

Wijziging Omgevingsplan gemeente Leudal, deelgebied Beeklaan te Roggel

De gemeenteraad van de Gemeente Leudal,

gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders van 5 november 2024;

gelet op artikel 2.4 van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat:

1. De gemeente Leudal medewerking wil verlenen aan de transformatie van het gebied aan de Beeklaan in Roggel door middel van sloop van 20 bestaande grondgebonden huurwoningen en de bouw van 34 nieuwe huurwoningen met bijbehorende aanpassingen van de openbare ruimte;
2. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken er moet worden afgeweken van het planologische regime en hiervoor het (tijdelijke) omgevingsplan gewijzigd moet worden en dat met dit wijzigingsbesluit de beoogde sloop en nieuwbouw juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt;
3. Dat over het planvoornemen op 13 december 2023 en 29 oktober 2024 inloopavonden zijn gehouden waarin de plannen zijn toegelicht;
4. Dat op 26 april 2024 en 2 mei 2024 een kennisgeving op grond van artikel 16.29 Omgevingswet heeft plaatsgevonden waarin het college bekend heeft gemaakt voornemens te zijn te starten met een nieuw omgevingsplan "Beeklaan Roggel" en hiervoor de procedure te doorlopen;
5. Dat het omgevingsplan met de provincie, de veiligheidsregio en het waterschap in het kader van het vooroverleg is besproken en dit niet heeft geresulteerd in planaanpassingen.
6. Dat op 20 juni 2024 en 24 juni 2024 een kennisgeving heeft plaatsgevonden over de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan;
7. Dat het ontwerpwijzigingsbesluit/-omgevingsplan met de op het besluit betrekking hebbende stukken van 25 juni 2024 tot en met 5 augustus 2024 ter inzage heeft gelegen;
8. Dat naar aanleiding van deze terinzagelegging er geen zienswijzen zijn ingediend;
9. Dat het ontwerp-omgevingsplan op het gebied van bouwblokken, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen (ambtshalve) is aangepast op het ontwerp voor de gebiedsontwikkeling. In de bijgevoegde "Nota van wijzigingen gebiedsontwikkeling Beeklaan Roggel" is ingegaan op de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp;
10. Dat dit aanleiding geeft het omgevingsplan "Beeklaan Roggel" op onderdelen gewijzigd vast te stellen.

besluit om de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Leudal, voor het deelgebied Beeklaan te Roggel vast te stellen;

Artikel I

Het "Omgevingsplan gemeente Leudal", deelgebied Beeklaan te Roggel, wordt gewijzigd vastgesteld, zoals is opgenomen in Bijlage A. Het overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp is opgenomen in de Nota van Wijzigingen

Artikel II

Dit wijzigingsbesluit zorgt er voor dat voor het gebied 'ontwikkellocatie Beeklaan' de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan - bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017 (NL.IMRO.1640.BP17Woonkernen-VG03) - komen te vervallen.

Artikel III

Dit wijzigingsbesluit richt zich op de nieuwbouw van 34 woningen ter plaatse van de "ontwikkellocatie Beeklaan". De onderbouwing van het plan is opgenomen in de Motivering.

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingstekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

Artikel IV

Dit wijzigingsbesluit met de op het besluit betrekking hebbende stukken staat gedurende 6 weken open voor beroep.

Artikel V

Het "Omgevingsplan gemeente Leudal", deelgebied Beeklaan te Roggel, treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit bekend is gemaakt.

Aldus besloten door de gemeenteraad van de Gemeente Leudal, 10 december 2024

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op ~~hoofdstuk 22 van~~ dit omgevingsplan.
2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van ~~hoofdstuk 22 van~~ dit omgevingsplan.
3. Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van paragraaf 22.3.7.4 van dit omgevingsplan.
4. Bijlage IV bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 21 van dit omgevingsplan.

Artikel 1.2 Meet- en rekenbepalingen

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. gebruiksgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Bij het berekenen van de geldende oppervlaktematen wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de oppervlakte van een bed & breakfastvoorziening

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de scheidsmuren, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten die in gebruik is/zijn voor de bed & breakfastvoorziening, omhullen. Daarbij worden niet meegerekend:

	a. <u>de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de nettohoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen;</u> b. <u>een trapgat of vide;</u> c. <u>een liftschacht.</u>
<u>afstand tot de bouwperceelsgrens</u>	Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.
<u>ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk</u>	Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
<u>peil</u>	- a. <u>Voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: maximaal 30 cm boven de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.</u> b. <u>In andere gevallen: maximaal 30 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.</u>
Artikel 1.3	
[Gereserveerd]	

B

Hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 2 **DOELEN**

[Gereserveerd]

Afdeling 2.1 Doel omgevingsplan

Artikel 2.1 Gemeentelijke omgevingsdoelen

Dit omgevingsplan is, met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op:

- a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties
- b. het beperken van overlast en hinder;
- c. het waarborgen van de veiligheid;
- d. het beschermen van de gezondheid;
- e. het beschermen van het milieu;
- f. het duurzaam veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening;
- g. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;
- h. het behoud van cultureel erfgoed;
- i. de natuurbescherming;
- j. de kwaliteit van bouwwerken;
- k. de staat en werking van infrastructuur behoeden voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- l. het beheer van infrastructuur;
- m. het beheer van watersystemen;
- n. het beheer van afvalstoffen;
- o. het beheer van natuurgebieden;
- p. het gebruik van bouwwerken; en
- q. het bevorderen van de toegankelijkheid van openbaar toegankelijk gebied voor personen.

C

Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 21 **ONTWIKKELINGEN**

[Gereserveerd]

Afdeling 21.1 Algemene regels voor ontwikkelingen

Paragraaf 21.1.1 Algemene regels

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

- De regels in dit hoofdstuk hebben betrekking op de volgende locaties (werkingsgebieden):

- a. Ontwikkellocatie Beeklaan
- b. etc.

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

De regels uit hoofdstuk 22 met werkingsgebied Ambstgebied zonder gewijzigd deel omgevingsplan zijn niet van toepassing op de locaties genoemd in dit artikel.

Artikel 21.2 Voorrangsregels

Voor zover de regels uit andere hoofdstukken van het omgevingsplan afwijken van de regels in dit hoofdstuk, gaan de regels uit dit hoofdstuk voor.

Artikel 21.3 Voor wie gelden deze regels?

Aan dit hoofdstuk wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 21.4 Specifieke zorgplicht

Degene die een activiteit als bedoeld in dit hoofdstuk verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de oogmerken, met het oog waarop de regels in de betreffende afdeling of paragraaf zijn gesteld, is verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

-

Artikel 21.5 Algemeen verbod

1. Het is verboden locaties waar op grond van dit omgevingsplan bepaalde activiteiten zijn toegestaan, te gebruiken in strijd met de regels van dit hoofdstuk.
2. Activiteiten die niet zijn benoemd in dit omgevingsplan en die een mogelijk effect kunnen hebben op de fysieke leefomgeving zijn niet toegestaan.

Artikel 21.6 Waterberging

1. De aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw wordt alleen verleend, als wordt aangetoond dat een hemelwaterberging met een minimale capaciteit van 100 mm per m2 verhard oppervlak wordt aangebracht en in stand gehouden.
2. Het opvangen hemelwater wordt:
 - a. zo veel mogelijk vastgehouden en gebruikt; of
 - b. voor zover gebruik niet mogelijk is: vertraagd afgevoerd naar een infiltratievoorziening of de openbare hemelwaterriolering of het openbaar gebied.
3. Het bevoegd gezag kan afwijken van het eerste lid als het realiseren van de bergingscapaciteit redelijkerwijs niet mogelijk is.
4. Bij het gebruik maken van de bevoegdheid, zoals bedoeld in het derde lid, verbindt het bevoegd gezag een financiële voorwaarde aan de omgevingsvergunning waarmee de waterberging afgekocht kan worden en door de gemeente op een andere plek wordt aangelegd.

Artikel 21.7 Maatwerkvoorschriften

1. Het college van burgemeester en wethouders kan maatwerkvoorschriften stellen over de artikelen in dit hoofdstuk, met uitzondering van bepalingen over meet- en rekenmethoden
2. Met maatwerkvoorschriften kan het college van burgemeester en wethouders de artikelen in dit hoofdstuk aanvullen, nader invullen of ervan afwijken.
3. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk kan worden verbonden.

Paragraaf 21.1.2 Algemene regels over het verstrekken van gegevens en bescheiden

Artikel 21.8 Algemene gegevens bij een melding

Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:

- a. de aanduiding van de activiteit;
- b. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
- c. het adres waarop de activiteit wordt verricht; en
- d. de dagtekening.

-

Artikel 21.9 Algemene gegevens bij een informatieplicht

Als gegevens en bescheiden worden verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders, worden die ondertekend en voorzien van:

- a. de aanduiding van de activiteit;
- b. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
- c. het adres waarop de activiteit wordt verricht; en
- d. de dagtekening.

-

Artikel 21.10 Gegevens bij het wijzigen van naam, adres of normadressaat

1. Voordat de naam of het adres, bedoeld in de 21.8 of 21.9, wijzigen, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
2. Ten minste vier weken voor de activiteit door een ander zal gaan worden verricht, worden de daardoor gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 21.11 Gegevens en bescheiden op verzoek van het college van burgemeester en wethouders

1. Op verzoek van het college van burgemeester en wethouders worden de gegevens en bescheiden verstrekt die nodig zijn om te bezien of de algemene regels in dit hoofdstuk en maatwerkvoorschriften op grond van dit hoofdstuk voor de activiteit toereikend zijn gezien de ontwikkelingen van de technische mogelijkheden tot het beschermen van de fysieke leefomgeving en de ontwikkelingen met betrekking tot de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
2. Gegevens en bescheiden worden verstrekt voor zover degene die de activiteit verricht er redelijkerwijs de beschikking over kan krijgen.

Afdeling 21.2 Roggel, Beeklaan

Paragraaf 21.2.1 Gebiedsaanwijzingen

Subparagraaf 21.2.1.1 Algemene regels

Artikel 21.12 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over het aanwijzen van gebieden met aldaar te beschermen aanwezige waarden en elementen.

Subparagraaf 21.2.1.2 Archeologische waarden

Artikel 21.13 Aanwijzing Archeologisch waardevolle gebieden

Er zijn gebieden met Archeologische waarden. Hier gelden regels over grondwerkzaamheden zoals opgenomen in paragraaf 21.2.4.1 en 21.2.4.2 . Het betreft:

- a. Archeologische Waarde 4 ;
- b. Archeologische waarde 5 .

-

Subparagraaf 21.2.1.3 Leidingenzones

Artikel 21.14 Aanwijzing Leiding - riool

Er is een gebied Leiding - Riool. Hier gelden regels over grondwerkzaamheden zoals opgenomen in paragraaf 21.2.4.1 en 21.2.4.3.

Subparagraaf 21.2.1.4 Beschermingszone watergang

Artikel 21.15 Aanwijzing Beschermingszone watergang

Er is een gebied Beschermingszone watergang. Hier gelden de regels over grondwerkzaamheden zoals opgenomen in paragraaf 21.2.4.1 en 21.2.4.4.

Subparagraaf 21.2.1.5 Welstandsgebieden

Artikel 21.16 Aanwijzing welstandsgebieden

Binnen het Welstandsvrij gebied geldt voor de omgevingsplanactiviteit bouwen de excessenregeling uit de Welstandsnota.

Paragraaf 21.2.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 21.2.2.1 Algemene regels over gebruik

Artikel 21.17 Algemeen toegestane activiteiten

Naast de hoofdfunctie zijn de volgende ondergeschikte activiteiten bij een functie toegestaan. Het gaat hier om het gebruiken voor:

- a. waterhuishouding zoals waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.
- b. groen;
- c. landschappelijke inpassing
- d. paden;
- e. parkeren ten behoeve van de aanwezige functie;
- f. openbaar nut;
- g. ruimtelijk niet relevante evenementen, met dien verstande dat:
 - 1. wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden die zijn vastgelegd in de geldende 'Beleidsnota evenementen gemeente Leudal' en het geldende 'Uitvoeringsbeleid evenementen gemeente Leudal';
 - 2. indien het onder 1. bedoelde uitvoeringsbeleid wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met die wijziging(en);
 - 3. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid, als bedoeld in artikel 21.18.

-

Artikel 21.18 Parkeren

- 1. Bij het gebruik van gronden of bouwwerken wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering per woning zoals deze is opgenomen in de omgevingsnorm Aantal parkeerplaatsen per woning en wordt voldaan aan de voorwaarden uit Bijlage V. Indien geen omgevingsnorm is opgenomen wordt voldaan aan de parkeernormen uit de Nota parkeernormen van de gemeente Leudal.
- 2. Indien in de in het eerste lid bedoelde parkeergelegenheid wordt voorzien op eigen terrein, moet de stallingsruimte per auto voldoen aan de inrichtingseisen uit de Nota parkeernormen van de gemeente Leudal.

Artikel 21.19 Verboden gebruik

Gebruiksactiviteiten die niet voldoen aan de regels uit afdeling 21.2.2 zijn verboden. Dit betreft in ieder geval het gebruiken van gronden en bebouwing voor:

- a. huisvesting in de vorm van kamerbewoning;
- b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- c. ruimtelijk relevante evenementen;
- d. seksinrichtingen.

Artikel 21.20 Toegestaan met vergunning

In afwijking van het bepaalde in artikel 21.19 is het toegestaan met een Omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit:

- a. een ruimtelijk relevant evenement te houden onder de volgende voorwaarden:
 1. er wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden die zijn vastgelegd in de geldende 'Beleidsnota evenementen gemeente Leudal' en het geldende 'Uitvoeringsbeleid evenementen gemeente Leudal';
 2. indien het onder 1. bedoelde uitvoeringsbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging(en);
 3. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in artikel 21.18.
- b. te voorzien in huisvesting in de vorm van kamerbewoning onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Beleidsnota huisvesten internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal.

Subparagraaf 21.2.2.2 Wonen

Artikel 21.21 Wonen algemeen

1. Het gebied Wonen heeft als hoofdfunctie het gebruik voor wonen. Per Bouwvlak is 1 woning toegestaan, tenzij voor een gebied een ander Aantal woningen is opgenomen.
2. In het gebied Wonen mogen de woning (en) en bijbehorende bouwwerken mede worden gebruikt voor:
 - a. mantelzorgwonen;
 - b. beroep aan huis of bedrijf aan huis voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden uit 21.22;
 - c. een bed & breakfast indien hiervoor op grond van 21.23 of op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan een vergunning is verleend.

Artikel 21.22 Vergunningvrij: aan huis verbonden beroep of bedrijf

Een aan huis verbonden beroep of bedrijf of een combinatie van beroep en bedrijf aan huis is in het gebied Wonen toegestaan zonder omgevingsvergunning voor de gebruiksactiviteit onder de volgende voorwaarden:

- a. de eigenaar van de aan huis verbonden activiteit is ook de bewoner van de woning;
- b. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie en de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf is hieraan ondergeschikt;
- c. het geheel blijft het uiterlijk van een woning behouden;
- d. opslag is uitsluitend binnen bebouwing toegestaan;
- e. de verkeersontsluitingssituatie ter plaatse wordt niet onevenredig aangetast;
- f. de activiteit moet qua aard, omvang en uitstraling passen in een woonomgeving;
- g. bij een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf mag maximaal 30% van de brutovloeroppervlakte (bvo) worden gebruikt tot een maximum van 30 m² voor een bedrijf aan huis en 80 m² voor een beroep aan huis, al dan niet in combinatie met een bedrijf aan huis
- h. bij een aan huis verbonden bedrijf zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten
- i. detailhandel is alleen toegelaten in de vorm van internetverkoop en een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden activiteit;
- j. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten is niet toegelaten;
- k. parkeren mag niet ten koste gaan van de aanwezige parkeerplaatsen en moet op eigen terrein in worden voorzien.

-

Artikel 21.23 Toegestaan medegebruik met vergunning: bed en breakfast

Met een omgevingsvergunning wordt het medegebruik van de woning of een bij de woning behorend bijbehorend bouwwerk voor een bed & breakfastvoorziening toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
- b. de bed & breakfastvoorziening heeft een maximale omvang van:
 1. ten hoogste 6 personen waarbij een maximum geldt van maximaal 2 volwassenen en 1 kind per kamer;
 2. 2 kamers;
 3. 80 m² ; en
 4. 30% van het vloeroppervlakte van het hoofdgebouw;
- c. de verblijfsduur bedraagt maximaal 3 weken;
- d. de gebruiker van het hoofdgebouw is de houder van de bed & breakfast;
- e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hiervoor geldt een parkeernorm van minimaal 1 parkeerplaats per kamer welke onderdeel uitmaakt van de bed & breakfastvoorziening.

Subparagraaf 21.2.2.3 Groen

Artikel 21.24 Groen algemeen

1. Het gebied 'Groen ' heeft als hoofdfunctie het gebruik voor:
 - a. groenvoorzieningen.
2. Het gebied 'Groen ' mag mede worden gebruikt voor:
 - a. sporten en spelen;
 - b. recreatief gebruik met een lage impact op de omgeving.

Subparagraaf 21.2.2.4 Verkeer

Artikel 21.25 Verkeer algemeen

1. Het gebied 'Verkeer' heeft als hoofdfuncties het gebruik voor:
 - a. het ontwikkelen en beheren van de verkeersstructuur;
 - b. zich verplaatsen, vervoeren en parkeren.
2. Het gebied 'Verkeer' mag mede worden gebruikt voor verkoopstandplaats(en), mits in over-
eenstemming met het geldende standplaatsenbeleid.
-

Subparagraaf 21.2.2.5 Water

Artikel 21.26 Water algemeen

1. Het gebied Water heeft als hoofdfunctie het gebruik voor:
 - a. waterberging;
 - b. waterhuishouding; en
 - c. doorstroming en afvoer van water.

Paragraaf 21.2.3 Bouw- en sloopactiviteiten

Subparagraaf 21.2.3.1 Algemene regels over bouwen en slopen

Artikel 21.27 Toepassingsbereik

De omgevingsplanactiviteit bouwen is alleen toegestaan voor zover wordt voldaan aan:

- a. de regels over gebruik in 21.2.2;
 - b. de regels over bouwen in 21.2.3 en hoofdstuk 22;
 - c. de regels over grondwerkzaamheden in 21.2.4.
-

Artikel 21.28 Omgevingsvergunning voor bouwen

1. Om een omgevingsplanactiviteit bouwen te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken is een omgevingsvergunning nodig tenzij:
 - a. in 21.2.3 is aangegeven dat mag worden gebouwd zonder omgevingsvergunning; of
 - b. op grond van artikel 2.29 van het besluit bouwwerken leefomgeving zonder omgevingsvergunning mag worden gebouwd.

Artikel 21.29 Beperkingen bouwen

1. Binnen de gebieden 'Rioolleiding' en 'Beschermingszone watergang', mag alleen worden gebouwd ten behoeve van deze te beschermen elementen.
2. Binnen de gebieden met Archeologische waarden mag worden gebouwd voor zover:
 - a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft dat voor archeologisch onderzoek noodzakelijk is; of
 - b. wordt voldaan aan regels over grondwerkzaamheden in gebieden met archeologische waarden zoals opgenomen in 21.2.4.

Artikel 21.30 Maximaal oppervlak gebouwen en bijbehorende bouwwerken

1. Voor het bouwen van grondgebonden woningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 60% van het bouwperceel tot een maximum van 325 m²;
 - b. in afwijking van a mag, voor zover dit met de omgevingsnorm maximaal bebouwingspercentage is aangegeven, het bouwperceel tot maximaal het aangeduide bebouwingspercentage worden bebouwd.
2. Indien het bestaande oppervlak groter is dan aangegeven in het eerste lid, is het bestaande oppervlak het maximaal toegestane oppervlak.

Artikel 21.31 Ondergronds bouwen

1. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:
 - a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en het Achtererfgebied;
 - b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwvlak;
 - c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.

Artikel 21.32 Vergunningvrij: veranderen van een bouwwerk

1. Een bouwwerk mag zonder omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen worden veranderd als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. het betreft een in pandige verbouwing of de bouw van ondergeschikte bouwdelen;
 - b. er vindt geen wijziging van de voorgevel of de naar openbaar gebied gekeerde zijgevel plaats;
 - c. er is geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
 - d. er is geen uitbreiding van het bouwvolume.

Subparagraaf 21.2.3.2 Hoofdgebouwen

Artikel 21.33 Plaats en afmetingen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende voorwaarden:

- a. het hoofdgebouw wordt uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan aangegeven met de omgevingsnormen maximale goothoogte en maximale bouwhoogte.

Artikel 21.34 Vergunningvrij: vergroten ten behoeve van duurzaamheidsmaatregelen

1. Ten behoeve van het nemen van maatregelen die gericht zijn op vermindering van het gebruik van fossiele brandstoffen voor energieopwekking, zoals gevelisolatie of zonnepanelen, is het vergroten van een bestaand hoofdgebouw mogelijk onder de voorwaarden dat:
 - a. de toegelaten vergroting in de hoogte maximaal 0,5m is;
 - b. de toegelaten vergroting aan de gevels maximaal 0,5m is.

Artikel 21.35 Vergunningvrij: dakkapel voordakvlak

Een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mag zonder omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen worden gebouwd als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. gelegen in een welstandsvrijgebied;
- b. voorzien van een plat dak;
- c. maximaal 1 dakkapel per dakvlak;
- d. de breedte bedraagt niet meer dan 3,00 m;
- e. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,50 m;
- f. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
- g. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; en
- h. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.

Subparagraaf 21.2.3.3 Bijbehorende bouwwerken

Artikel 21.37 Vergunningvrij

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd zonder vergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goothoogte is niet meer dan 3,5 m;
- b. de maximale bouwhoogte is niet meer dan 5,5 m;
- c. de bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan in Achtererfgebied, in uitzondering hierop mogen bijbehorende bouwwerken tot in de voorgevelrooilijn worden opgericht indien de afstand van de bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens groter is dan 2 meter;
- d. Bij vrijstaande woningen dient, binnen het bouwvlak, de afstand van bijbehorende bouwwerken tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 meter te bedragen.

Artikel 21.38 Toegestaan met vergunning: erkers

Erkers mogen met vergunning worden gebouwd als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag uitsluitend voor de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de hoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- c. de breedte bedraagt niet meer dan 60% van de breedte van het gevelvlak;
- d. de diepte bedraagt maximaal 2 meter; en
- e. de afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.

Artikel 21.39 Toegestaan met vergunning: carports

Een carport mag met vergunning tot aan de voorgevelrooilijn en/of gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de voorgevelrooilijn wordt niet meer dan 2 meter overschreden;
- b. de afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- c. het deel van de carport dat voor de voorgevelrooilijn wordt gerealiseerd heeft geen gesloten wanden die tot de constructie zelf behoren;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
- e. de carport is direct verbonden met een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk; en
- f. per perceel is slechts één carport toegestaan.

Subparagraaf 21.2.3.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Artikel 21.40 Vergunningvrij: erfafscheidingen

1. Een erf- of perceelafscheiding mag zonder vergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen worden gebouwd, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter; en
- b. de erf- en terreinafscheiding wordt gebouwd in Achtererfgebied

Artikel 21.41 Vergunningvrij: sport- en speeltoestellen

In openbaar gebied mag een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik zonder vergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen worden gebouwd, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. niet hoger dan 4 m; en
- b. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.

Artikel 21.42 Vergunningvrij: zwembaden

1. Een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening in het Achtererfgebied bij een woning of woongebouw mag worden gebouwd zonder vergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen als deze niet van een overkapping is voorzien.
2. In aanvulling op de regels ten aanzien van bouwen zijn de regels over grondwerkzaamheden uit 21.2.4 van toepassing.

Artikel 21.43 Vergunningvrij: buisleiding

1. Dit artikel gaat niet over een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is.
2. Zonder omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen mag een buisleiding worden gebouwd, in stand gehouden en gebruikt.

Artikel 21.44 Vergunningvrij: overige bouwwerken geen gebouwen zijnde

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zonder omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. overige bouwwerken worden gebouwd binnen het bouwvlak of Achtererfgebied, in uitzondering hierop mag een laadpaal op het gehele bouwperceel worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter.

Artikel 21.45 Toegestaan met vergunning: duurzame energie- en warmtevoorziening

1. Een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen voor een voorziening voor duurzame energie- en warmtevoorziening bij een woning wordt verleend als in een akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
 - a. bij het gebruik van de duurzame energie- en warmtevoorziening niet meer dan 35 dB(A) geluidproductie wordt veroorzaakt op de buitengevel van een geluidgevoelig object van derden;
 - b. het installeren en gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van omliggende gronden en bouwwerken; en
 - c. de gecumuleerde effecten van alle energie- en warmtevoorzieningen in de omgeving niet leidt tot meer dan 35 dB(A) geluidproductie op de buitengevel van een geluidgevoelig object van derden.
2. Het bevoegd gezag kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden ten aanzien van positionering, type, afscherming en het treffen van technische maatregelen ter voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van omliggende gronden en bouwwerken.

Paragraaf 21.2.4 Grondwerkzaamheden

Subparagraaf 21.2.4.1 Algemene regels

Artikel 21.46 Voorrangsregel

1. Waar een functie, als bedoeld in afdeling 21.2.2, samenvalt op gronden waar ook een gebiedsaanwijzing op ligt geldt primair het bepaalde ten aanzien van de gebiedsaanwijzing.

2. Op gronden waar meerdere gebiedsaanwijzingen over elkaar liggen geldt de volgende rangorde van voorrang:
 - a. in de 1ste plaats de regels van gebiedsaanwijzing 'Leiding - riool';
 - b. in de 2de plaats de regels van gebiedsaanwijzing 'Archeologisch Waarde 4';
 - c. in de 3de plaats de regels van gebiedsaanwijzing 'Archeologisch waarde 5';
 - d. in de 4de plaats de regels van gebiedsaanwijzing 'Beschermingszone watergang';
 - e. etc.

Subparagraaf 21.2.4.2 Grondwerkzaamheden in gebieden met Archeologische waarden

Artikel 21.47 Vergunningvrij

Grondwerkzaamheden mogen zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd als deze:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van de wijziging van het omgevingsplan; of
- c. niet dieper reiken dan de norm Diepte grondwerkzaamheden aangeeft én daarbij de norm Oppervlakte grondwerkzaamheden niet wordt overschreden;
- d. grondwerkzaamheden nodig zijn voor het bouwen voor zover:
 1. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft dat voor archeologisch onderzoek noodzakelijk is en/of
 2. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voorzover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid.

Artikel 21.48 Toegestaan met vergunning

Het is verboden de volgende grondwerkzaamheden, die kunnen leiden tot verstoring van de in de bodem aanwezige archeologische waarden, uit te (doen) voeren zonder omgevingsvergunning:

- a. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- b. aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. aanleggen van bos en/of boomgaard die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als zodanig kunnen worden aangemerkt;
- d. aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend vergraven, afgraven, woelen, mengen, diep-ploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

Artikel 21.49 Specifieke aanvraagvereisten

1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.48 wordt een rapport overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn vastgesteld.
2. Het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

Artikel 21.50 Beoordelingsregels

1. Een omgevingsvergunning die betrekking heeft op het verrichten van grondwerkzaamheden, al dan niet in combinatie met een bouwactiviteit, wordt alleen verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - a. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
 - b. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd; of
 - c. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.
2. Voor zover het bevoegd gezag dat nodig acht, wordt, in aanvulling op het eerste lid, de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat proefsleuvenonderzoek of een opgraving heeft plaatsgevonden.
3. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders –alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

om advies. De omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.

Artikel 21.51 Voorschriften

Indien uit het in 21.49 genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen kunnen worden verstoord, kan het college van burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. als het bepaalde onder c. van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Subparagraaf 21.2.4.3 Grondwerkzaamheden in gebieden met leidingen

Artikel 21.52 Vergunningvrij

Grondwerkzaamheden mogen zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd indien deze:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het omgevingsplan; of
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 21.53 Toegestaan met vergunning

Het is verboden de volgende grondwerkzaamheden, die kunnen leiden tot verstoring van de in de bodem aanwezige leidingen, uit te (doen) voeren zonder omgevingsvergunning:

- a. aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. aanleggen van andere kabels en leidingen dan op grond van het omgevingsplan zijn toegestaan, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover dieper dan 0,25 m;
- d. aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. permanent opslaan van goederen;
- g. uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage.

Artikel 21.54 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning die betrekking heeft op het verrichten van grondwerkzaamheden, al dan niet in combinatie met een bouwactiviteit, wordt alleen verleend als:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Subparagraaf 21.2.4.4 Grondwerkzaamheden in gebied Beschermingszone watergang

Artikel 21.55 Vergunningvrij

Grondwerkzaamheden mogen zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd indien deze:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het inwerkingtreden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 21.56 Toegestaan met vergunning

Het is verboden de volgende werken of werkzaamheden, die kunnen leiden tot aantasting van de watergang, uit te (doen) voeren zonder omgevingsvergunning:

- a. aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;

-
- c. aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - d. aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
 - e. diepploegen;
 - f. heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - g. veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen.

Artikel 21.57 Beoordelingsregels

De grondwerkzaamheden als bedoeld in artikel 21.56 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het functioneren van de watergang;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de watergang.

-

D

Na het lichaam wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<u>Aantal parkeerplaatsen</u>	<u>/join/id/regdata/gm1640/2024/4372830868dc43b19ea5a658499560bb/nld @ 2025-01-06;09395027</u>
<u>Aantal woningen</u>	<u>/join/id/regdata/gm1640/2024/11602e14827f4162920604b7a458d0fd/nld @ 2025-01-06;09395027</u>
<u>Achtererfgebied</u>	<u>/join/id/regdata/gm1640/2024/751f080a95fe4b9fa50b7f5473ecd649/nld @ 2025-01-06;09395027</u>
<u>Ambstgebied zonder gewijzigd deel omgevingsplan</u>	<u>/join/id/regdata/gm1640/2024/c7591b7a1b8b4c239cc49f1fa832b6b3/nld @ 2025-01-06;09395027</u>
<u>Archeologische Waarde 4</u>	<u>/join/id/regdata/gm1640/2024/711f2999aa5247d398ffbb9a85385218/nld @ 2025-01-06;09395027</u>
<u>Archeologische waarde 5</u>	<u>/join/id/regdata/gm1640/2024/25db99e7f45444ac8caa1de36521edd4/nld @ 2025-01-06;09395027</u>
<u>Beschermingszone watergang</u>	<u>/join/id/regdata/gm1640/2024/855c112668ec4611ad2fb05232d9e157/nld @ 2025-01-06;09395027</u>
<u>bouwvlak</u>	<u>/join/id/regdata/gm1640/2024/0e6e469aaeb64240baaf-daeb0f971423/nld @ 2025-01-06;09395027</u>
<u>Bouwvlak</u>	<u>/join/id/regdata/gm1640/2024/c98a188042ea491a90578f6e4c27e1a5/nld @ 2025-01-06;09395027</u>
<u>Diepte grondwerkzaamheden</u>	<u>/join/id/regdata/gm1640/2024/ce832bfb7268421bb7ec52aa63985ee0/nld @ 2025-01-06;09395027</u>
<u>Groen</u>	<u>/join/id/regdata/gm1640/2024/3fe3a3033f624afe82fff1f38ffff6b6/nld @ 2025-01-06;09395027</u>
<u>Rioolleiding</u>	<u>/join/id/regdata/gm1640/2024/21e0ad-ca635c4d4dad05fa1dcd65d703/nld @ 2025-01-06;09395027</u>
<u>maximaal bebouwingspercentage</u>	<u>/join/id/regdata/gm1640/2025/e0ed1283bb864528ad9eff-af46a04a79/nld @ 2025-01-06;09395027</u>
<u>maximale bouwhoogte</u>	<u>/join/id/regdata/gm1640/2025/1e473dff84164216b475f71ab1e7c204/nld @ 2025-01-06;09395027</u>
<u>maximale goothoogte</u>	<u>/join/id/regdata/gm1640/2025/2a498faae41b4bd4963f177ee13a88c9/nld @ 2025-01-06;09395027</u>
<u>Ontwikkellocatie Beeklaan</u>	<u>/join/id/regdata/gm1640/2024/1c79bea4abe2433cac104746eb83c436/nld @ 2025-01-06;09395027</u>

<u>Oppervlakte grondwerkzaamheden</u>	/join/id/regda-ta/gm1640/2024/0cc6124d98f148ce9e4e13178a14f3a0/nld@2025-01-06;09395027
<u>Verkeer</u>	/join/id/regda-ta/gm1640/2024/d8952512d6144c1187ec06cdf154c05b/nld@2025-01-06;09395027
<u>Water</u>	/join/id/regda-ta/gm1640/2024/c98abd72f93b4229ac945b489dfc9dcc/nld@2025-01-06;09395027
<u>Welstandsvrij gebied</u>	/join/id/regda-ta/gm1640/2024/b414695811694871976e41361e295ac3/nld@2025-01-06;09395027
<u>Wonen</u>	/join/id/regda-ta/gm1640/2024/b5a96f41527b4ba3bc95d6b61caf5688/nld@2025-01-06;09395027

E

Na bijlage III worden twee bijlagen ingevoegd, luidende:

Bijlage IV Begripsbepalingen behorende bij Hoofdstuk 21

<u>bebouwingspercentage</u>	het in procenten uitgedrukte deel van een bouwwerkperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;
<u>bed & breakfast</u>	en voorziening, zonder eigen kookgelegenheid, in een woning of een bijbehorend bouwwerk behorende bij de woning en gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming. Een bed & breakfast functioneert door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;
<u>bedrijf aan huis</u>	het verrichten van een bedrijfsmatige activiteit die door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende bijbehorend(e) bouwwerk(en) met behoud van het wonen als overwegende functie kan worden uitgeoefend, zulks met uitzondering van een seksinrichting;
<u>beroep aan huis</u>	een beroep of het verlenen van diensten op administratief, consument verzorgend, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, zulks met uitzondering van een seksinrichting;
<u>bouwvlak</u>	een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
<u>huishouden</u>	persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;
<u>kunstobject</u>	een object, of een concept, of een constellatie dat kan worden gekenmerkt als kunst;
<u>kunstwerken</u>	bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;
<u>landschappelijke inpassing</u>	het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap. Bij een goede inpassing wordt rekening gehouden met de typische kenmerken en kwaliteiten van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting;
<u>mantelzorg</u>	intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte

ondergronds bouwwerk

te met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

onzelfstandige woonruimte

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die onder het straatpeil is gelegen;

woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder gebruik te maken van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

ruimtelijk niet relevante evenementen

activiteit in de openlucht of in een tijdelijke accommodatie (bijvoorbeeld feesttent) met een duur van maximaal 3 dagen, inclusief opbouwen en afbreken, zoals:

- a. privéfeesten;
 - b. buurtbarbecues en buurtfeesten;
 - c. feesten en grootschalige activiteiten in scholen;
 - d. (demonstratieve) optochten en bijeenkomsten, al dan niet van politieke aard;
 - e. activiteiten die worden georganiseerd om redenen van promotie, public relations, publiciteit e.d. zoals de opening van tentoonstellingen, ontvangsten, prijsuitreikingen, symposia en productpresentaties;
 - f. (theater)voorstellingen zoals die regelmatig plaatsvinden in gemeenschapshuizen / cultureel centrum;
 - g. rommelmarkten, vlooiemarkten, kofferbakmarkten e.d.;
 - h. bioscoopvoorstellingen;
 - i. weekmarkten op basis van de gemeentewet;
 - j. kansspelen;
 - k. dansgelegenheden (gevestigd in horecazaken);
- of daarmee naar aard en omvang en invloed op onderliggende en nabijgelegen bestemmingen vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat alsnog sprake is van een ruimtelijk relevant evenement indien:
- a. sprake is van meer dan 6 evenementen per locatie per kalenderjaar;
 - b. sprake is van meer dan 1 evenement per locatie per maand;
 - c. het aantal aanwezigen meer bedraagt dan 100 personen ingeval van privéfeesten, buurtbarbecues en buurtfeesten;
 - d. de activiteit plaats vindt tussen 24.00 en 09.00 uur;
 - e. er muziek ten gehore wordt gebracht voor 09.00 uur of na 24:00 uur;
 - f. er onevenredig nadelige gevolgen zijn voor de verkeers- en bereikbaarheidssituatie die niet door het treffen van verkeersmaatregelen kunnen worden gecompenseerd;
 - g. er objecten worden geplaatst met een oppervlakte van meer dan 50 m².

ruimtelijk relevante evenementen

-

een evenement, niet zijnde een ruimtelijk niet relevant evenement, waarvan de aard of de publieksaantrekkende werking vanuit een oogpunt van impact op de omgeving dusdanig grootschalig is dat daarin zonder nadere ordening niet kan worden voorzien en waarbij een of meer van de volgende omstandigheden zich voordoet(n):

- a. het evenement vindt al dan niet met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld maandelijks, jaarlijks of jaar overstijgend) plaats, waardoor het normaal maatschappelijk gebruik van de gronden niet mogelijk is gedurende minste één aaneengesloten periode van 24 uur (inclusief het opbouwen en afbreken) of tenminste twee

	niet opeenvolgende dagen of vier niet opeenvolgende dagdelen; b. er is sprake van een omvang van meer dan 100 bezoekers/deelnemers/toeschouwers/gasten gelijktijdig aanwezig; c. de geluidbelasting bedraagt meer dan 50 dB(A) op de gevel van de dichtst bij gelegen woningen om en nabij het de locatie waar het evenement wordt gehouden; d. de activiteit plaats vindt tussen 24.00 en 09.00 uur; e. er wordt muziek ten gehore gebracht voor 09.00 uur of na 24:00 uur; f. er is sprake van onevenredig nadelige gevolgen voor de verkeers- en bereikbaarheidssituatie die niet door het treffen van verkeersmaatregelen kunnen worden gecompenseerd; g. er worden objecten geplaatst met een oppervlakte van meer dan 50 m².
<u>wonen</u>	het permanent op één vaste plek leven. Deze plek is meestal een woning of andere woonruimte;
<u>woning</u>	een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
<u>woonruimte</u>	besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, met inbegrip van een standplaats voor een woonwagen en de ligplaats voor een woonschip;
<u>zelfstandige woonruimte</u>	woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
<u>bouwperceel</u>	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
<u>recreatief gebruik met een lage impact op de omgeving</u>	recreatief (mede-)gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten die geen specifiek beslag leggen op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruitpaden met wegbewijzing en rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair.
<u>hoofdgebouw</u>	gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is;
<u>bijbehorend bouwwerk</u>	uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

Bijlage V Parkeernormen

1 Parkeernormen Beeklaan Roggel

Voor de 34 woningen worden 52 parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte. 6 Parkeerplaatsen worden verdisconteerd in het openbaar gebied. Hiermee wordt voldaan aan de normering dat er in totaal 58 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor 34 woningen, wat inhoudt dat er 1,7 par-

keerplaatsen per woning aanwezig zijn. Dit aantal is conform de Nota Parkeernormen van de gemeente Leudal.

F

Het opschrift van toelichting 'Toelichting' wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Toelichting

G

Voor artikelgewijzetoelichting 'Artikelsgewijze Toelichting' wordt een algemene toelichting ingevoegd, luidende:

Toelichting

1 Algemene Toelichting

1.1 Inleiding

1.1.1 1. Inleiding

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:

- a.

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

- b.

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.

-

Deze toelichting op het omgevingsplan is er één op hoofdlijnen. Er is in de Omgevingswet geen wettelijke verplichting tot een toelichting opgenomen. De gemeente bepaalt zelf of en, zo ja, op welke wijze zij een toelichting wil geven op het omgevingsplan. Deze toelichting kan gezien worden als een leeswijzer bij dit omgevingsplan. Er is voor de leesbaarheid van het omgevingsplan ook een artikelsgewijze toelichting opgesteld.

1.1.2 Structuur omgevingsplan

De structuur van het omgevingsplan voldoet aan de wettelijke voorwaarden, zodat (professionele) gebruikers er bij de inwerkingtredingsdatum goed mee kunnen werken. Het is zodanig opgesteld dat het goed te ontsluiten is via het DSO-LV.

Let op:

Nog niet alle hoofdstukken bevatten regels. Op dit moment zijn nog hoofdzakelijk regels uit de verordeningen verwerkt die van invloed (kunnen) zijn op de fysieke leefomgeving. Deze zullen bijvoorbeeld nog worden aangevuld met eventuele programma's en de regels over activiteiten uit de vigerende bestemmingsplannen.

1.2 Toelichting op hoofdstukken

1.2.1 Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk wordt verwezen naar de bijlagen waarin de begrippen zijn gedefinieerd die zijn opgenomen in de regels van het omgevingsplan. In de Omgevingswet is een begrippenlijst opgenomen, waarvan in dit omgevingsplan niet afgeweken wordt. De in dit omgevingsplan opgenomen begrippen zijn toegevoegd op basis van de lokale regelgeving.

1.2.2 Hoofdstuk 2 Doelen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de doelen zoals ze zijn opgenomen in de Ow (artikel 1.2 en 1.3).

1.2.3 Hoofdstuk 21 Ontwikkelingen

De gemeente Leudal werkt nog aan de structuur van het omgevingsplan. Zolang deze structuur nog niet vaststaat, worden ontwikkelingen geregeld in Hoofdstuk 21. Afdeling 21.1 bevat regels die voor alle ontwikkelingen gelden.

In hoofdstuk 21.2 zijn de regels opgenomen die nodig zijn voor de ontwikkeling aan de Beeklaan in Roggel. Bij de volgorde en inhoud van de regels is hierbij zoveel mogelijk de concept opzet van het omgevingsplan aangehouden die de gemeente voor het gehele grondgebied voor ogen heeft. De regels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan Woonkernen 2017 en de bruidsschat regels ten aanzien van vergunningvrij bouwen zijn hierin verwerkt. Ten opzichte van het bestemmingsplan is een belangrijke verandering dat meer regels via gebieden op de kaart zijn geregeld waardoor tekstueel minder regels nodig zijn. In de artikelgewijze zijn de belangrijkste verschillen met geldende regels voor wonen benoemd. In de motivering, die is te vinden bij de formele publicatie op overheid.nl, is een beschrijving van het plan en een onderbouwing van de haalbaarheid opgenomen.

1.2.4 Hoofdstuk 22 Bruidsschat

Hoofdstuk 22 betreft de regels uit de bruidsschat. Dit zijn regels die voorheen in de rijksregels waren opgenomen. In de artikelgewijze toelichting wordt hier verder op ingegaan. Deze regels zullen uiteindelijk worden verplaatst naar de voorgaande hoofdstukken.

1.2.5 Hoofdstuk 23 Slotbepalingen

..

2 Artikelgewijze Toelichting

2.1 Artikel 1.1

2.1.1 ..

In Bijlage I bij artikel 1.1 van dit omgevingsplan zijn in aanvulling op de begrippen van de Omgevingswet, de AMvB's en de Omgevingsregeling de overige begripsbepalingen opgenomen die nog nodig zijn. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

2.2 Artikel 1.2

[Gereserveerd]

H

Na sectie '' worden achttien secties ingevoegd, luidende:

Artikel 21.2 Voorrangsregels

Voor ontwikkelingen die met een wijziging omgevingsplan mogelijk worden gemaakt in dit hoofdstuk, vervallen de regels uit bestemmingsplannen en worden vervangen door de regels uit dit hoofdstuk. Uit de bruidsschat zijn de regels voor vergunningvrij bouwen overgenomen. De overige regels uit de bruidsschat blijven van toepassing. In de bruidsschat is voor enkele regels die betrekking hebben op vergunningvrij bouwen het werkingsgebied aangepast. Omdat alle gebieden 1 keer benoemd moeten worden, is dit gebied in dit artikel genoemd.

Artikel 21.6 Waterberging

Bij nieuwe bouwplannen moet voldaan worden aan de eisen die het waterschap stelt aan de opvang van hemelwater. Met dit artikel is dit geborgd.

Artikel 21.14 Aanwijzing Leiding - riool

Rondom hoofdrioolleidingen is een beschermingszone opgenomen. Hier gelden beperkingen voor bouwen en grondwerkzaamheden.

Artikel 21.16 Aanwijzing welstandsgebieden

Het welstandsbeleid van de gemeente is opgenomen in de welstandsnota. Het plangebied Beeklaan ligt in welstandsvrij gebied. Dit wil zeggen dat alleen de excessenregeling uit de welstandsnota van toepassing is.

Artikel 21.27 Toepassingsbereik

In deze afdeling zijn de bouwregels opgenomen voor de ontwikkellocatie Beeklaan. Een aantal algemene bouwregels is opgenomen in de bruidsschat. De vergunningvrije bouwregels zijn verwerkt in dit omgevingsplan. Meer algemene regels die voorheen in het bouwbesluit stonden (o.a. over bluswatervoorzieningen, de welstandstoets en aansluiting op het distributienet elektriciteit) staan nog in hoofdstuk 22. Deze regels zijn ook op de ontwikkellocatie Beeklaan van toepassing.

Wanneer bouwen gepaard gaat met grondwerkzaamheden zijn ook de regels uit hoofdstuk 6 van toepassing.

Artikel 21.28 Omgevingsvergunning voor bouwen

Deze algemene verplichting voor omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen is overgenomen uit de bruidsschat (22.26). Voor de duidelijkheid is ook een verwijzing opgenomen naar het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) . Op grond van artikel 2.29 van het besluit bouwwerken leefomgeving zijn diverse gebouwen en bouwwerken toegestaan. Dit betreft bijvoorbeeld lage erfafscheidingen, gebouwen voor nutsvoorzieningen, vlaggenmasten tot 6 m hoogte, speelvoorzieningen voor particulier gebruik, straatmeubilair en dakkapellen in het achterdakvlak. Door het opnemen van een verwijzing maken we de lezer hierop attent.

Belangrijk is dat het omgevingsplan alleen iets zegt over een benodigde vergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen. Daarnaast kan ook een meldings- of vergunningsplicht gelden voor de technische bouwactiviteit op grond van het besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 21.31 Ondergronds bouwen

Deze regel was in de algemene bouwregels van het bestemmingsplan Woonkernen Leudal opgenomen. Daarbij was ondergronds bouwen binnen het bouwvlak toegestaan. In de nieuwe systematiek is het bouwvlak veel kleiner. Daarom is nu benoemd dat ondergronds bouwen is toegestaan binnen het bouwvlak en het achterfgebied.

Artikel 21.32 Vergunningvrij: veranderen van een bouwwerk

Dit artikel betreft bruidsschat 22.27, lid i

In 22.27 lid i wordt gesproken over 'geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen'

Omwille van de leesbaarheid van het artikel is dit aangepast.

Het veranderen van een bouwwerk kan gaan over gebouwen en bouwwerken. Uit de toelichting het Besluit omgevingsrecht (de voorloper van deze regel in de bruidsschat) blijkt dat dit bijvoorbeeld gaat over een overstek, raamdorpel of regengoot, ventilatie- of rookgasafvoerpijpjes, kleine schoorstenen en andersoortige veranderingen en toevoegingen. Daarnaast zou het ook kunnen gaan om in pandige verbouwingen.

In het Bor was ook vastgelegd dat het niet mocht gaan om een verandering in de draagconstructie. Deze eis is nu verdwenen omdat deze regel is verplaatst naar het besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 21.33 Plaats en afmetingen

Deze regels zijn ontleend aan 23.2.3 van het bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017. In het bestemmingsplan was een groot bouwvlak opgenomen met veel verbale regels. In het omgevingsplan is het bouwvlak verkleind, waardoor veel regels geschrapt konden worden.

Artikel 21.34 Vergunningvrij: vergroten ten behoeve van duurzaamheidsmaatregelen

Deze regel is toegevoegd om isolatie van woningen makkelijker te maken. Omdat dit een welstandsvrij gebied is, is dit aan alle gevels toegestaan zonder vergunning.

Artikel 21.35 Vergunningvrij: dakkapel voordakvlak

Dit is een omzetting van artikel 22.27 lid c van de bruidsschat. Het bestemmingsplan beoogde dakkapellen in het voordakvlak niet toe te staan. Om deze reden is de maatvoering die vergunningvrij is toegestaan beperkt ten opzichte van de bruidsschat. Deze regel wordt gekoppeld aan welstandsvrije gebieden. Daarnaast zijn dakkapellen in het achterdakvlak vergunningvrij op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 21.37 Vergunningvrij

In deze regel zijn de vergunningvrije regels uit de bruidsschat (22.36) en de regels uit het bestemmingsplan samengevoegd. Het begrip achterfgebied is vervangen door een werkingsgebied dat laat zien waar het achtererfgebied is gelegen. Waar in de bruidsschat gebouwen met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter waren toegestaan, zijn nu bijbehorende bouwwerken tot 3,5 m goot en 5,5m bouwhoogte zonder vergunning toegestaan. Dit betreft een verruiming van de vergunningvrije mogelijkheden.

Artikel 21.40 Vergunningvrij: erfafscheidingen

Naast deze vergunningvrije mogelijkheden zijn erfafscheidingen tot 1 meter zijn op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving vergunningvrij, ook in voorerfgebied. Die zijn hier dus niet apart genoemd.

Artikel 21.41 Vergunningvrij: sport- en speeltoestellen

Dit betreft artikel 22.27 lid d uit de bruidsschat. Voor het gebied Beeklaan is deze vergunningvrije bouw mogelijkheid gekoppeld aan het openbaar gebied. In algemene zin is het ook denkbaar dat deze mogelijkheid wordt gekoppeld aan locaties waar horeca, maatschappelijk of sport is toegestaan.

Artikel 21.42 Vergunningvrij: zwembaden

Dit betreft artikel 22.27, lid e uit de bruidsschat. In de bruidsschat was een zwembad toegestaan binnen het gebouwerf. Een zwembad was dus ook toegestaan voor de woning. Zwembaden voor de voorgevel zijn niet gewenst. De regeling is daarom aangepast om woningen alleen in het achter-erfgebied mogelijk te maken.

Artikel 21.43 Vergunningvrij: buisleiding

Dit betreft artikel 22.27 lid h uit de bruidsschat.

Artikel 21.44 Vergunningvrij: overige bouwwerken geen gebouwen zijnde

Dit artikel is toegevoegd. Overige bouwwerken, met name in openbaar gebied, zijn vaak vergunningvrij op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.29.

Artikel 21.45 Toegestaan met vergunning: duurzame energie- en warmtevoorziening

Dit artikel is toegevoegd met het oog op de omschakeling naar duurzame energievoorzieningen. Beeklaan betreft een welstandsvrij gebied. Om deze reden zijn er hier geen welstandseisen aan gekoppeld. In andere gebieden zal deze afdeling opnieuw gemaakt worden.

Motivering

1 Aanleiding en doel van de planwijziging

1.1 Aanleiding

Aan de Beeklaan te Roggel liggen 20 gedateerde grondgebonden huurwoningen (noord), een braakliggend stuk grond (midden) en een voormalige winkel (zuid). Er is een opgave om het gebied eenduidig te herontwikkelen, gericht op kwaliteitsverbetering, samenhang in de buurt, leefbaarheid én dynamiek in de kern. Het initiatief ziet op de sloop van de 20 bestaande grondgebonden huurwoningen en de bouw van 34 nieuwe huurwoningen die voldoen aan toekomstige behoeftes en wooneisen. Buiten het te realiseren programma ligt er ook een kans om de landschappelijke kwaliteit van de naastgelegen Roggelse beek te versterken en deze te gebruiken in de ontwikkeling. Door Bro is een ruimtelijke analyse, integrale visie en uitgewerkt stedenbouwkundig plan opgesteld met als titel 'Gebiedsvisie Beeklaan'. Deze visie is de basis voor deze herontwikkeling.

Om deze herontwikkeling mogelijk te maken, moet er afgeweken worden van het planologische regime en moet hiervoor het (tijdelijke) omgevingsplan gewijzigd worden. Met dit wijzigingsbesluit wordt de beoogde sloop en nieuwbouw juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De wijziging heeft betrekking op regels die nodig zijn om de sloop van de bestaande grondgebonden huurwoningen en de bouw van nieuwe huurwoningen die voldoen aan toekomstige behoeftes en wooneisen mogelijk te maken.

Achtergrond: 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 zal het omgevingsplan regels over milieu bevatten. Het gaat daarbij vaak om regels die voorheen vanuit de rijksoverheid werden gesteld, zoals waarden voor geluid. Zulke oude rijksregels worden aangeduid als de 'bruidsschat'.

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. Dit wijzigingsbesluit vervangt de regels in het tijdelijk deel (de oude bestemmingsplannen) door nieuwe regels, die nodig zijn om de realisatie van de woningen mogelijk te maken.

Deze motivering gaat in op de achtergronden van dit wijzigingsbesluit, en de relatie met het wettelijk kader. Naast de motivering staat de toelichting op het omgevingsplan. De toelichting op het omgevingsplan gaat in op de technische kenmerken van het plan en bevat ook de juridische plantoelichting. Die toelichting is te vinden in het wijzigingsbesluit.

1.2 Begrenzing besluitgebied

Het voorliggende wijzigingsbesluit heeft betrekking op de deelgebieden a en b (zie paragraaf 2.2) uit de gebiedsvisie en de daaraan grenzende Beeklaan en Roggelse beek aan de noord- en oostzijde. Daarnaast maken ook de bestaande woningen tussen de deelgebieden a en b en het bestaande parkeerterrein op het Pietersplein onderdeel uit van het besluitgebied. Op onderstaande kaart is het besluitgebied omkaderd weergegeven.



Besluitgebied

1.3 Leeswijzer

Deze motivering gaat in op de volgende onderwerpen.

- Aanleiding en doel van de planwijziging (hoofdstuk 1).
- Huidige en toekomstige situatie (hoofdstuk 2).
- Beoordeling omgevingsplan en regelgeving (hoofdstuk 3).
- Aspecten fysieke leefomgeving en milieu (hoofdstuk 4).
- Participatie (hoofdstuk 5).
- Financiële uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6).

2 Wijziging omgevingsplan

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het besluitgebied bevindt zich tussen de Beeklaan, Pastoor Hanraetsstraat, Pietersplein en de Markt in. In de gebiedsvisie Beeklaan is voor het dorp/besluitgebied een analyse gemaakt van de aanwezige structuren op landschappelijk en stedenbouwkundig niveau. Het doel van deze analyse was om de hoofdstructuren in kaart te brengen op een hoog schaalniveau, die mogelijk als aanknopingspunt kunnen dienen voor het initiatief. Uit deze analyse blijkt dat het gebied in hoofdlijn bestaat uit verschillende karakteristieken. Aan de westzijde van het besluitgebied ligt de meest drukke zijde door de verkeerbewegingen van de basisschool, de appartementen/woningen, het langsparkeren aan de Pastoor Hanraetsstraat en de parkeerplaats op het Pietersplein. Aan de oostkant bij de Beeklaan zorgt de Roggelse beek met zijn open landschappelijke uitstraling voor meer rust en kalmte. De geasfalteerde Beeklaan met een nauwe entree bij de Markt doet zelf niet mee met deze open uitstraling. De zuidzijde, bij de Kerkstraat en Markt, kenmerkt zich met een cultuurhistorisch karakter door het oude centrum. Ruimtelijk gezien heeft het een versteend karakter met veel parkeren en blik in het straatbeeld.

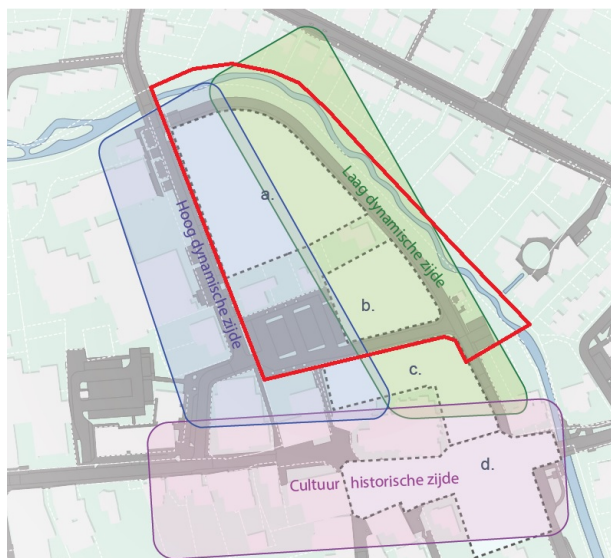


Luchtfoto Roggel met bestaande functies in en rondom besluitgebied

Gebiedsvisie Beeklaan; Bro

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

De uitgevoerde analyse is vertaald naar de potentie van het gebied door middel van aandachtspunten en kansen wat uiteindelijk heeft geresulteerd in een ruimtelijke visie. Deze visie omvat allereerst een zoneringschets met per zone een karakteristiek. Hierna is de concretere visie uitgewerkt. Naast de zones is het gebied onderverdeeld in deelgebieden a-b-c-d. Het voorliggende wijzigingsbesluit heeft betrekking op deelgebieden a en b en de daaraan grenzende Beeklaan en Roggelse beek aan de noord en oostzijde. Daarnaast maken ook de bestaande woningen tussen de deelgebieden a en b en het bestaande parkeerterrein op het Pietersplein onderdeel uit van het besluitgebied. Deze zijn niet gelegen in een van de genoemde deelgebieden.



Zoneringskaart deelgebieden a t/m d

Gebiedsvisie; Bro

Zonering

Na het uitwerken van de analyse zijn zones onderscheiden die een gedifferentieerd karakter bezitten. Deze zones bestaan in de huidige situatie al in een zekere mate, maar door deze lijn richting de toekomst verder aan te zetten kan een hogere kwaliteit ontstaan voor het gebied als geheel. De zones zijn verdeeld

in een hoog en laag dynamische zone en een cultuurhistorische zone. Het wijzigingsgebied is gelegen in de hoog- en laag dynamische zone.

- De hoog dynamische zone ligt voornamelijk over de verkeersader van de Pastoor Hanraetsstraat en het Pietersplein. Deze zijde gaat in de visie de beweging en ontsluiting leiden. Alle hoofdstromen van gemotoriseerd vervoer zullen via deze zone gaan lopen.
- Laag dynamische zijde wordt vrijgehouden voor doorgaand autoverkeer. Deze zijde krijgt tezamen met de Roggelse beek een landschappelijk karakter. Verder leidt dit tot recreatieve mogelijkheden en een fiets- /wanderverbinding.
- Bij de cultuurhistorische zuidzijde ligt de aandacht bij het behoud en de versterking van deze historische waarden. Door de ligging van de kerk pal naast de planlocatie moet er een zorgvuldige samenhang tussen de kerk en de nieuwe ontwikkeling ontstaan.

Visie

Op basis van de zones is de visie verder uitgewerkt. De visie is uitgesplitst in drie pijlers die vanuit de analyse en zonering aan het licht zijn gekomen als essentiële onderdelen voor het gebied. Onderstaand gaan wij in op die onderdelen die van toepassing zijn op het wijzigingsgebied. De nummers corresponderen met de nummers op de visiekaart.



Visiekaart

Gebiedsvisie Beeklaan; Bro

I. Woonkwaliteit en leefbaarheid

- Gebied a: functioneel inrichten met geschakelde grondgebonden woningen met toegang tot groengebieden.
- Gebied b: geschakelde grondgebonden wonen met een lagere dichtheid.

Algemeen:

- Straatgerichte oriëntaties duiden op voorzien van gevelzijdes die relatie tussen het private en publieke domein versterken (bijvoorbeeld gevelopeningen of verbijzonderingen).
- Rooilijnen zijn gebaseerd op naastgelegen gebouwen. Aan de oostzijde is tevens rekening gehouden met het bieden van ruimte voor de Roggelse beek.

II. Bereikbaarheid en toegankelijkheid

- Pastoor Hanraetsstraat als hoofdstraat voor ontsluiting en verkeersstromen t.b.v. de parkeerplaatsen.
- Luwe zijde aan de Beeklaan ligt de focus op voet- en fietsverkeer. Weg blijft bereikbaar voor de auto, maar gebruik als sluiproute door ingrepen ontmoedigd.
- Doorprikkers voor voet- en fietsverkeer door gebied a. ter verbinding van de basisschool/Past. Hanraetsstraat met de Roggelse beek.
- Informeel wandelpad (zwarte stippellijn) langs de Roggelse beek waarbij het pad in het zuiden wordt verbonden met het wandelpad in het westen.

III. Kwalitatief landschap en cultuurhistorie

- Noordoostelijke kop van het gebied vrijwaren van bebouwing en mogelijk recreatief inrichten. Deze kwalitatieve groene zone zorgt samen met de Roggelse beek voor meer beleving en leefbaarheid.
- Roggelse Beek ruimte bieden voor meandering / natuurlijke oevers.

Ontwerptoelichting met hoofdprincipes



Deelgebieden a en b

Gebiedsvisie Beeklaan; Bro

Deelgebied a

Programma 11 eengezinswoningen (roze), 13 levensloopbestendige woningen

Parkeernorm: 1,7 = 40,8 pp benodigd

Parkeren indicatief: 42 pp

Hoofdprincipes:

- getrapte bebouwing aan de Beeklaan;
- bebouwing met oriëntaties richting het oosten, westen en noorden waardoor elke zijde een voorzijde krijgt;
- parkeren in de luwte opgelost;
- sterke groene as dat enkel voor voet-/fietsverkeer is bestemd.

Deelgebied b

Programma: 10 levensloopbestendige woningen

Parkeernorm: 1,7 = 17 pp benodigd

Parkeren indicatief: 17 pp

Hoofdprincipes:

- getrapte bebouwing aan de Beeklaan;
- begeleiding aan de Beeklaan en aan het Pietersplein.

2.3 Inrichtingsschets

In 2024 is een nadere verdiepingsslag op het ontwerp van het stedenbouwkundig plan ingezet wat heeft geresulteerd in een inrichtingsschets. In de verdiepingsslag is gezocht naar een logisch evenwicht tussen diverse belangen en invalshoeken. De meest recente doorontwikkeling in de vorm van de Inrichtingsschets is onderstaand en als bijlage bijgevoegd.



Inrichtingsplan

Wauben Architects

2.4 Door te voeren wijzigingen in het omgevingsplan

De regels in het omgevingsplan moeten gezamenlijk bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent in elk geval dat moet worden voldaan aan alle instructieregels van het rijk en van de provincie die hiermee te maken hebben. Die instructieregels worden in hoofdstuk 4 besproken.

Als gevolg van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan komt een deel van het ruimtelijke plan (bestemmingsplan) dat deel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan te vervallen. Het betreft hier een deel van het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' (vastgesteld op 14 november 2017). Hieronder is een uitsnede opgenomen van het vigerende ruimtelijke plan.



Fragment omgevingsplan met vigerende bestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen

Omgevingsloket

De gronden in het wijzigingsgebied hebben de bestemmingen 'Wonen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Water' met de dubbelbestemmingen 'Leiding - Riool', 'Waarde-Archeologie 4 en 5' en 'Waterstaat - Beschermingszone watergang'. De wijzigingen die mogelijk gemaakt worden hebben geen betrekking op de gronden met de bestemmingen 'Verkeer' en 'Water' met de daarbij behorende dubbelbestemmingen. Voor de regels behorende bij deze bestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen verwijzen wij naar het Omgevingsloket.

In de toekomstige situatie worden de functies Wonen, groen en parkeren toegestaan. De regels voor deze functies worden gebaseerd op de regels uit het bestemmingsplan. Omdat ze worden omgezet naar een omgevingsplan, zien ze er wel anders uit dan we gewend zijn. De belangrijkste inhoudelijke verandering zit erin dat meer woningen en een andere bouwmassa wordt toegestaan. Een toelichting op de regels is opgenomen in de artikelsgewijze toelichting bij het omgevingsplan.

2.5 Bruidsschat

Met het in werking treden van de Omgevingswet zijn veel rijksregels die in onder meer het Activiteitenbesluit, Besluit omgevingsrecht, Bouwbesluit en Woningwet vervallen. Als deze vervallen regels toch nodig zijn om de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te borgen, moeten gemeenten deze opnemen in het omgevingsplan. Totdat gemeenten hierover een besluit hebben genomen, zijn deze regels opgenomen in de Bruidsschat. Hoofdstuk 1 (begripsbepalingen) en Hoofdstuk 22 (inhoudelijke regels) van het tijdelijk omgevingsplan. De regels blijven van kracht tot het moment dat de gemeente deze regels met een besluit tot wijzigen van het omgevingsplan wijzigt of laat vervallen.

In het wijzigingsbesluit voor de herontwikkeling Beeklaan – Roggel zijn de regels over vergunningvrij bouwen (22.26, 22.27, 22.28, 22.36, 22.38 en 22.39) overgenomen in H21. Tegelijkertijd is voor deze regels in H22 het werkingsgebied verkleind: de ontwikkellocatie Beeklaan is uit het werkingsgebied geknipt.

3 Toetsing aan omgevingsplan en regelgeving

3.1 Instructieregels van het Rijk

3.1.1 Besluit kwaliteit leefomgeving

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 zijn voor zover nodig regels opgenomen met het doel om aan de instructieregels te voldoen. Deze instructieregels richten zich op de volgende thema's:

Thema's	Paragraaf Bkl	Relevant voor wijzigingsbesluit?	Verwijzing paragraaf
Veiligheid	5.1.2	Ja	4.2
Waterbelangen	5.1.3	Ja	4.3
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	4.4
Geluid door Activiteiten	5.1.4.2	Ja	4.5
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	Ja, wegen	4.6
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Nee	
Trillingen	5.1.4.4	Nee	
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	4.7
Geur	5.1.4.6	Nee	
Vrije horizon kust	5.1.5.2	Nee	
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	4.8
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	4.9
Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee	
Behoud ruimte voor buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Nee	
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee	
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee	
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee	
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee	
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	Nee	
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Nee	
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.2	Nee	
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.2	Nee	
Bebouwingscontour jacht	5.2	Nee	
Bebouwingscontour houtkap	5.2	Nee	
Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	5.2	Nee	

In hoofdstuk 4 van deze motivering zijn de thema's voor zover relevant voor dit wijzigingsbesluit nader uitgewerkt.

3.2 Instructieregels van de provincie Limburg

3.2.1 Inleiding

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. 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.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

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. Hieronder staan de voor het woningbouwplan Beeklaan in Roggel, relevante instructieregels.

Artikel 3.5 Klimaatadaptatie

1. De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:
 - a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
 - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
 - a. wateroverlast;
 - b. overstroming;
 - c. droogte.
3. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

In het besluitgebied is het uitgangspunt dat op eigen terrein water geïnfiltreerd wordt of waar mogelijk gezamenlijk infiltreren. Daarnaast krijgt de Roggelse beek een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Dit draagt bij aan de klimaatverandering.

Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Midden-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Het besluitgebied is gelegen in de bebouwde kom van Roggel en is op basis van de kaart 'Wonen, werken en recreëren' volledig gelegen binnen de begrenzing van een landelijke kern. Onderhavig initiatief is getoetst aan het Rijks- en provinciaal beleid en wordt hierna getoetst aan het regionale en gemeentelijke beleid. Uit deze toetsing blijkt dat het realiseren van het planvoornemen waarbij van 34 woningen in deelgebied a en b worden gerealiseerd en een nog nader te bepalen aantal voor deelgebied c passend is vanwege de concrete behoefte aan dergelijke woningen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

Op het gebied van wonen wordt in Midden-Limburg al jaren regionaal samengewerkt door de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert. De hoofdlijnen van het hieruit volgende regionale woonbeleid zijn vastgelegd in de Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. Binnen deze algemene kaders kunnen de gemeentes, indien gewenst, nadere lokale uitwerkingen vaststellen. De gemeente Leudal doet dit middels de Versnellingsagenda Wonen (zie paragraaf 3.4.2).

De Structuurvisie Wonen 2022 - 2025 betreft een compacte actualisatie van voorgaande regionale structuurvisie en is uitvoeringsgericht en in de praktijk toepasbaar. De focus ligt op de realisatie van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Er is ruimte voor nieuwe lokale ontwikkelingen. De Structuurvisie Wonen 2022-2025 bevat instrumentarium om deze opgaven te bereiken. Daarnaast ligt er een opgave in de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Dit wordt met concrete maatregelen vanuit het duurzaamheidsbeleid / de transitievisie warmte opgepakt.

De structuurvisie bevat de kwantitatieve en kwalitatieve kaders, het instrumentarium voor regie op de woningmarkt en een uitvoeringsparagraaf. Tenslotte is per gemeente een bijlage toegevoegd. Wonen is een actueel thema. Het is de uitdaging om de komende jaren voldoende woningen en de juiste woningen op de juiste plaats toe te (blijven) voegen. Er zijn regionale verschillen.

Het aantal huishoudens in de regio is de afgelopen 3 jaar (2018 t/m 2020) met 2,1% (2.223) toegenomen. Alle gemeenten laten (nog) een groei zien. De prognoses van Etal 2021 laten een grotere groei zien van het aantal huishoudens ten opzichte van de prognoses uit 2017. In enkele gemeenten vlakt de groei langzaam af en nadert de huishoudentop. De regio groeit vanaf 1-1-2021 nog met 5.387 huishoudens tot de top van 114.201 huishoudens in 2034 wordt bereikt. In Leudal laat de prognose Etal 2021 een aanzienlijk grotere groei zien (+870 ten opzichte van 1-1-2021) en een top die verschuift naar 2032.

Afgelopen vier jaar, 2018 t/m 2021, zijn in de regio netto 3.377 woningen gebouwd (844 per jaar). Daarmee is de productie flink opgeschroefd ten opzichte van de periode 2014 t/m 2017, toen jaarlijks gemiddeld netto 468 woningen zijn gerealiseerd. Leudal laat meer dan een verdubbeling zien van de gemiddelde jaarlijkse productie, namelijk van 46 woningen (2014 t/m 2017) naar 101 woningen (2018 t/m 2020).

Leudal zet de komende jaren nog ambitieuzer in op de realisatie van 125-150 woningen per jaar. Op basis van de nieuwe prognoses (Etal 2021) en de daadwerkelijke realisaties zijn in de structuurvisie nieuwe afspraken gemaakt per gemeente over het gemiddeld aantal te realiseren woningen. Er zijn geen afspraken gemaakt over het reduceren van de planvoorraad door het schrappen van plannen. De focus ligt op bouwen. Verder wordt de afspraak gecontinueerd dat nieuwe plannen voor 10 of meer woningen regionaal worden afgestemd.

gemeente	afpraak 1: aan te houden groei van 2021 tot top huis- houdens (Etal 2021)	top in jaar (Etal 2021)	afpraak 2: aan te houden groei van 2021 tot en met 2025 (Etal 2021)	ambitie jaarlijks te realiseren aan- tal woningen 2021 tot en met 2025	planvoorraad 1-1-2022
Echt-Susteren	339	2029	295	100-125	624
Leudal	870	2032	603	125-150	435
Maasgouw	168	2026	168	75-100	504
Nederweert	453	2036	265	75-100	525
Roerdalen	68	2025	67	75-100	486
Roermond	3.244	2043	1.432	325-350	2.588
Weert	1.236	2038	628	200-225	1.745
Midden-Limburg	5.387	2034	3.459	975-1.150	6.907

Aan te houden groei / kwantitatieve woningbehoefte

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

In de Structuurvisie Wonen 2022-2025 is geconstateerd dat er specifieke regionale opgaven c.q. speerpunten zijn - waarbij verschillen per gemeenten kunnen optreden - ten aanzien van:

- het vergroten van het aantal huurwoningen;
- het uitbreiden van het aantal woonwagendplaatsen;
- de huisvesting van statushouders conform de taakstelling;
- het verbeteren van de positie van starters op de woningmarkt;
- het realiseren van (nieuwe) woonvormen in het kader van wonen met zorg;
- het uitbreiden van de capaciteit short stay huisvesting voor internationale werknemers;
- kansen in de transformatie van leegstaand (commercieel en maatschappelijk) vastgoed en in herstructurering van locaties met kwaliteitsarme bebouwing;

- het toekomstbestendig maken en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad;
- de bewoning van recreatiewoningen; vastgelegd is dat permanente bewoning niet wenselijk is.

De roep om passende woningen is groot. De Structuurvisie Wonen 2022 - 2025, vertaald in lokale uitwerkingen, legt meer nadruk op het tegemoetkomen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Woningbouw is in alle kernen mogelijk, waarbij nieuwe bouw mogelijkheden in Leudal bewust gericht worden ingezet in het belang van de leefbaarheid van de kernen, om specifieke doelgroepen te ondersteunen en om het aandeel betaalbare (huur)woningen te vergroten.

Ten behoeve van de voorgaande regionale structuurvisie heeft de regio in het voorjaar van 2018 met ondersteuning van de provincie Limburg een grootschalig woningmarktonderzoek laten uitvoeren. In Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert en Roerdalen zijn alle huishoudens aangeschreven. In Roermond en Weert is gewerkt met een steekproef. De uitkomsten van het onderzoek geven nog steeds een actueel en gedetailleerd beeld van de kwalitatieve woonwensen van verschillende doelgroepen. De bevolkingssamenstelling is in 4 jaar niet wezenlijk veranderd waardoor in de Structuurvisie Wonen 2022 - 2025 aangenomen wordt dat de belangrijkste conclusies overeind blijven. Vanwege demografische ontwikkelingen neemt het aantal jongeren huishoudens af en het aantal oudere huishoudens fors toe. De kwalitatieve woningbehoefte wordt dan ook grotendeels bepaald door de woonwensen van de groeiende groep ouderen. Daarbij neemt ook het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens toe en het aantal gezinnen af. Hierdoor ontstaat een toenemende vraag naar kleinere, betaalbare woningen in zowel de huur- als koopsector.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling met de sloop van 20 verouderde huurwoningen en de realisatie van 34 nieuwe huurwoningen in deelgebied a en b en een nog nader te bepalen programma in de vorm van appartementen passend is binnen de kaders van het regionale woonbeleid en kansrijk is voor verdere ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie Leudal - "Mooi Leven in Leudal"

Op 14 december 2021 heeft de gemeenteraad van Leudal de Strategische visie "Mooi leven in Leudal" vastgesteld. De strategische visie is een lange termijnvisie, waarin het jaar 2035 als horizon fungeert. In de strategische visie schetst de gemeente enkele belangrijke ontwikkelingen en vraagstukken waar Leudal mee te maken heeft en krijgt. De gemeente schetst een strategisch perspectief dat inspeelt op de opgaven van de toekomst en ambities en wensen van haar inwoners. Het strategisch perspectief beschrijft de richting die de gemeente op wil en waar zij korte-termijndoelen en -acties op kunnen afstemmen.

In de strategische visie geeft de gemeente aan dat Leudal een prachtige plek is om te wonen, vanwege het groen en de rust. Inwoners voelen zich er thuis. De hoop en verwachting wordt uitgesproken dat dat ook in de toekomst zo blijft. Daartoe zijn er in de dorpen niet alleen meer (betaalbare) woningen nodig die geschikt zijn voor ouderen, maar juist ook voor de jeugd. Ook zij moeten hun plek kunnen vinden in Leudal.

Onder andere de veranderingen in de economie en de bevolkingsomvang en -samenstelling, de opgaven rond veilige bereikbaarheid en de beschikbaarheid van passende woningen hebben gevolgen voor de leefbaarheid en de vitaliteit van de dorpen. De gemeente wil actief inspelen op die ontwikkelingen en eraan bijdragen dat in 2035 jong en oud in Leudal kan wonen in een goed verzorgde omgeving, met een goed en bereikbaar voorzieningenaanbod. De gemeenschapszin in de dorpen vormt een belangrijk uitgangspunt voor het nieuw te ontwikkelen beleid van de gemeente. De ambitie is om passend bij de schaal van Leudal en aansluitend bij de cultuur in onze dorpen verder te bouwen aan de sociale structuur en de ondersteuning van inwoners.

Leudal is in 2035 een thuis voor mensen die de rust, de ruimte en het groen waarderen. Daartoe moet de doorstroming op de lokale woningmarkt gestimuleerd worden. Zodat de eigen inwoners die dat willen in hun dorp kunnen blijven én mensen van buiten de kans krijgen om te genieten van het mooie leven in Leudal. Leudal kiest ervoor om binnen de kaders die het Rijk en de provincie stellen de woningvoorraad te vernieuwen, te verduurzamen en waar nodig uit te breiden.

De gemeente heeft zodoende de volgende ambities:

- De gemeente legt het accent op de realisatie van woonruimte voor starters, jonge gezinnen en voor ouderen. Om te voorkomen dat voor de toekomstige leegstand wordt gebouwd, zoeken zij samen met inwoners en bouwers naar nieuwe manieren van bouwen;

- De woonbehoefte en het potentieel voor woningbouw is niet in elk dorp in Leudal hetzelfde. De gemeente zet er daarom op in, om samen met haar inwoners in beeld te brengen wat de lokale mogelijkheden en behoeften precies zijn.

De te realiseren huurwoningen sluiten goed aan bij de concrete vraag naar woningen in het dorp. Gezien de ambitie van de gemeente Leudal om nieuwe woningen te realiseren die aansluiten bij de behoefte vanuit de inwoners is het initiatief passend in de strategische visie.

3.4.2 Versnellingsagenda Wonen

De lokale Versnellingsagenda Wonen wordt periodiek bijgesteld om te kunnen blijven inspelen op actuele ontwikkelingen. Onderstaande uitgangspunten vormen daarvoor de basis. De meest recente actualisatie voor de periode 2023-2025 is 13 december 2022 vastgesteld.

Door bewust te kiezen voor een gerichte aanpak voor nieuwe bouw mogelijkheden, is het effect op de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen en de positie van specifieke doelgroepen op de woningmarkt het grootst. De versnellingsagenda integreert de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten van de (geactualiseerde) regionale structuurvisie met de lokale ontwikkelwens en -kracht. Hierdoor is geen sprake van of onderscheid tussen regulier beleid en aanvullend beleid, maar van een nieuwe aanpak. De Versnellingsagenda Wonen zet in op drie hoofdonderdelen:

- ontwikkelen van vrijkomend of leegstaand vastgoed op projectmatige wijze (grote(re) (sloop en nieuwbouwplannen);
- transformeren van vrijkomend of leegstaand vastgoed met een publieksfunctie, waarbij de publieksfunctie nu of in de toekomst het bestaansrecht verliest;
- bouwen/realiseren wat in de planvoorraad zit (afmaken van bestaande plannen en projecten).

Onder projectmatige woningbouw wordt verstaan grote(re) ontwikkellocaties die door de gemeente of derden in de markt worden gezet voor de realisatie van passende woningen. Het gaat hierbij om locaties die een bijzondere plek in een dorp of kern innemen en de sleutel zijn tot betaalbare woningbouw, een leefbare kern en sociale cohesie. Als voorbeelden hierbij gelden initiatieven voor en door inwoners in de vorm van CPO, wooncoöperaties, verenigingen of stichtingen en beheerscoöperaties. Zij realiseren betaalbare, innovatieve of bijzondere woonvormen. Al dan niet in samenwerking met gemeente, woningcorporaties of derden.

Het aantal woningbouwrealisaties is de laatste jaren hoog. Dit niveau wil de gemeente doorzetten, met een bouwambitie van 125 - 150 woningen per jaar. Daarbij is het nadrukkelijk de wens om het aandeel huurwoningen te vergroten.

Kansrijke woningbouwplannen uit de planvoorraad zijn de afgelopen periode geactiveerd en veelal in aanbouw. Ook is actief onderhandeld om minder passende plannen bij te stellen of te schrappen. Hierdoor bestaat de huidige planvoorraad bijna volledig uit actuele woningbouwplannen. In alle kernen is woningbouw gepland.

De nieuw te realiseren woningen passen in de gemeentelijke ambitie om woningbouw op geschikte locaties te versnellen om zo in te spelen op de huidige woonbehoefte. In dit geval is sprake van een actuele woonbehoefte. De woningen voldoen aan een concrete woonbehoefte en zullen deels levensloopbestendig worden uitgevoerd waardoor de woningen bijdragen aan een toekomstige woningvoorraad in Roggel. Tenslotte worden de woningen gerealiseerd op een plek die vraagt om een passende herinvulling, gelegen binnen de bebouwde kom. Met woningbouw wordt in dat kader aangesloten bij de woonfunctie van de bebouwde kom van Roggel.

4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Wettelijk kader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Er dient getoetst te worden aan de richtlijnen ten aanzien van verkeer en parkeren in de nota parkeernormen en waar nodig de normen vanuit het CROW. De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. De gemeente Leudal heeft op dit moment nog geen omgevingsvisie. Voor dit planvoornemen

is voor het onderdeel verkeer gekeken naar CROW-publicatie 318 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie en voor het onderdeel parkeren getoetst aan de Nota Parkeernormen 2016.

4.1.2 Onderzoek

Het toevoegen of wijzigen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Deelgebied a en b

Verkeer

Het planvoornemen ziet op de sloop van 20 woningen en de realisatie van 34 woningen. Per saldo een toename van 14 woningen. Deze 14 woningen hebben een extra verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Deze woningen zullen net als in de huidige situatie grotendeels ontsluiten via de Beeklaan en vervolgens via de Apollolaan en/of Koppelstraat verder het dorp in gaan of via de Markt/Kerstraat of de Koppelstraat ontsluiten op de N279. Door de korte afstand tot de provinciale weg N279 is het besluitgebied naar alle richtingen toe uitstekend ontsloten.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 318 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er is uitgegaan van de volgende gegevens; ligging in rest bebouwde kom in niet stedelijk gebied. Op basis van deze gegevens moet uitgegaan worden van een verkeersgeneratie van 6 per woning. Op basis van de kencijfers genereren de 14 extra toe te voegen woningen maximaal 84 verkeersbewegingen. Ervan uit gaande dat deze verkeersbewegingen hoofdzakelijk in de dag- en avondperiode zullen plaatsvinden (07:00 - 23:00 uur) komt dit neer op circa 5 extra verkeersbewegingen per uur. Dit aantal verkeersbewegingen kan moeiteloos worden afgewikkeld binnen de huidige verkeersstructuur.

Berekening parkeerbehoefte

Voor het woningbouwplan wordt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning (huurhuis sociale huur, centrum) gehanteerd. In onderstaande tabel is de parkeerberekening weergegeven:

Parkeerbehoefte

Blok	Aantal woningen	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
1	3	1,7 per woning	5,1
2	4	1,7 per woning	6,8
3	4	1,7 per woning	6,8
4	4	1,7 per woning	6,8
5	5	1,7 per woning	8,5
6	5	1,7 per woning	8,5
7	4	1,7 per woning	6,8
8	3	1,7 per woning	5,1
9	2	1,7 per woning	3,4
Totaal	34		57,8

Nota parkeernormen 2016

Uit bovenstaande berekening volgt dat er conform de gemeentelijke parkeernota 58 parkeerplaatsen nodig zijn. De gemeentelijke parkeernota wordt de komende periode geactualiseerd. Daarbij is een aanpassing van de parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per sociale huurwoning aannemelijk. Aangezien de Nota Parkeernormen 2016 nog vigerend is, is deze gehanteerd als toetsingskader.

Parkeeraanbod op basis van inrichtingsplan

Blok	Aantal parkeerplaatsen		
	Openbaar	Eigen terrein	Totaal
1	5	0	5
2	7	0	7
3	7	0	7
4	11	0	11
7	0	0	0
5+6	14	0	14
8+9	8	0	8
Totaal	52	0	52

In de huidige situatie word er voor de huidige 20 sociale huurwoningen deels op straat geparkeerd (Beeklaan), gebruik gemaakt van langsparkeren aan de Pastoor Hanraetsstraat en gebruik gemaakt van de bestaande openbare parkeerplaatsen op het Pietersplein.

In totaliteit worden binnen het inrichtingsplan in de openbare ruimte 52 parkeerplaatsen nieuw gerealiseerd, terwijl normatief 58 parkeerplaatsen benodigd zijn. De zes resterende parkeerplaatsen kunnen, net als in de huidige situatie, in de bestaande parkeervoorziening op het Pietersplein opgevangen worden. Dit alles maakt dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn/komen om het parkeervraag van de 34 nieuwe woningen te kunnen opvangen. In de regels zijn normen opgenomen voor het aantal parkeerplaatsen dat voor dit plan gerealiseerd moet worden.

4.1.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren leidt niet tot beperkingen voor de beoogde herontwikkeling.

4.2 Veiligheid

4.2.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van branden, ongevallen, rampen en crises, zoals omschreven in het provinciale risicoprofiel. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl).

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

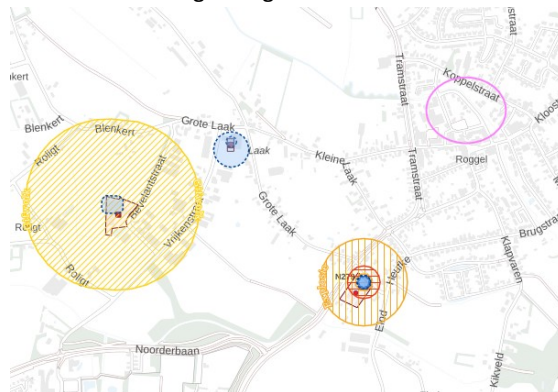
Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

4.2.2 Onderzoek

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het besluitgebied is gebruik gemaakt van de Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid. Het besluitgebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een risicobron. Daarnaast maakt de ontwikkeling ook geen nieuwe risicobronnen mogelijk.



Uitsnede veiligheidskaart. Plangebied paars omcirkeld.

<https://nl.ev-signaleringskaart.nl/>

4.2.3 Conclusie

Het aspect veiligheid leidt niet tot beperkingen voor de te realiseren woningen.

4.3 Water

4.3.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

4.3.2 Onderzoek

In de Waterschapsverordening Waterschap Limburg staan geen regels waar in het kader van dit planvoornemen rekening mee moet worden gehouden. Op de website van het waterschap staan wel de punten waaraan ze plannen toetsen in hun wateradvies. Dit betreft het reserveren van circa 10% van het plangebied voor water en het dimensioneren van infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan op 100 mm per etmaal.

Watertoets Waterschap Limburg

Op de kaarten van de gemeente Leudal van het Waterschap Limburg blijkt dat het besluitgebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied. Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige besluitgebied wordt hierna uiteengezet.

Binnen het besluitgebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. Als gevolg hiervan zal het gebied deels verhard worden met daken van de gebouwen, erfverhardingen en wegverharding. Het hemelwater wat valt op deze nieuwe verhardingen wordt niet afgevoerd middels het riool, maar conform het beleid in het gebied vastgehouden door het binnen het besluitgebied te bergen en vervolgens te infiltreren.

De manier waarop het hemelwater wordt geborgen en geïnfiltreerd per woning is in dit stadium nog onvoldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. De exacte wijze waarop het hemelwater per woning wordt geïnfiltreerd zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect water leidt niet tot beperkingen

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over de kwaliteit van de buitenlucht (paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl). De instructieregels over luchtkwaliteit zijn echter alleen van toepassing op specifieke situaties, te weten:

- de aanleg van autowegen en tunnels;
- in 'aandachtsgebieden' voor stikstofdioxide en fijnstof.

4.4.2 Onderzoek

Voorliggend wijzigingsbesluit heeft geen betrekking op de aanleg van autowegen of tunnels. De gemeente Leudal is in artikel 5.51 lid 3 sub e aangewezen als aandachtsgebied voor fijnstof.

In een aantal gemeenten is de fijnstofconcentraties relatief hoog door veehouderijen. De gemeenten en provincies binnen deze aandachtsgebieden verzamelen gegevens over de veehouderijen voor de monitoring van de concentratie PM₁₀. Dit hoeft alleen voor de veehouderijen die meer dan 800 kg fijnstof per

jaar uitstoten of meer dan 500 kg fijnstof per jaar als de achtergrondconcentratie PM₁₀ in die gebieden hoger is dan 27 µg/m³.

Een project moet in beginsel worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: *niet in betekenende mate (NIBM)*.

Er zijn 2 mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl).

2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool. Dit hangt af van de uitkomst van de NIBM-tool.

Voor onderhavig project is mogelijkheid 1 aan de orde. Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Daarom is het niet nodig deze 'standaardgevallen' te toetsen aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Voor onder andere woningbouw geeft het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in artikel 5.54 grenzen aan. Als een activiteit binnen deze grenzen valt, is geen toetsing nodig aan de rijksomgevingswaarden voor (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Want de activiteit draagt dan per definitie NIBM bij aan de luchtverontreiniging. Woningen/woonwijken zijn NIBM als het gaat om maximaal:

- 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg
- 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen

Met woningen wordt het netto aantal woningen bedoeld. Het gaat hierbij dus om het aantal woningen dat er (netto) bij komt, vergeleken met eerdere situaties. Het planvoornemen ziet op de netto toename van 14 woningen en is daarmee NIBM.

4.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot beperkingen voor de beoogde herontwikkeling.

4.5 Geluid door activiteiten

4.5.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen en woonschepen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel hierover regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat (zie paragraaf 22.3.4).

4.5.2 Onderzoek

Om na te gaan of het geluid door activiteiten op het projectgebied aanvaardbaar is, is ervoor gekozen om, zolang de VNG-publicatie 'Milieuzonering nieuwe stijl' nog niet definitief is vooralsnog gebruik te maken van de huidige VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Om hinder tussen bedrijven en gevoelige functies zoals woningen te voorkomen, is het wenselijk dat tussen beide functies voldoende ruimte is.

Het besluitgebied bevindt zich in de kern Roggel. Nabij het besluitgebied bevinden zich diverse functies en hebben de gronden aan de west- en zuidzijde de bestemming 'Centrum' waarbinnen categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan. De functies in de omgeving liggen overal op voldoende afstand van de nieuw te realiseren woningen en daarnaast maakt dit wijzigingsbesluit geen nieuwe milieubelastende functies mogelijk.

4.5.3 Conclusie

De ontwikkelingen die het wijzigingsbesluit mogelijk maakt, zijn getoetst aan de regels die zijn opgenomen in de bruidsschat. Dit levert geen knelpunten op. De bedrijven in de omgeving van het besluitgebied vormen geen belemmering voor het planvoornemen. Daarnaast zal de ontwikkeling van de woningen ook geen belemmerende werking hebben op de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten. Geluid door activiteiten leidt niet tot beperkingen voor de beoogde herontwikkeling.

4.6 Geluid door wegen

4.6.1 Wettelijk kader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van wegen (paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van wegen op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Bij het toelaten van nieuwe gemeentelijke wegen en bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen, moet worden voldaan aan bepaalde waarden voor geluid.

4.6.2 Onderzoek

Een woning is volgens het Bkl een geluidgevoelig gebouw (art. 3.21 lid 1). Vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is daarom het uitvoeren van een akoestisch onderzoek van belang. Akoestisch onderzoek zal moeten uitwijzen of er aan het Bkl voldaan wordt. In dit onderzoek dient gerekend te worden op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van het woonschip.

Door DGMR is de invloed van wegverkeer over de gemeentelijke wegen onderzocht voor een groot deel van het stedenbouwkundig plan. Het geluid op de gevels door de gemeentelijke wegen is lager dan de standaardwaarde uit het Bkl. Het Verkeersgeluidsonderzoek is als bijlage opgenomen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï leidt niet tot beperkingen voor de beoogde herontwikkeling in de deelgebieden a en b. Voor deelgebied c (oostzijde) is een vergunningplicht met een uitgestelde onderzoeksverplichting van toepassing.

4.7 Bodemkwaliteit

4.7.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl). Bodemkwaliteit is van belang voor elk omgevingsplan dat verblijfsgebouwen toelaat. Voor zulke situaties moet het omgevingsplan regels bevatten.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

4.7.2 Onderzoek

Uit het Bkl blijkt dat een woning een bodemgevoelig gebouw is. Om te voldoen aan de geldende instructieregel moet een bodemonderzoek uitwijzen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Door Aeres milieu is een verkennend Bodemonderzoek uitgevoerd en als bijlage bij deze motivering gevoegd. De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieu hygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

Ter plaatse van deellocatie a zijn enkele schuurtjes met asbestverdachte dakbedekking aanwezig. Ter plaatse van deze schuurtjes is de aanwezigheid van asbest in de grond niet uit te sluiten. Op onderzoekslocatie b zijn in boring B02 bijmengingen met puin waargenomen. Ter plaatse van de schuurtjes en onderzoekslocatie b is de locatie verdacht op het voorkomen van asbest in de bovengrond. Middels een

asbest in bodem onderzoek na sloop, conform de NEN5707 kan onderzocht worden of de verdenking op asbest terecht is. Dit onderzoek zal te zijner tijd worden uitgevoerd.

4.7.3 Conclusie

Het aspect bodem leidt niet tot beperkingen voor de beoogde herontwikkeling.

4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.8.1 Wettelijk kader

Als een wijziging van een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en (als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied) de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien (artikel 5.219g Bkl). Dit wordt de 'Laddertoets' genoemd.

Voor het toetsen aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

4.8.2 Onderzoek

In artikel 5.129g Bkl staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Het artikel legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. In beginsel is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voorliggend plan voorziet in de netto toevoeging van 14 woningen. Daarmee moet dit plan worden beschouwd worden als stedelijke ontwikkeling en is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is niet noodzakelijk.

Het initiatief voorziet in de netto toevoeging van 14 huurwoningen onderverdeeld in eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen. De toevoeging van deze extra woningen speelt in op de behoefte van de lokale woningmarkt en de concrete woonwensen van inwoners van Roggel. De ontwikkeling vindt plaats op twee deelgebieden in de kern Roggel. In deelgebied a worden de 20 huidige huurwoningen gesloopt en komen hier 24 woningen voor terug. Deelgebied b is momenteel een braakliggend terrein en hier worden 10 woningen gerealiseerd. Beide locaties zijn gelegen in de kern van Roggel. Het planvoornemen ziet op het toevoegen van woningen door middel van inbreiding, niet op een fysieke uitbreiding van de bebouwde kom. Zoals uit paragraaf 3.3 blijkt sluit sloop en nieuwbouw en toevoeging van 14 woningen aan bij de concrete vraag naar dergelijke woningen in Roggel.

In de regionale en gemeentelijke woningbouwprognoses komt de behoefte aan deze woningen terug. In Roggel zal naar verwachting het aantal huishoudens de komende jaren toenemen. Deze ontwikkeling voldoet aan de algemene woonbehoefte binnen de gemeente Leudal; er is in de hele gemeente vooral vraag naar meer geschikte huurwoningen en door de vergrijzing naar meer seniorenwoningen.

Voor de gemeente Leudal ligt een actuele vraag naar 603 woningen voor de periode tot en met 2025 (zie paragraaf 3.3.1). Met de toevoeging van 14 extra nieuwe woningen op deze plek voldoet het initiatief op kwantitatief vlak aan de actuele regionale woningbouwbehoefte. De woningen worden deels levensloopbestendig uitgevoerd en voldoen minimaal aan de energetische eisen van het Bouwbesluit. Daarmee dragen de woningen bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad in Roggel.

Ten slotte blijkt dat in de gemeente Leudal, naast huur- en seniorenwoningen, ook vooral behoefte is aan meer starterswoningen. Deze herontwikkeling draagt daar aan bij. Met deze ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik beoordeeld op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Doordat het aantal wooneenheden binnen het bebouwd gebied wordt gerealiseerd, is sprake van een verdichting van het stedelijk gebied. Dit zorgt voor een kwaliteitsimpuls van Roggel en voorkomt het gebruik van nieuw ruimtebeslag buiten de kern.

4.8.3 Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteiten en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.9.2 Onderzoek

Cultuurhistorie

Om te bepalen of er sprake is van cultuurhistorische waarden is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg geraadpleegd. Binnen het besluitgebied waar de woningen gerealiseerd gaan worden bevinden zich geen elementen van specifieke cultuurhistorische waarden. Door het ontbreken van cultuurhistorische waarden in de omgeving van het besluitgebied heeft het initiatief hier geen nadelige effecten op.

Archeologisch verkennend onderzoek

Door Aeres milieu is een Archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend maar zal naar verwachting tot tenminste 80 centimeter (vorstvrije diepte) beneden maaiveld reiken. Deelgebied a ligt volgens de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart van de gemeente Leudal in een zone met een hoge verwachting voor droge landschappen. Deelgebied b ligt in de zone 'onderzoeksgebied (deels vrijgegeven)'.

Op basis van het bureauonderzoek kan worden gesteld dat het besluitgebied direct op de overgang ligt van een hoger gelegen dalvlakteterras naar het lager gelegen beekdal van de Roggelse Beek. De deelgebieden liggen hierbij relatief laag in het beekdal van de Roggelse Beek en direct binnen een gradiëntzone. Er geldt een hoge archeologische verwachting voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum en een middelhoge archeologische verwachting voor nederzettingsresten uit de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. In het oostelijke deel van de deelgebieden a en b kunnen ook off site resten, beekdal gerelateerde resten worden aangetroffen uit de genoemde perioden. Het besluitgebied ligt direct ten noorden van de laatmiddeleeuwse dorpskern van Roggel. Voor deelgebieden a en b geldt een middelhoge verwachting voor de periode late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Deelgebied a:

Voor deelgebied a wordt een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit kan in eerste instantie het beste plaatsvinden in de vorm van een verkennend booronderzoek om de intactheid van de bodem en de diepteligging van potentiële archeologische niveaus vast te stellen. Hierbij zal dan ook duidelijk worden of de bodemopbouw intact of verstoord is.

Deelgebied b:

Voor deelgebied B blijft het oorspronkelijke advies van ADC uit 2008 van kracht:

“ADC ArcheoProjecten adviseert om, als de verstoringsdiepte van de nieuwbouwplannen meer dan één meter onder het huidige maaiveld zal bedragen, in de gebieden met een hoge archeologische verwachting een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P), teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken”. Dit met uitzondering van het deel waar in 2009 een archeologische begeleiding plaatsvond (zie figuur 6 van het onderzoek).

Archeologisch inventariserend veldonderzoek, verkennende fase door middel van boringen

In april – mei 2024 is door Aeres Milieu een archeologisch verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Beeklaan (ong.) te Roggel (gemeente Leudal). De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van een standaard funderingsdiepte zonder onderkeldering, zal de bodemverstoring tot tenminste 80 centimeter (vorstvrije diepte) beneden maaiveld reiken. De verwachting is dan ook dat bij het uitgraven van de bouwputten, ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw, de bodem tot in het archeologische niveau verstoord zal worden en eventueel aanwezige archeologische waarden daardoor verloren zullen gaan. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart van de gemeente Leudal in een zone met een hoge verwachting voor droge landschappen. Voor deze zone (WA-5) geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en een verstoringsdiepte vanaf 40 cm beneden maaiveld. Binnen het bestemmingsplan Woonkernen Leudal (vastgesteld 2017) gelden ter plaatse van de categorie WA-5 respectievelijk de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 4 en Waarde – Archeologie 5 met dezelfde ondergrenzen.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen het plangebied bestaat uit een AC-bodemprofiel. Op basis van de boringen blijkt dat het plangebied in een natte omgeving ligt en daarmee niet aantrekkelijk was voor bewoning. Omwille van de landschappelijke ligging (natte omstandigheden) worden er geen archeologische sporen uit de periode laat-paleolithicum – vroege middeleeuwen meer verwacht in het plangebied, de archeologische verwachting wordt voor deze periode dan ook bijgesteld naar laag. Het plangebied ligt tussen twee laat-middeleeuwse bebouwing van de Hoek en Laak. Op basis hiervan blijft de middelhoge verwachting voor de periode late middeleeuwen – nieuwe tijd gehandhaafd.

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen onder de humushoudende bovengrond (0 – 40 centimeter beneden maaiveld) archeologische resten aanwezig zijn. Wanneer er graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, dan kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan. Op basis hiervan wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd.

Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Dit kan echter pas na (gedeeltelijke) sloop plaatsvinden. De Woningcorporatie is hierover geïnformeerd en dit zal met name aan de orde zijn bij het uitvoeringsbesluit (aanvraag activiteit bouwen).

Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Leudal). Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient de huidige bebouwing tot maaiveld danwel maximaal inclusief vloerniveau te zijn gesloopt. Indien dieper dan 40 centimeter beneden het huidige maaiveld wordt gesloopt, dan dient de sloop archeologisch te worden begeleid. In het laatste geval dient deze begeleiding te worden opgenomen in het genoemde PvE.

De resultaten van het archeologisch inventariserend veldonderzoek zijn getoetst en akkoord bevonden door de bevoegde overheid (gemeente Leudal), die op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen.

Het selectieadvies betekent nog niet dat er al bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging, dan wel vernietiging, als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt.

4.9.3 Conclusie

Door de ontwikkeling worden er geen elementen van cultuurhistorische waarden aangetast. Het archeologisch vervolgonderzoek wordt uitgevoerd en zal aan deze motivering worden toegevoegd voor het wijzigingsbesluit als ontwerp wordt gepubliceerd.

4.10 Natuur

4.10.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk significant effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significant gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.10.2 Onderzoek deelgebied a

In 2022 is een quickscan uitgevoerd (Quick scan Natuur deelgebied A). Op basis van de quickscan diende voor uitvoering van de plannen middels nader onderzoek meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Ten aanzien van Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland en beschermde houtopstanden worden geen bezwaren voorzien met betrekking tot de voorgenomen plannen.

Aanvullend onderzoek

Uit het Aanvullend ecologisch onderzoek is gebleken dat op de onderzoekslocatie 37 nestlocaties van de huismus, vijf nestlocaties van de gierzwaluw, zes zomer- en (milde) winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één zomer- en (milde) winterverblijfplaats van de laatvlieger aanwezig zijn. Door de voorgenomen werkzaamheden worden geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes van vleermuizen aangetast. Er zijn geen verblijfplaatsen van steenmarter geconstateerd. Eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen in de omliggende bebouwing zullen, gezien de onderlinge afstand en de schaal van de werkzaamheden, geen hinder ondervinden van de geplande werkzaamheden op de onderzoekslocatie.

Conclusie

Met betrekking tot de voorgenomen plannen ter plaatse van de onderzoekslocatie is er sprake van opzettelijke beschadiging, vernieling en/of verstoren van meerdere verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Tevens is, afhankelijk van de aard en planning van de werkzaamheden, mogelijk sprake van opzettelijke beschadiging en/of vernieling van nestlocaties van de huismus en gierzwaluw (bijvoorbeeld in het geval van een dakvervangings, of bij werkzaamheden binnen het broedseizoen). Bij uitvoering van de werkzaamheden is dan ook sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming.

Ten behoeve van de uitvoering dient een ontheffing te worden aangevraagd bij de provincie Limburg voor het opzettelijk beschadigen, vernielen en verstoren van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger (artikel 3.5, lid 2 en lid 4). Tevens dient mogelijk ontheffing te worden aangevraagd voor het opzettelijk beschadigen en vernielen van nestlocaties van de huismus en gierzwaluw (artikel 3.1, lid 2), bijvoorbeeld in het geval van een dakvervangings, of bij werkzaamheden in het broedseizoen. Daarnaast zal door het treffen van maatregelen de functionaliteit van de vaste verblijfplaatsen en nestlocaties behouden moeten blijven en zal schade aan individuen moeten worden voorkomen. De maatregelen dienen ter onderbouwing van de ontheffingsaanvraag te worden vastgelegd in een activiteitenplan.

Op grond van de ecologische onderzoeken en een werkprotocol is een ontheffingsaanvraag ingediend bij de provincie Limburg. Vooruitlopend op de sloop in de periode september – oktober moeten maatregelen getroffen worden en is een uitvoeringsplan opgesteld. Dit uitvoeringsplan met ecologisch werkprotocol is opgesteld in het kader van de gebiedsgerichte ontheffing behorende bij de GAN gebouwde wonende soorten Wonen Zuid en is ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie Limburg. Op 5 september 2024 heeft de provincie Limburg het uitvoeringsplan zware werkzaamheden (maatwerk) goedgekeurd.

De onderzoeken, het uitvoeringsplan en het besluit van de provincie Limburg zijn als bijlage bijgevoegd.

4.10.3 Onderzoek deelgebied b

Natura 2000

Ook voor deelgebied b is een quickscan uitgevoerd die als bijlage is bijgevoegd (Quickscan Natuur deelgebied B). De plannen zullen geen direct effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Het is wel mogelijk dat de komst van de woningen zal leiden tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hiertoe is een aeriusberekening uitgevoerd. Zie hiervoor 4.10.4. Hieruit is gebleken dat er geen significante toename is.

Natuurnetwerk Nederland

De bouw en het gebruik van de woningen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNN. Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het besluitgebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Limburg een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het besluitgebied worden verplaatst.

Algemene vogels van opgaande vegetaties

In de opgaande vegetaties in het besluitgebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaar rond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de opgaande vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

4.10.4 Onderzoek stikstofdepositie deelgebieden a en b

Als gevolg van het planvoornemen kan er in potentie sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden tijdens de aanleg- en/of gebruiksfase. Vanwege het planvoornemen is daarom een Acrius-berekening gemaakt en als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Uit de uitgevoerde berekening naar de beoogde situatie in rekenjaar 2025 en 2026 volgt dat er geen sprake is van stikstofdepositie. Stikstofemissies ten gevolgen van het gebruik leiden derhalve niet tot stikstofdepositie in de beoogde eindsituatie.

Uit de uitgevoerde berekening naar de aanlegfase in rekenjaar 2024 blijkt dat een stikstofdepositie van ten hoogste 0,03 mol N/ha/jaar plaatsvindt in het Natura 2000-gebied "Leudal" ten gevolge van de aanlegfase. Op basis van de rekenresultaten en ecologische beoordeling kunnen in het kader van een voortoets significant negatieve gevolgen op voorhand worden uitgesloten. In de rapportage zijn de gevolgen van deze stikstofdepositie beschouwd en is beoordeeld of dit significante gevolgen heeft op het betreffende Nederlandse Natura 2000-gebied. Op basis van de rekenresultaten en de ecologische beoordeling in de nadere beschouwing kunnen significant negatieve gevolgen op voorhand worden uitgesloten. Er is conform de Omgevingswet sprake van "Geen Natura 2000-activiteit, wel nadelig voor Natura 2000-gebied". Een vergunning Natura 2000-activiteit is derhalve niet noodzakelijk.

4.10.5 Conclusie

Met het aanvragen en de nog te verkrijgen van de ontheffing inclusief de daarbij te treffen maatregelen en het rekening houden met de algemene zorgplicht vormt Natuur geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

4.11.2 Onderzoek

In bijlage V van het Omgevingsbesluit is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is (J11). Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Omdat het project zal leiden tot een gehele functiewijziging van deelgebied b waarbij een onbebouwd gebied met een maatschappelijke bestemming zonder bouwmogelijkheden wordt getransformeerd naar een woongebied met negen woningen en het totaal aantal woningen in het besluitgebied met 13 toeneemt, is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, waarvoor een project- mer- beoordeling noodzakelijk is.

4.11.3 Conclusie

Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor het planvoornemen is een M.e.r.-beoordeling opgesteld.

In voorliggende motivering zijn de gevolgen van het realiseren van 34 woningen aan de Beeklaan in Roggel besproken. De studie is vormgegeven aan de hand van de relevante criteria die staan opgenomen in het Omgevingsbesluit en bijlage III bij Richtlijn 2014/52/EU (waarmee Richtlijn 2011/92/EU is gewijzigd). Dit betekent dat gekeken is naar de kenmerken van de activiteit, de locatie van de activiteit en de gevolgen van de activiteit voor het milieu.

Het project is in zekere zin onomkeerbaar, maar heeft een relatief geringe omvang. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Uit voorliggende motivering kan worden opgemaakt dat het gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee het plan kan worden ingepast en gerealiseerd kan worden, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich mee zal brengen voor het milieu. Omdat er geen sprake is van relevante effecten, zijn er geen redenen gezien die het doorlopen van een m.e.r.-procedure zinvol maken. Een m.e.r.-procedure wordt niet noodzakelijk geacht.

5 Participatie

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van het wijzigingsbesluit zijn betrokken. Daarbij wordt aangegeven hoe invulling is gegeven aan het toepasselijke gemeentelijke participatiebeleid (artikel 10.2 Omgevingsbesluit).

5.2 Participatie

5.2.1 Participatie

Bij de ontwikkeling van een woningbouwproject van dergelijke omvang is het belangrijk om voorafgaand aan de feitelijke procedure andere (betrokken) partijen van informatie te voorzien. De initiatiefnemers hebben de directe bewoners vroegtijdig in het project geïnformeerd. Daarnaast hebben de partijen gezamenlijk een inloopavond in Roggel georganiseerd op 13 december 2023. Voorafgaand is de dorpsraad Roggel geïnformeerd.

De inloopavond is van te voren breed aangekondigd en direct omwonenden zijn uitgenodigd door middel van een brief. Tijdens de inloopavond is de gebiedsvisie gepresenteerd. Hier werd o.a. ingegaan op het stedenbouwkundig plan, verschijningsvorm van de woningen, het openbaar gebied en de te doorlopen procedure. Daarnaast was er ruime gelegenheid voor het stellen van vragen, maar ook het meegeven van suggesties en tip. Er waren veel positief geïnteresseerde / nieuwsgierige inwoners van Roggel aanwezig.

5.2.2 Interbestuurlijke afstemming

De gebiedsvisie is voorgelegd aan waterschap, provincie en veiligheidsregio. De opmerkingen van het waterschap en de veiligheidsregio zijn verwerkt. Vanuit de provincie is er geen reactie ontvangen.

5.3 Zienswijzen op het ontwerp

Het ontwerp wijzigingsbesluit heeft van 25 juni 2024 tot en met 5 augustus 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 zijn wel enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen in de Nota van Wijzigingen.

6 Financiële haalbaarheid

6.1 Uitvoerbaarheid en kostenverhaal

6.1.1 Wettelijk kader

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aanneemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden. In gevallen waarin een ontwikkeling alleen gerealiseerd kan worden met een financiële bijdrage vanuit de gemeente, dan wordt in deze paragraaf een passage daarover opgenomen.

Kostenverhaal is aan de orde, indien het planvoornemen nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt. Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaalplichtig:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Maakt het planvoornemen nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk? Dan dient het kostenverhaal via één van onderstaande opties te zijn verzekerd:

anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:

- a. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit of
 1. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit of
 2. via de gronduitgifte overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige ontwikkelingsgebied in eigendom heeft;
- b. via kostenverhaalsvoorschriften waarbij alleen gekozen kan worden voor het systeem met tijdvak. Dit systeem met tijdvak is vergelijkbaar met het systeem uit de Wro, waarbij plannen een zodanig duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum hebben, zodat kosten en opbrengsten goed te berekenen zijn. Hierdoor kan op basis van de kostenverhaalvoorschriften de kostenverhaalbijdrage (indicatief) worden berekend. De daadwerkelijke kostenverhaalbijdrage wordt berekend op basis van de kostenverhaalsbeschikking die de initiatiefnemer dient aan te vragen bij het bevoegd gezag. Naast kostenverhaalvoorschriften kan de BOPA tevens voorschriften bevatten met betrekking tot fasering, koppelingen, locatie-eisen en woningbouwcategorieën.

6.1.2 Onderzoek

Voorliggend plan betreft een kostenverhaalplichtige activiteit zoals hierboven omschreven. Het planvoornemen is geïnitieerd door woningcorporatie Wonen Zuid en Nester. Gemeente Leudal als zijnde betrokken lokale overheid verleend haar medewerking aan de uitvoering van het project. De financiële verplichtingen die uit het project naar voren komen worden door de initiatiefnemers gedragen, zodat kan worden gesteld dat het voorliggende plan economisch uitvoerbaar is. Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarin (financiële) afspraken zijn gemaakt. Ook mogelijke nadeelcompensatie (voorheen planschade) is geborgd via de anterieure overeenkomst.

6.1.3 Conclusie

Het kostenverhaal van planrealisatie is anderszins verzekerd. Voorgaande betekent dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

7.1 Wettelijk kader

Voor het wijzigingsbesluit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat het omgevingsplan alleen wordt gewijzigd als:

-
- Er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
 - Als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.

Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeentefuncties evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren. Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

7.2 Afweging

Met het planvoornemen wordt het mogelijk gemaakt om door middel van een herontwikkeling nieuwe woningen te realiseren, gericht op kwaliteitsverbetering, samenhang in de buurt, leefbaarheid én dynamiek in de kern. Het initiatief ziet op de sloop van de bestaande grondgebonden huurwoningen en gebouwen en de bouw van nieuwe huurwoningen die voldoen aan toekomstige behoeftes en wooneisen. Hiervoor is in deze wijziging van het omgevingsplan een zone aangewezen waarbinnen deze mogelijkheden worden geboden.

In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en zijn verrichte onderzoeken beschreven. Daarnaast is het planvoornemen getoetst aan de regels van het Bkl. Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl. Er is geen aanleiding om op onderdelen hiervan af te wijken. Met het planvoornemen is dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

I Overzicht Documentenbijlagen

<i>Archeologisch bureauonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm164020247cc70259a6a145e181574ab0e2fca832hnd@2025-01-0609395027
<i>Bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm164020247a393c2ede5745b38a6fb342fcb4eb0hnd@2025-01-0609395027
<i>Aerius-berekening</i>	/joinid/pubdata/gm16402024e3ebe462e31f4069b0ecd854829217b23hnd@2025-01-0609395027
<i>Quicksan Natuur deelgebied B</i>	/joinid/pubdata/gm16402024ad130e04abc446e5aa699a46c980b160hnd@2025-01-0609395027
<i>M.e.r.-beoordeling</i>	/joinid/pubdata/gm16402024592b3583b24245a4af486ab393743b2fhnd@2025-01-0609395027
<i>Verkeersgeluidsonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm164020242d020a9d1e8943b7b6a2a96f3d3099hnd@2025-01-0609395027
<i>Aanvullend archeologisch onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm164020247c27e6258e5c4165a71db8c9d15c4648fhnd@2025-01-0609395027
<i>Uitvoeringsplan Natuur inclusief goedkeuring</i>	/joinid/pubdata/gm16402024cf723fe217784a2595cd63cc43dcb7hnd@2025-01-0609395027
<i>Inrichtingsschets</i>	/joinid/pubdata/gm1640202450c28787b2e44015b8807a20c7bec9ahnd@2025-01-0609395027
<i>Quick scan Natuur deelgebied A</i>	/joinid/pubdata/gm1640202482f23959ad7476cb95178b4a3a8d0bahnd@2025-01-0609395027
<i>Aanvullend ecologisch onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm164020240aaa987255274155917600cfe0240c29hnd@2025-01-0609395027
<i>Nota van Wijzigingen</i>	/joinid/pubdata/gm164020242223215e7552488ca4112240b7ebc792hnd@2025-01-0609395027