

Raadsvoorstel  
Openbare Raadsvergadering

Datum 21 april 2026

Agendapunt

Onderwerp Wijzigen welstandsnota Leudal voor het voor het gebied aan de Bevelantstraat in Roggel en aan de Leudalweg in Neer.  
Portefeuillehouder(s) drs. M. Graef

## 1. Onderwerp

Wijzigen welstandsnota Leudal voor het voor het gebied aan de Bevelantstraat in Roggel en aan de Leudalweg in Neer.

## 2. Inleiding

### *Aanleiding*

#### Bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Roggel 2023

Op 5 november 2024 heeft uw raad van Leudal het bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Roggel 2023" vastgesteld. Dit ruimtelijk plan voorziet in de uitbreiding van het bedrijventerrein in Roggel. De uitbreiding is gelegen aan de Bevelantstraat, zie onderstaande afbeelding. Het bestemmingsplan is inmiddels geheel onherroepelijk en in werking getreden.



*Uitbreidingsgebied bedrijventerrein Roggel*

#### Bouwen 3 woningen aan de Leudalweg in Neer

Op 19 augustus 2025 hebben wij ingestemd met het concept besluit voor het verlenen van een bopa vergunning voor het realiseren van 3 bouw kavels voor 3 vrijstaande woningen aan de Leudalweg ong., tussen nummer 2 en 4 in Neer (BenW- Z/25/188446/582166). Wij hebben tevens besloten dat het wenselijk is om dit gebied welstandsplichtig te maken. Deze locatie is gelegen in een lintbebouwing van het buitengebied richting de kern van Neer. Het ruimtelijke beeld vormt zicht door, met name kwalitatieve landelijke en dorpse architectuur. Omdat moderne woningen hier het ruimtelijke beeld onevenredig kunnen aantasten, is het wenselijk om het plangebied welstandsplichtig te maken om zo te kunnen sturen op een goede en passende ruimtelijke kwaliteit.



*Verkaveling en beoogde vormgeving woningen*

### Aanpassen welstandsnota Leudal noodzakelijk

Door de genomen planologische besluiten, is de welstandsnota niet meer in lijn met het planologische kader. De welstandsnota moet worden aangepast. Dit betekent het volgende:

1. De locatie Bevelantstraat in Roggel ligt in het welstandsplichtige gebied 'buitengebied'. De welstandscriteria van het 'buitengebied' zijn echter niet toepasbaar voor een bedrijventerrein. De rest van het bedrijventerrein is welstandsvrij. Om hierbij aan te sluiten, wordt voorgesteld om ook het uitbreidingsgebied welstandsvrij te maken.
2. De locatie Leudalweg in Neer ligt in het welstandsvrije gebied van de woonkernen. Feitelijk betreft het echter een in het buitengebied gelegen lintbebouwing richting de kern van Neer. Om het beoogde ruimtelijke beeld te kunnen waarborgen, wordt voorgesteld om deze locatie welstandsplichtig te maken en te betrekken bij het welstandsgebied 'Buitengebied'. Voor dit gebied gaan de welstandscriteria van het buitengebied gelden.

### *Beoogd effect*

Het beoogde effect is om de welstandsnota in lijn te brengen met de planologische besluiten m.b.t. de Bevelantstraat in Roggel en de Leudalweg in Neer. Door in te stemmen met dit voorstel worden voor beide locaties de welstandsgebieden aangepast.

### *Proces tot nu toe*

Het bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Roggel 2023" vastgesteld en in geheel in werking getreden en de vergunning voor het realiseren van 3 bouwkavels aan de Leudalweg is op 11 december 2025 verleend. De gewijzigde gebieden hebben met ingang van 29 januari 2026, 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het voornemen de twee welstandsgebieden te wijzigen zijn geen zienswijzen ingekomen. Door in te stemmen met het bij dit advies gevoegde concept raadsbesluit, wordt het welstandsbeleid in lijn gebracht met de planologische besluiten.

## **3. Voorstel aan de Raad**

De gewijzigde bijlagen bij de welstandsnota Leudal (gewijzigde welstandsgebieden) voor het gebied aan de Bevelantstraat in Roggel en aan de Leudalweg (tussen nrs. 2 en 4) in Neer, conform het concept raadsbesluit (*bijlage 3*) vast te stellen.

## 4. Argumenten

1.1 Door de welstandsgebieden te wijzigen wordt de welstandsnota Leudal in lijn gebracht met de planologische besluiten aan de Bevelantstraat in Roggel en Leudalweg in Neer.

### Locatie Bevelantstraat in Roggel

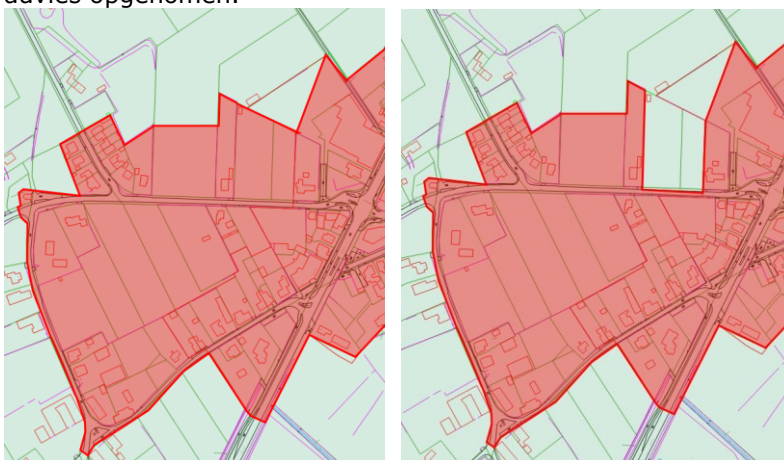
De uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Bevelantstraat in Roggel sluit aan bij het bestaande bedrijventerrein van Roggel. Dit bedrijventerrein is gelegen in een welstandsvrij gebied. Door de uitbreiding ook welstandsvrij te maken, ontstaat een eenduidig welstandsbeleid voor deze locatie. Het aangepaste welstandsgebied van de Bevelantstraat is als *bijlage 1* bij dit advies opgenomen.



Huidige en nieuwe welstandsvrij gebied bedrijventerrein Roggel (rode kleur is welstandsvrij)

### Locatie Leudalweg in Neer

De locatie Leudalweg in Neer, tussen nummer 2 en 4, ligt aan een weg met kwalitatieve lintbebouwing met een uitstraling die past bij het landelijke en dorps karakter van dit gebied. Het toestaan van moderne architectuur, kan dit hoogwaardige ruimtelijke en esthetische beeld aantasten. Om de kwaliteit van de te bouwen woningen te waarborgen en om te zorgen dat deze passen in het bestaande straatbeeld is het wenselijk de projectlocatie welstandsplichtig te maken en te betrekken bij het welstandsgebied 'Buitengebied'. Het aangepaste welstandsgebied van de Leudalweg is als *bijlage 2* bij dit advies opgenomen.



Huidige en nieuwe welstandsplichtig vrij gebied buitengebied (rode kleur is welstandsvrij, groene kleur is welstandsplichtig buitengebied)

## 5. Risico's

Als uw raad de wijzigingen van de welstandsnota Leudal niet wijzigt, kunnen wij de nieuwe woningen aan de Leudalweg niet meer toetsen aan de welstandseisen, waardoor een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit kan ontstaan.

## 6. Juridische context

De juridische context wordt gevormd door artikel 4.19 Omgevingswet, artikel 22.29 Omgevingsplan Leudal, artikel 4.114 Invoeringswet Omgevingswet, de inspraakverordening Leudal en de Algemene wet bestuursrecht. De gemeenteraad is het bevoegde gezag om de bijlagen van de welstandsnota te wijzigen. Tegen het besluit staat géén bezwaar en/of beroep open. Het betreft een beleidsregel.

## 7. Financiële toelichting

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Leudal.

## 8. Communicatie

Na vaststellen van de wijzigingen door de gemeenteraad, wordt dit bekend gemaakt in gemeentebblad en op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl). De dag na bekendmaken treedt de gewijzigde welstandsnota Leudal in werking.

## 9. Vervolg


N.v.t.

## 10. Bijlagen

1. gewijzigde welstandsgebied van Roggel (inclusief het bedrijventerrein)
2. gewijzigde welstandsgebied van Neer

Heythuysen, 16 maart 2026

Namens burgemeester en wethouders van Leudal,



M.A.N. Gerards  
Teamleider Ontwikkeling