stimuleren het behoud van erfgoed met een verdienmodel waarbij beleving van toepassing is (horeca/verblijfsrecreatie) . Realiseren of transformeren naar B&B / recreatiewoningen in monumenten wordt binnenplans mogelijk gemaakt.	Gebruik
We zetten in op natuurlijke speelterreinen waar kinderen actief in de buitenlucht kunnen genieten van sport en spel.	NIET te regelen in een omgevingsplan	-

We ontsluiten ons uitgebreide wandel-, fiets- en ruiternetwerk vanaf start- en rustpunten met hoog voorzieningenniveau.	NIET in dit omgevingsplan deelgebied Woonkernen	-
We realiseren ontmoetingsplekken met ruimte met kleinschalige natuur-inclusieve recreatie, cultuur en events.	- De relevante regels uit het evenementenbeleid worden opgenomen in het omgevingsplan. Niet ruimtelijk relevante evenementen zijn rechtstreeks toegestaan binnen alle functies (algemeen). - Grotere evenementen hebben een vergunning nodig. - Specifieke evenementen terreinen worden aangeduid (maar vallen niet binnen de grenzen van Woonkernen). - In kernen is ruimte voor evenementen in de binnenruimte (o.a. buurtcentrum = cultuur). We regelen dit niet aanvullend.	Gebruik

Hoofdstuk 6 Natuurlijk Leudal	**Vertaling in Omgevingsplan**	**Activiteit:**
-	NIET in dit omgevingsplan deelgebied Woonkernen Dit thema heeft geen doelen die in deelgebied Woonkernen van toepassing zijn.	-

Hoofdstuk 7 Duurzaam en toekomstbestendig	**Vertaling in Omgevingsplan**	**Activiteit:**
Lokale energiegemeenschappen zijn in meerdere kernen aanwezig.	Staalkaart energie van de VNG nemen we als voorbeeld: file://ldlfil01/Userhome$/m.sillekens/Downloads/2018-11-staalkaart_energietransitie%20(2).pdf We inventariseren intern in een aparte sessie welke regels wij willen gaan opnemen.	Bouwen
In nieuwe plannen is klimaatadaptatie en duurzame bebouwing het uitgangspunt. Een duurzame materiaalkeuze en een energieneutrale of ten minste energiezuinige bebouwing is de basis in nieuwe plannen.	We stimuleren duurzaamheidsmaatregelen door hier ruimte voor te bieden (vergunningsvrij). Ivm kwaliteit zijn losse voorzieningen (airco's, warmtepompen) alleen toegestaan in achtererf.	Bouwen
We bieden ruimte voor klimaatbuffers en vergroening (in- en om de kernen) om hittestress tegen te gaan en biodiversiteit te stimuleren	- We nemen grondwaterbeschermingsgebieden op - We gaan bewust om met het aantal m2 bebouwing i.v.m. vergroening en ontstening - We stellen regels voor afwateren op eigen terrein.	Waarden en Bouwen
	We nemen minimaal bestaand groen in openbaar gebied op als functie groen en onderzoeken of er nog meer groen bij kan komen in plaats van functie verkeer.	Gebruik

	NIET in dit omgevingsplan deelgebied Woonkernen Inrichting niet zijnde bouwen zoals parkeerplaatsen/openbaar gebied hoort in een beheersplan van openbaar gebied	
Het vertrekpunt voor een duurzame toekomst is dat we zoveel mogelijk energie besparen en de energie die we (toch) nodig hebben op een hernieuwbare manier opwekken.	- Energieopwekking los van de bebouwing op particuliere gronden: mag zo lang het bebouwingspercentage niet wordt overschreden. - Grotere energiehuisjes in openbaar gebied (tussenstations) onder voorwaarden mogelijk maken (zie ook hiervoor). - Op grond van het bbl zijn nutsvoorzieningen tot 15 m2 toegestaan. Enexis heeft de wens om grotere energiehuisjes in openbaar gebied (tussenstations) binnenplans mogelijk te maken. In overleg met Enexis en de kwaliteitscommissie wordt gekeken of dit met binnenplanse vergunning onder voorwaarden mogelijk gemaakt kan worden.	
We stimuleren een duurzame levensstijl, die uitgaat van het anders kijken naar consumptie (zoals streek- en seizoensproducten) en het verminderen van afval.	NIET in dit omgevingsplan deelgebied Woonkernen Inrichting niet zijnde bouwen zoals parkeerplaatsen/openbaar gebied hoort in een beheersplan van openbaar gebied	
Onze woonstraten bieden ruimte, groen en biodiversiteit, in tuinen of de openbare ruimte.	We nemen een max. bebouwingspercentage op voor percelen en nemen minimaal het bestaand groen in openbaar gebied op als functie groen en onderzoeken of er nog meer groen bij kan komen in plaats van functie verkeer.	Gebruik en Bouwen

Hoofdstuk 8 Gezond en veilig	Vertaling in Omgevingsplan	Activiteit:
GEZOND		
We verbeteren de kwaliteit van onze leefomgeving op het gebied van geluid, geur en luchtkwaliteit. Een betere scheiding tussen mens en dier en wonen en werken helpt daarbij.	De instructieregels uit het besluit kwaliteit leefomgeving vragen al om het opnemen van regels om een basiskwaliteit te borgen: - Geluidbeleid wordt opnieuw bekeken en eventueel aangepast: Gebiedsgericht kijken naar de toegestane geluidsbelasting: in woondorpen en dorpen met voorzieningen ligt de nadruk op wonen dienen woningen voldoende beschermd te worden tegen geluid. In centrumdorp (Heythuysen) kan in het gebied met centrumfuncties (dorpshart) een wat ruimere geluidsnorm worden toegestaan – waarbij nog wel voldoende woonklimaat blijft. - Geur veehouderijen en industrie: Er wordt verwezen naar de regels in de bruidsschat. Bij de uitwerking van de regels voor het buitengebied en voor bedrijventerrein Zevenellen worden deze regels waar nodig aangepast. - Lucht: We volgen in elk geval het schone luchtakkoord (programma). Onderwerpen die daarin geregeld worden met normen worden verwerkt in het omgevingsplan. Dit betreft voornamelijk houtstook.: https://iplo.nl/thema/lucht/regels-houtstook-vanuit-woningen/ Deze onderwerpen thematisch worden verwerkt wanneer beleid (of programma) gereed is hiervoor (nader bekijken wanneer: Woonkernen komt te vroeg om dit mee te nemen)	Gebruik, milieubelastende activiteiten
	Algemene zorgplicht en doelen gezondheid worden belangrijk en zouden als toetsingscriterium voor binnenplanse vergunningen meegenomen kunnen worden.	Algemeen/indieningsvereisten
	We gaan in het omgevingsplan regels opnemen voor het (bedrijfsmatig) houden van (huis)dieren binnen de kernen. Uitgangspunt is dat in woondorpen alleen huisdieren gehouden mogen worden als persoonlijke hobby.	Gebruik
De kwaliteiten van gebieden bepalen welke activiteiten zijn toegestaan.	Uitwerken bij wijzigingsbesluit omgevingsplan buitengebied	-

We versterken de woonomgeving met activiteiten die een gezonde leefomgeving stimuleren	In het omgevingsplan is het bouwen van speeltoestellen en straatmeubilair vergunningvrij. Openbare ruimte is ook bedoeld voor spelen en bewegen. Meer is in omgevingsplan niet te regelen.	Bouwen
VEILIGHEID	**Vertaling in Omgevingsplan**	**Activiteit:**
Criminaliteit (o.a. ondermijning, drugshandel) krijgt geen kans door herbestemmen en/of sloop van leegstaande locaties en een goede sociale controle	NIET in omgevingsplan te regelen. Geen leegstand (woning) is te regelen via de huisvestingverordening.	-
We zorgen voor goed toegankelijke en veilige gebouwen en openbare ruimte	Er wordt gekeken of de handreiking fysieke veiligheid omgevingsplan aanleiding geeft tot het stellen van extra regels.	Bouwen en Milieu (o.a. ook regels uit bruidsschat)
Elke inwoner heeft recht op een veilige leefomgeving	De instructieregels uit het BKL en de provinciale verordening over veiligheid worden waar nodig overgenomen in het omgevingsplan. De bouwsteen Veiligheid van de veiligheidsregio Limburg Noord vormt het vertrekpunt. O.a. Overstromingsgebieden (water) worden opgenomen in het omgevingsplan.	Waarden

Bijlage 3 – Instructieregels Rijk

<<volgt>>

Bijlage 4 – Instructieregels Provincie en Waterschap

<<volgt>>