

Ruimtelijke onderbouwing

Aanvraag Omgevingsvergunning

Pietersplein 6-16, 6088 EL Roggel
Gemeente Leudal



Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van 6 levensloopbestendige woningen aan de Pietersplein 6-16 te Roggel

Plan ID: NL.IMRO.1640.OV23RoPietersplei6.VG01

Opdrachtgever: [REDACTED]
Datum: 03-02-2025
Kenmerk: OP 2024-008

SMA-Advies
Echterstraat 180
6051 GC Maasbracht

Website: www.sma-advies.nl
info@sma-advies.nl

NL70RAB001052.95.787
KVK: 12056349

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	4
2.	SITUERING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
3.	PLANOPZET	10
3.1	Stedenbouwkundige inpassing.....	11
3.2	Ruimtelijke inpassing	11
4.	BELEIDSKADER	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	16
4.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
4.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.2	Provinciaal beleid.....	21
4.2.1	Omgevingsvisie Limburg 2021.....	21
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2024	23
4.2.2.1	Instructie regels gemeenten	24
4.2.2.2	Wonen	25
4.2.2.3	Klimaatadaptatie	25
4.3	Regionaal beleid	28
4.3.1	Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025	28
4.4	Gemeentelijk beleid	29
4.4.1	Structuurvisie Leudal	29
4.4.2	Omgevingsvisie Leudal	30
4.4.3	Versnellingsagenda Wonen 2024-2025	30
4.4.4	Bestemmingsplan	31
5.	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	34
5.1	Bodem	34
5.2	Geluid	35
5.2.1.	Akoestisch onderzoek interne geluidwering	36
5.2.2	Technische installaties en voorzieningen.....	36
5.2.3	Wegverkeerslawai.....	36
5.2.4	Spoorweglawai en industrielawai	37
5.3	Luchtkwaliteit en geur	38
5.4	Bedrijfshinder/milieuzonering	39
5.5	Externe veiligheid	41
5.5.1.	Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS).....	42
5.5.2	Transport over wegen, waterwegen, spoorwegen	43
5.5.3	Risicokaart.....	44
5.6	Waterhuishouding.....	45
5.6.1	Europees en Rijksbeleid.....	45

5.6.2	Regionaal en gemeentelijk beleid.....	47
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	51
5.8	Ecologie	54
5.9	Natuur en landschap	55
5.9.1	Stikstofemissies bouwfase en realisatiefase	56
5.10	Duurzaamheid en energie.....	57
5.11	Verkeer, infrastructuur en parkeerbeleid.....	58
5.12	Mer-Milieubelangen en effecten ten gevolge het planvoornemen.....	63
6.	CONCLUSIE.....	65
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	66
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	68
9.	OVERLEG EN PROCEDURES	70

Bijlagen:

Bijlage 1: Plangebied, besluitvlak;

Bijlage 2: Bodemonderzoek (deelgebied C), 2 januari 2024;

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek interne geluidwering,

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek (deelgebied C), 19 januari 2024;

Bijlage 5: Programma van Eisen Archeologisch veldonderzoek, 20-06-2024;

Bijlage 6: Rapport stikstofdepositie-onderzoek 23-10-2024 (deelgebieden A, B en C)
Toelichting stikstofberekening en Aeriusberekening bouw- en gebruiksfase,
14 maart 2024;

Bijlage 7: Quickscan Flora en fauna/ natuur, 23 november 2023;

Bijlage 8: Parkeerdrukmeting Pietersplein eo, Roggel, september 2023;

Bijlage 9: Uitnodiging omgevingsdialoog, 21 november 2023;

Bijlage 10: Verslag omgevingsdialoog, 6 september 2024;

Bijlage 11: Waterdoorlaatbaarheidsonderzoek, 29 januari 2025.

1. INLEIDING

Initiatiefnemer heeft bij de gemeente Leudal een verzoek ingediend¹ om ter plaatse van de laagbouw behorend bij restaurant “De Beukelaer”, gelegen aan de Kerkstraat 2 te Roggel, te slopen voor het realiseren van 6 zelfstandige, levensloopbestendige woonappartementen. Het bestaande restaurant “De Beukelaer” blijft als zodanig behouden en maakt feitelijk geen onderdeel uit van het plan.

De gemeente Leudal heeft zich positief uitgesproken om onder voorwaarden medewerking te verlenen om het planvoornemen te realiseren.

De gemeente heeft aangegeven dat het planvoornemen in strijd is met het toepasselijk bestemmingsplan “Woonkernen Leudal 2017”² omdat woningen op de begane grond en verdieping niet zijn toegestaan. De gemeente Leudal wilt ondanks deze strijdigheid alsnog, onder voorwaarden, medewerking verlenen aan het planvoornemen. Om de woningen feitelijk te realiseren is een uitgebreide planologische procedure noodzakelijk.

Om van het bestemmingsplan af te mogen wijken is in december 2023 door MD-ontwerp & bouwbegeleiding, namens initiatiefnemer, een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend (OLOnr. 8269859) voor de activiteit bouwen en afwijken regels ruimtelijke ordening. Een van de voorwaarden om medewerking te verlenen om van het bestemmingsplan af te mogen wijken, is dat een goede ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van de aanvraag.

In de voorliggende onderbouwing zijn de diverse beleidskaders beschreven en is ingegaan op de implicaties van het planvoornemen op de (woon)omgeving waarbij de meest relevante milieu hygiënische randvoorwaarden zijn beschreven.

Indeling deelgebieden

Het aan de orde zijnde plangebied maakt deel uit van in totaal 3 deelgebieden. Deze bestaan uit de deelgebieden A, B en C. De deelgebieden A en B worden door woningbouwcorporaties worden ontwikkeld. Uiteindelijk is door initiatiefnemer besloten om deelgebied C, het aan de orde zijnde deelgebied, zelf te ontwikkelen. Voor de 3 deelgebieden zijn een aantal onderzoeken gezamenlijk uitgevoerd, zoals het bodemonderzoek van 2 januari 2024

¹ Aanvraag Wabo bouwen en afwijken regels ro: OLOnr. 8269859

² Plangebied ligt in het bestemmingsplan “Woonkernen Leudal 2017” vastgesteld 14-1-2017, kenmerk:NL.IMRO.1640.BP17Woonkernen-VG03.

(zie par. 5.1), het archeologisch onderzoek van 19 januari 2024 (zie par. 5.7) en de Quicksan natuur van 28 november 2023 (zie par. 5.8). Andere onderzoeken zijn separaat van elkaar uitgevoerd.

Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bevat een omschrijving en begrenzing van het plangebied, vigerende bestemming, huidige en toekomstige situatie. Tevens wordt in dit hoofdstuk een beschrijving gegeven van de huidige invulling van het plangebied, wat de wenselijke/toekomstige situatie is van het bouwplan. Uitgangspunten worden besproken en overige planaspecten worden omschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt het plan beschreven vanuit de bestaande situatie. Inzicht wordt gegeven in het planvoornemen en hoe het plan landschappelijk ingepast wordt.
- In hoofdstuk 4 wordt per beleidsveld op hoofdlijnen het relevante rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid behandeld.
- In hoofdstuk 5 komen de verschillende uitgangspunten en (milieuhygiënische) randvoorwaarden aan bod.
- Hoofdstuk 6 beschrijft de conclusies op basis van de beschreven randvoorwaarden in hoofdstuk 5.
- Hoofdstuk 7 bevat een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid.
- In hoofdstuk 8 en 9 wordt uitleg gegeven over de maatschappelijke gevolgen en de te volgen procedure.

2. SITUERING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Bestaande situatie, functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de Kerkstraat 2 en het Pietersplein in de kern van de kern Roggel, gemeente Leudal. Het plangebied ligt direct noordelijk van de kern van Roggel en wordt aangeduid als "Pietersplein 6 t/m 16". De Kerkstraat verbindt de Markt, via de Tramstraat, westelijk van het plangebied. Het Pietersplein grenst aan de noordzijde van het plangebied en de woonbestemmingen aan de Beeklaan grenzen oostelijk aan het plangebied. De Pieterskerk grenst aan de zuidzijde aan het plangebied.



Figuur 1 Uitsnede topografische kaart



Figuur 2. Luchtfoto plangebied, Kerkstraat-Pietersplein, Roggel



Foto Kerkstraat-Markt met de Petruskerk en links restaurant "de Beukelaer"



Foto zijde Pietersplein met restaurant en 5 hotelkamers met zaal

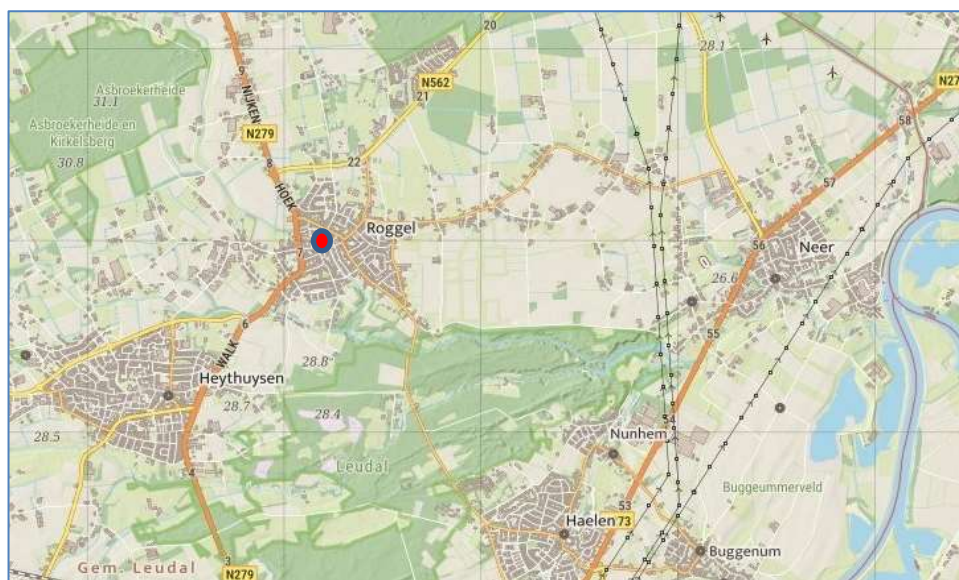


Foto zijde Pietersplein met links begrenzing van het plan "mooi de mooiste mode"



Luchtfoto plangebied

Het plangebied ligt in de kern van Roggel. De N279, gelegen op ca. 220 meter westelijk van het plangebied (Tramstraat- Heythuysenweg-Hoek-Walk), verbindt de kern Heythuysen met de kern Roggel. De N256, Roggelsedijk, ligt op ca. 800 meter noordelijk van het plangebied. Op ca. 800 meter zuidelijk van het plangebied loopt het spoortraject Weert-Roermond.



Figuur 3. situering plangebied in de kern Roggel ten opzichte van omliggende kernen

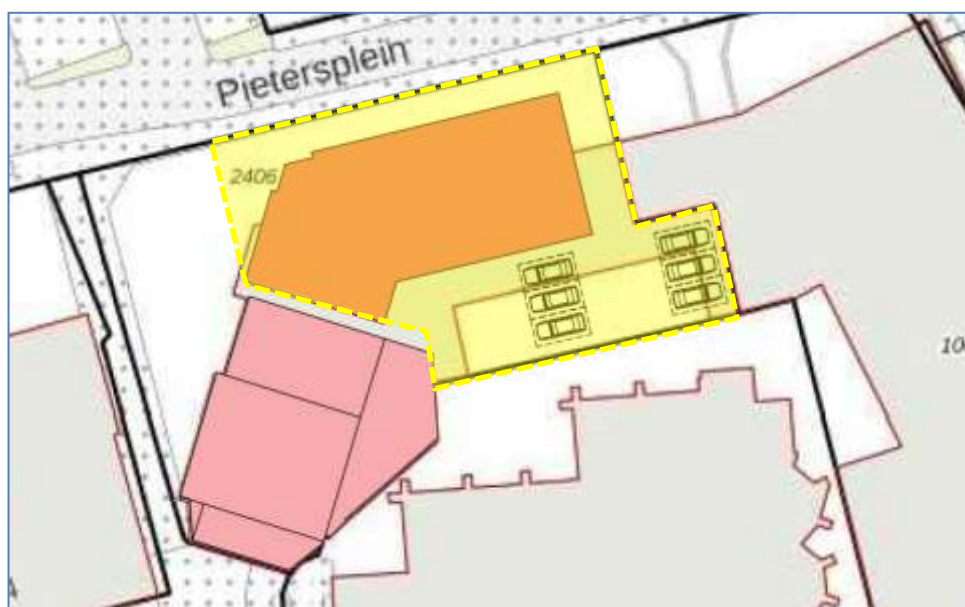
De Rivier de Maas loopt op ruim 6400 meter zuid-oostelijk van het plangebied. Andere transportaders zoals de A73 liggen op een grotere afstand van het plangebied en hebben daarom geen invloed op het planvoornemen.

Doel

Het omvormen van een deel van de bestaande horecabestemming naar een gewenste woonbestemming voor het realiseren van 6 woonappartementen ter plaatse van de locatie Kerkstraat 2-Pietersplein te Roggel, gemeente Leudal.

Het plangebied ligt op basis van het Rijksdriehoekstelsel globaal op X: 192375 en Y: 363966 en is kadastraal aangeduid als Roggel, RGL00 sectie G, sectienummer 2406, met een oppervlak van ca. 1517 m². Daarvan is ca. 800 m² bebouwd.

Het bestaande restaurant "De Beukelaer" en de bijbehorende parkeerplaatsen blijft behouden en valt feitelijk buiten het plangebied. Het buitenterrein wordt wel betrokken bij de uitwerking van het planvoornemen.



Figuur 4 plangebied Kadastrale situatie: Roggel, RGL00 sectie G, sectienummer 2406, met een oppervlak van ca. 1517 m².

In de huidige situatie is ter plaatse van de Kerkstraat 2 te Roggel een restaurant gelegen (ca. 250 m²) met een zaal/ kegelbaan (ca. 200 m²), 5 hotelkamers en een vakantie-appartement. In de gewenste situatie blijft het restaurant en het hoteldeel op de eerste verdieping van het pand behouden.

3. PLANOPZET

Het plan bestaat uit het realiseren van 6 levensloopbestendige woningen ter plaatse van de laagbouw van bestaande pand. Voorheen werd dat deel van het pand gebruikt als kegelbaan en vergader/ bijeenkomstzalen. Het bestaande hotel-restaurant "De Beukelaer" blijft als zodanig behouden en maakt feitelijk geen onderdeel uit van het plan. Het te slopen pand (laagbouw zijde Pietersplein) maakt dus plaats voor het realiseren van 6 levensloopbestendige woningen (over 2 bouwlagen) met de daarbij horende voorzieningen. Vanwege de ligging nabij de St. Petruskerk en om een goede aansluiting te genereren op de bestaande omliggende gebouwen, is maximaal rekening gehouden de uitstraling en visuele beleving van het pand.

Op basis van het bestemmingsplan "Kernen Leudal 2017" is het realiseren van 6 levensloopbestendige woonappartementen niet rechtstreeks toegestaan. In die zin is voor het realiseren van de 6 woningen noodzakelijk dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd om af te wijken van de regels ruimtelijke ordening die in het bestemmingsplan "Kernen Leudal 2017" zijn opgenomen.

Het planvoornemen gaat uit van de realisatie van in totaal 6 woonappartementen. Het appartementencomplex (zonder kelderverdieping) heeft twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak en wordt feitelijk losgekoppeld van het bestaande restaurant. De appartementen hebben een bruto vloeroppervlakte tussen de 82 en 101 m². De hoofdontsluiting van de appartementen vindt plaats aan de zijde van het Pietersplein via een galerij met trappenhuis en lift. Op eigen terrein worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd die ontsloten worden via de westzijde van het pand.

Ook wordt op eigen terrein voorzien in 6 (buiten)bergingen en opslagplaatsen voor afvalcontainers en dergelijke. De te realiseren woningen betreffen allen zogenoemde nultreden woningen. De appartementen komen op de markt als betaalbare koopwoning (zie verder par. 4.4.3).

De woonappartementen zijn allen uitgevoerd met een entree, keuken met bijkeuken, een woonkamer, 2 slaapkamers, toilet, badkamer en een loggia. De woonappartementen op de begane grond zijn daarnaast tevens voorzien van een tuin georiënteerd op het Pietersplein.

Verder zijn binnen het plangebied per woonappartement 1 parkeerplaats voorzien. De ontsluiting van de bergingen en de parkeerplaats gaat via de nieuw te realiseren inrit oostelijk van het plan, te ontsluiten via de Beeklaan en het Pietersplein.

3.1 Stedenbouwkundige inpassing

Het hotel-restaurant "De Beukelaer" (Kerkstraat 2) als bestaande bebouwing is gevestigd in een pand van het bouwjaar 1870. In dat pand wordt een restaurant en hotel met 5 kamers geëxploiteerd. Zoals aangegeven blijft dit pand buiten het plan.

Het nieuwe gebouw waar de 6 woonappartementen worden gerealiseerd, komt los te staan van het bestaande gebouw waarin het restaurant met hotel is gevestigd. Door het ongewijzigd laten van het bestaande hotel-restaurant, zullen er ten aanzien daarvan geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten optreden.

De bestaande opstallen worden gesloopt en het plangebied zal na de herbestemming een metamorfose ondergaan door het realiseren van 6 kwalitatief hoogwaardige appartementen waardoor het plangebied zelf en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het plangebied er op vooruit gaat. De gemeente Leudal waardeert het planvoornemen als positief en acceptabel en acht deze herinvulling als een positieve ontwikkeling.

De opzet van het plan is dat de structuur van de te realiseren woningen zoveel mogelijk aansluit op de aanwezige stedenbouwkundige dynamiek van de omliggende (woon)bestemmingen. In die zin zullen, rekening houdend met deze aspecten voor het gebied, geen zwaarwegende negatieve effecten optreden. Om zoveel mogelijk rekening te houden met de bestaande waarden, is bij de verdere uitwerking van het plan rekening gehouden met materiaalkeuzen en vormgeving van de woonappartementen.

3.2 Ruimtelijke inpassing

De ruimtelijke uitstraling van de laagbouw, zijde Pietersplein is niet meer aantrekkelijk en doet geen recht aan de uitstraling die het gebied presenteert. Een herinvulling van de locatie geeft een nieuwe impuls en beoogt een kwalitatieve hoogwaardige invulling van de actuele maatschappelijk (woon)behoeften.

Zo zal de bestaande bebouwing ter plaatse van de laagbouw, volledig worden gesloopt en als woonfunctie in een nieuw ontwerp in het plangebied terugkomen. Deze ontwikkeling past binnen het actueel woonbeleid van de gemeente Leudal.

De gemeente Leudal ziet herbestemming van de ter plaatse van het plangebied als een positieve ontwikkeling voor het hele gebied. Het realiseren van de nieuwe woonappartementen is dus een zinvolle nieuwe bestemming.

Ten behoeve daarvan wordt de laagbouw aan de zijde van de Pietersplein gesloopt en wordt het plangebied rijp gemaakt voor de bouw van de 6 levensloopbestendige woonappartementen over 2 verdiepingen met bijbehorende installaties en voorzieningen. Het project zorgt voor een revitaliserende impuls en de omgeving van het plangebied zal er na inpassing van de woonappartementen en omliggende percelen ruimtelijk wezenlijk van opknappen.

Er bestaat behoefte aan hoogkwalitatieve, bijzondere en onderscheidende verblijfsconcepten zoals woonappartementen. Onderhavig plan sluit daarbij aan. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief geen negatieve ruimtelijke of stedenbouwkundige effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.

Het planvoornemen is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) positief beoordeeld, zowel op ruimtelijke-stedenbouwkundige inpassing als de esthetische kwaliteit. De commissie heeft aangegeven dat het nieuwe appartementengebouw qua stedenbouwkundige korrelgrootte als esthetische uitstraling aansluit bij de bebouwde, dorpse omgeving. Aangegeven wordt dat indien het gebouw wit wordt geverfd (keimen), het gebouw nog beter tot zijn recht komt en tevens zal zorgen voor een (nog) betere aansluiting bij het hotel-restaurant de Beukelaer.

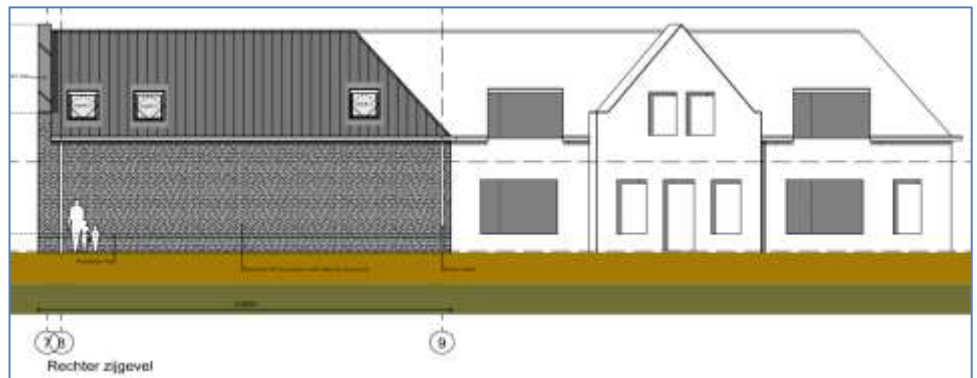
Op de volgende pagina's zijn de gevelaanzichten weergegeven alsmede de plattegrondindeling van de te realiseren woonappartementen.



Voorgevel nieuwbouwplan 6 woonappartementen



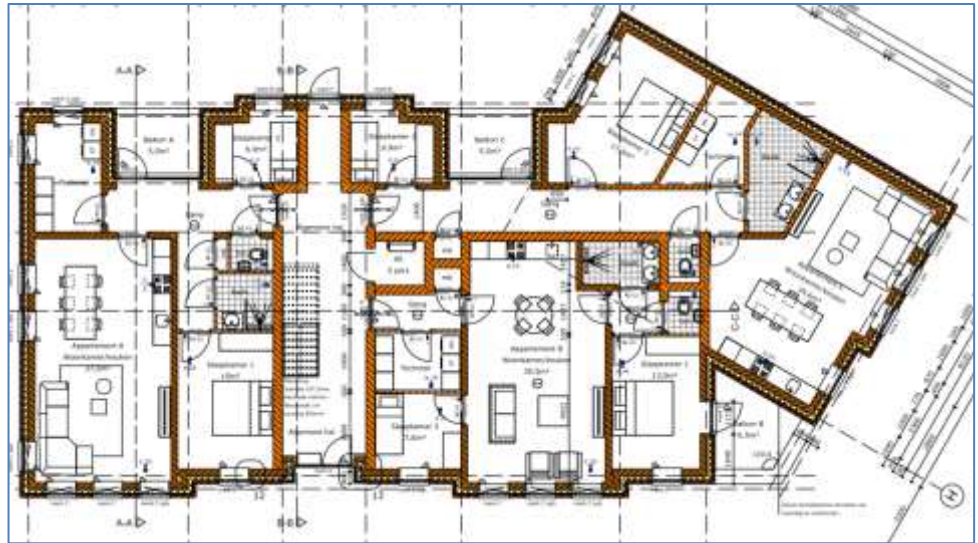
Achtergevel nieuwbouwplan 6 woonappartementen



Rechter zijgevel nieuwbouwplan 6 woonappartementen



Linker zijgevel nieuwbouwplan 6 woonappartementen



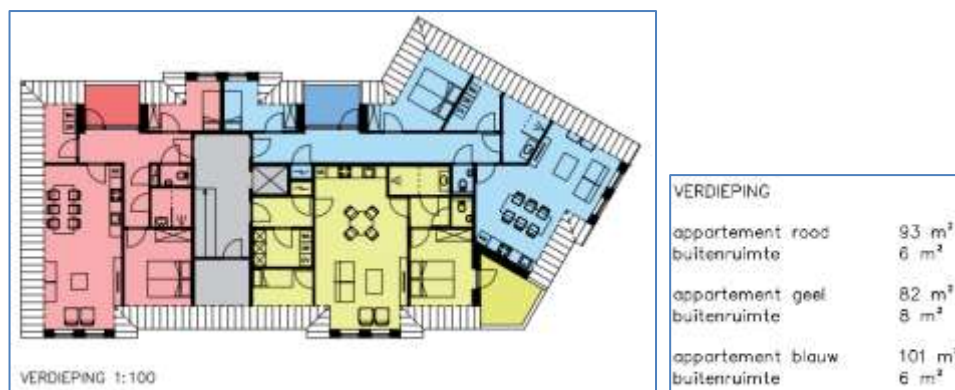
Begane grond nieuwbouwplan 3 woonappartementen



Begane grond nieuwbouwplan indeling 3 woonappartementen



1^e verdieping nieuwbouwplan 3 woonappartementen



1^e verdieping nieuwbouwplan indeling 3 woonappartementen

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met het vaststellen van de NOVI is rekening gehouden met de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet. De NOVI biedt een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving. Met een groeiend aantal inwoners is het belangrijk om de juiste keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag, om Nederland ook over 30 jaar een plek te bieden waar het goed wonen, werken en recreëren is. De NOVI richt zich op ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de 21 nationale belangen die in de NOVI worden onderscheiden.

De belangrijkste keuzes zijn:

- De inpassing van duurzame energie(opwekking) met oog voor omgevingskwaliteit;
- Het bieden van ruimte voor een overgang naar een circulaire economie;
- Woningbouw faciliteren in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden;
- Landgebruik meer in balans laten zijn met natuurlijke systemen.

Het realiseren van deze wensen, benutten van kansen en het oplossen van knelpunten, vraagt om samenwerking tussen alle overheden bij nationale vraagstukken en gebiedsgerichte regionale opgaven.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten die onderlinge verbanden hebben en zo invloed hebben op de inrichting van de fysieke leefomgeving. De NOVI biedt een hulpmiddel bij het maken van keuzes.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Voldoende ruimte reserveren voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen;
- Het energie-infrastructuur geschikt maken voor duurzame energiebronnen en het reserveren van ruimte daarvoor;
- Inpassen van duurzame energie met oog voor de kwaliteit van de omgeving en deze combineren zo veel mogelijk met andere functies, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens.

Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale energiestrategieën opgesteld.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

- De Nederlandse economie verandert van karakter en zou in 2050 geheel circulair moeten zijn. De broeikasgasemissies moeten dan met 95% gereduceerd zijn met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030;
- Inzet op optimale (inter)nationale bereikbaarheid van steden en economische kerngebieden in het Stedelijk Netwerk Nederland;
- Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

- Het Stedelijk Netwerk Nederland versterken door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de infrastructuur en vindt plaats in de regio's;
- Hanteren van een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden duurzaam ontwikkelen;
- Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklassen;
- Het zodanig inrichten van de leefomgeving dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. Het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie;
- Het aanbod en de kwaliteit versterken van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt;
- Het klimaatbestendig inrichten van steden en regio's;
- Het goed bereikbaar maken van stedelijke mobiliteitssysteem.
De auto, het ov, fietsen zijn dan onderling verknoopt en draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl;
- Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

- Unieke landschappelijke kwaliteiten moeten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

Conclusie

Ten aanzien van het planvoornemen zijn er mede de (relatieve) kleinschaligheid van het plan weinig directe en concrete raakvlakken, behalve een aantal algemene uitgangspunten waar het plan in voorziet, zoals een veilige en gezonde leefomgeving, verbeteren van de luchtkwaliteit, duurzaam ruimtegebruik, bereikbaarheid en het gebruik van duurzame c.q. hernieuwbare energie.

4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Per 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden (laatste wijziging 25-06-2021). Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten, zijn regels opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze regels hebben betrekking op het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten en zorgen er voor dat de nationale ruimtelijke afweging bij besluitvorming in bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Het Barro is in oktober 2012 aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Op onderhavig planvoornemen werken geen van de genoemde Rijksbelangen rechtstreeks door. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de langere termijn. Het planvoornemen is in lijn met het Barro en de eerste aanvulling hierop.

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. De zogenoemde 'de Ladder voor duurzame verstedelijking' is aan het Bro toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

4.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is *een goede ruimtelijke ordening* door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de Ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. Deze stappen bevorderen en motiveren de gewenste stedelijke ontwikkeling met aandacht voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Het besluit tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening is in verband met de aanpassing van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op 1 juli 2017 in werking getreden. In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. In dat besluit zijn een aantal artikelen gewijzigd c.q. geschrapt. Zo zijn de drie beschreven treden van de Ladder losgelaten. Het huidige uitgangspunt is dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, de behoefte moet worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaande stedelijk gebied, zal gemotiveerd moeten worden waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt onder andere bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Voor wonen is de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Nu het gaat om het ontwikkelen van 6 woningen, is er in beginsel *geen* sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Tevens moet worden bepaald of er ten aanzien van de aan de orde zijnde ontwikkeling sprake is van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling. Dat hangt onder andere af van het planologisch ruimtebeslag van de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van het bestaande ruimtebeslag.

Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast geldt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, zoals in onderhavig geval, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet dus ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Afweging

Het ruimtebeslag van de huidige bestemming "Centrum" is gelijk aan de gewenste gebruik "Wonen". Op basis van het vigerende planologisch regime kan niet méér bebouwing worden gerealiseerd. Het is eerder de ruimtelijke uitstraling en (permanente) bewoning waar in dit kader rekening mee gehouden moet worden.

In het voorliggende geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). De voorgenomen ontwikkeling voorziet per definitie in een actuele behoefte (zie ook paragrafen 4.2 en 4.3). De ontwikkeling wordt daarnaast ingevuld middels herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied, geheel in lijn met de beleidsuitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Tot slot dient te worden opgemerkt dat met de invulling van dit deel van de kern van Roggel toekomstige leegstand wordt voorkomen.

Omdat 6 woningen worden gerealiseerd, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen maakt een toekomstige en duurzame invulling mogelijk. Zoals ook onderbouwd in paragraaf 4.2.1 en 4.2.2, wordt aangesloten bij de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte binnen de gemeente Leudal. Huurwoningen dan wel koopwoningen in het middensegment zijn gewenst en zijn een kansrijk woningsegment binnen de gemeente Leudal. Het aan de orde zijnde planvoornemen sluit daar bij aan.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de afwegingskaders van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Limburg 2021

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsverordening Limburg (POL2014) en is via een interactief proces met overheden en andere organisaties en burgers opgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast zijn ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving meegenomen. In deze visie heeft de Provincie regels vastgelegd voor onder meer natuur, milieu, (grond-) water, ontgronding, wegen en ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven). De nieuwe Omgevingsvisie sluit aan bij het Omgevingsverordening 2014 en zijn een aantal thema's behouden en geactualiseerd; en zijn er een aantal nieuwe thema's toegevoegd.

Veranderingen in de demografie en het klimaat, trends als individualisering en globalisering, technologische innovaties, energie, de landbouw, smart mobility en circulaire economie, leiden tot grote veranderingen van de fysieke leefomgeving, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Deze trends stellen ons voor diverse uitdagingen. We verdelen die in een drietal hoofdopgaven:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - b. in landelijk gebied.
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie, inclusief landbouwtransitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

In stedelijke centra heeft de uitdaging van de komende jaren te maken met de versterking van de stedelijk gebied en behoud van de leefbaarheid ervan. In het gebied "landelijke kern" waar onderhavig planvoornemen ook deel van uit maakt, gaat het ook om verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid en bedrijven.

Aan het provinciaal omgevingsbeleid liggen een aantal principes ten grondslag. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land'; het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer. Deze moeten resulteren in een nieuwe vorm van groeien.

Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelfgekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen.

Er wordt toegewerkt naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De provinciale ambitie is dat de woningmarkt onlosmakelijk verbonden is met de sociaal- economische- en gezondheidssituatie van de inwoners in de steden en dorpen en het voorkomen van segregatie.

Ambities

Samen met haar partners wil de provincie een goede woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelfgekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit gebeurt door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn. De provincie faciliteert flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderende woonwensen en - behoeften van een diverse groep mensen tegemoet kan worden gekomen in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw. Door in samenhang naar woonopgaven te kijken, legt de provincie op wijk- en buurtniveau verbindingen tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus. Daarmee wordt verdere segregatie voorkomen en vindt ruimtelijk sturing plaats door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/ herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van 6 comfortabele woonappartementen met een goede kwaliteit waarin alle moderne voorzieningen aanwezig zijn en met gebruik van duurzame energie. Het betreffen 6 woningen uitgevoerd in 2 bouwlagen.

Het plan is gelegen in een sterk versteende omgeving met alle noodzakelijke voorzieningen binnen handbereik en in een sociale, gezonde en veilige leefomgeving. De bestaande groenstructuren blijven zo veel mogelijk behouden en worden zo mogelijk verder versterkt. Het planvoornemen past binnen de opgave voor het realiseren van een goede en veilige woon- en leefomgeving.

Het plan past ook vanwege het gebruik van duurzame c.q. hernieuwbare energie binnen de klimaatopgave. Gesteld kan worden dat het planvoornemen past binnen de ambities die de provincie Limburg voor de stedelijke omgeving heeft gesteld.

Er zijn acht globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare kernkwaliteiten en met verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in de zone "Landelijke kern". Dit gebied wordt gekenmerkt door gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorpskarakter. Beleidsmatig worden accenten gelegd op het gebied van transformatie regionale woning voorraad, bereikbaarheid en een kwalitatief goede leefomgeving.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2024³

Vooraf opgemerkt dat het instrument van vergunningen en vergunningverlening *niet* in het overgangsrecht van de Omgevingsverordening Limburg 2021 is opgenomen. Dat betekent dat, ondanks het gegeven dat de aanvraag voor omgevingsvergunning bouwen en afwijken regels ruimtelijke ordening is ingediend vóór de feitelijke inwerkingtreding van de Omgevingswet, de onderhavige onderbouwing beschreven moet worden op basis van de Omgevingsverordening Limburg van 2021.

Op 17 december 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Hoofdzakelijk is het een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014. Er staan nieuwe of inhoudelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, nadelige effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in de POVI.

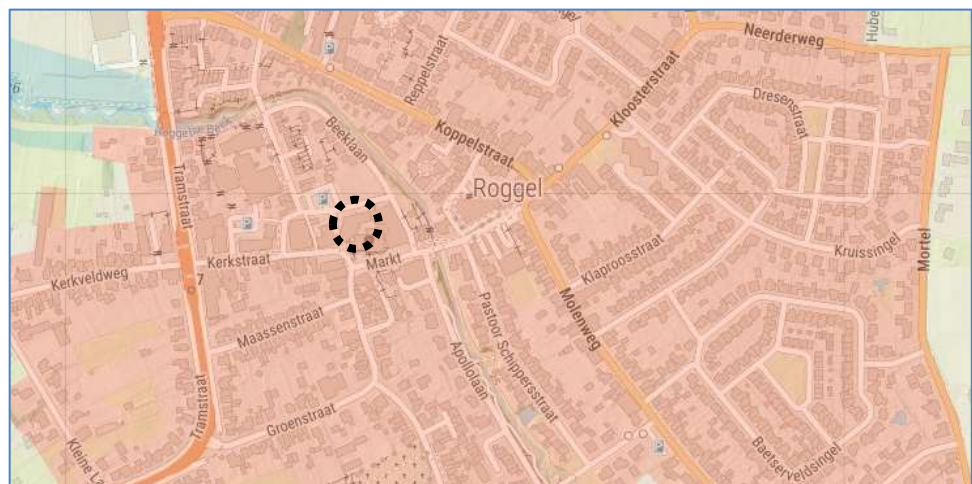
³ De aan de orde zijnde omgevingsvergunning is ook beoordeeld op provinciale belangen. Afdeling 17.1 van de Omgevingsverordening Limburg kent enkel overgangsbepalingen voor specifieke onderwerpen welke niet van toepassing zijn op een aan te vragen vergunning. Dat betekent dat de aan te vragen omgevingsvergunningen niet meer getoetst worden aan de Omgevingsverordening Limburg van 2014. Deze worden wel getoetst aan de Omgevingsverordening Limburg 2021.

De meest recente wijziging van deze verordening dateert van 16 december 2022. De belangrijkste wijziging in relatie tot onderhavig project-betreffen de regels over klimaatadaptatie.

In de Omgevingsverordening Limburg 2021 staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening.

De Omgevingsverordening bevat grofweg twee typen regels:

- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- regels voor activiteiten die rechtstreeks voor een ieder gelden of voor specifieke doelgroepen.



Landelijke kern



Figuur 6. Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren' Omgevingsverordening Limburg 2021.

4.2.2.1 Instructie regels gemeenten

In de Omgevingsverordening Limburg staan instructieregels die gemeenten in acht moeten nemen als zij een bestemmingsplan vaststellen of wijzigen. In artikel 2.1.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 was bepaald dat de instructieregels die waren opgenomen in hoofdstuk 2 van die verordening niet alleen voor 'bestemmingsplannen' golden, maar nu ook breder gelden voor 'ruimtelijke plannen'. Hieronder werden niet alleen bestemmingsplannen begrepen, maar onder meer ook wijzigings- of uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarmee werd afgeweken van het bestemmingsplan.

4.2.2.2 Wonen

Sinds de inwerkingtreding van provinciale omgevingsverordening van 2014, is er voor de woningmarkt veel veranderd en daarom ook ten aanzien van het woningmarktbeleid. Samenwerking in de regio blijft belangrijk en om aan de actuele vraag te voldoen is het belangrijk om, waar mogelijk, belemmeringen weg te nemen.

Voor het aan de orde zijnde planvoornemen gaat het om een nieuw woningbouwplan. Realisatie van de betreffende levensloopbestendige woningen, zal na vergunningverlening naar verwachting in 2025 of 2026 plaatsvinden, in ieder geval binnen 5 jaar.

Conclusie

Als het gaat om de instructieregels voor gemeenten voor nieuwe woningbouwplannen (zoals onderhavig plan), kan worden gesteld dat bij dit planvoornemen rekening is gehouden met de toepasselijke Limburgse principes en algemene zonering (hst 3 POVI) alsmede wonen en leefomgeving (hst 5 POVI) zoals beschreven in paragraaf 4.2.1. Verder kan worden gesteld dat het gaat om een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig bouwplan en dat het gaat om het realiseren van een levensloopbestendige woningen, waarvan op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek is gebleken dat de woningen gewenst zijn. Over de te realiseren levensloopbestendige woningen is regionaal overeenstemming bereikt. Tenslotte zal het project binnen 5 jaar na vergunningverlening worden gerealiseerd.

Aan een toetsing aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg en de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan in respectievelijk de paragrafen 4.3.1. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en 4.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking. Eveneens is er in de paragrafen 4.3, Regionaal beleid en 4.4, Gemeentelijk beleid aan ander relevant woonbeleid getoetst. Zo wordt in par. 4.3.1, en 4.4.1 t/m 4.4.3, ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, de onderzoeken daarvoor en de afstemming met de subregio.

4.2.2.3 Klimaatadaptatie

De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:

- de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en

- 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.

Wateroverlast

Als gevolg van klimaatverandering wordt het niet alleen warmer. Ook de neerslagkarakteristieken wijzigen doordat warmere lucht meer waterdamp kan bevatten. De hoeveelheid neerslag en extreme neerslag in de winter nemen toe, evenals de intensiteit van extreme regenbuien in de zomer. Ook hagel- en onweersbuien worden heviger. Hierdoor is er een grotere kans op wateroverlast.

Droogte

In het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie is in 2014 indicatief geraamd dat de maatschappelijke kosten van droogte en hitte tot 2050 ver kunnen oplopen. Droogte kan leiden tot bodemdaling en funderingsproblemen, maar ook tot schade bij landbouw, natuur, stedelijk groen en scheepvaart. Daarnaast leidt droogte tot problemen met de waterkwaliteit. Die watervraag neemt momenteel overwegend toe. Tekorten kunnen leiden tot uitzakkende peilen, verzilting en onttrekkingsbeperkingen. Effecten van droogte kunnen direct merkbaar zijn, zoals bij planten, maar kunnen zich ook pas naar verloop van jaren manifesteren. Extreem natte perioden worden regelmatig afgewisseld met drogere perioden. De uitgangspunten van het Deltaprogramma zouden herzien moeten worden omdat de laatste jaren het klimaat sterk is gewijzigd.

Het ontwerp van de woningen is zodanig dat gezien de ligging en het ontwerp zo optimaal mogelijk gebruik wordt gemaakt van de zonnewarmte voor bijvoorbeeld het opwarmen van de woningen. Verwarming van de woning is minimaal nodig met een PV-installatie. Voor verkoeling wordt ook gezorgd door de bestaande groenvoorziening verder te versterken en nieuw groen aan te leggen en in stand te houden. Verder is in paragraaf 5.6 ingegaan hoe binnen het plan omgegaan wordt met water en het opvangen en verwerken van hemelwater binnen het plangebied. Door middel van het opvangen van regenwater van dakvlakken wordt regenwater binnen het plangebied in de bodem gebracht om verdroging daarvan zo veel mogelijk te beperken.

Uit de geraadpleegde Klimaatatlas is gebleken dat het omgevingsplan niet is gelegen binnen een gebied waar wateroverlast is te verwachten. Tevens blijkt uit deze atlas dat door de aanwezigheid van groen (in tuinen) er geen sprake is van (extreme) hittestress.

Conclusie

Gesteld kan worden dat in voldoende mate rekening wordt gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en dat voldoende maatregelen en voorzieningen worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering zo veel mogelijk worden beperkt, een en ander zoals in deze paragraaf is beschreven met verwijzing naar o.a. par 5.6.

4.2.2.4 Instructieregels voor waterschap

Vanuit de provincie gelden voor regionale oppervlaktewateren omgevingswaarden, ofwel "normen" voor wateroverlast. Het waterschap is de beheerder van de regionale wateren.

Vanuit die positie dient(alleen) het waterschap concrete maatregelen te nemen om de afvoer- en bergingscapaciteit van een regionaal oppervlaktewater te vergroten. Daarom moet het waterschap voldoen aan de provinciale normen voor wateroverlast.

De omgevingswaarden geven afhankelijk van de functie van het gebied en van het oppervlaktewater aan, aan welke normen de bescherming tegen wateroverlast moet voldoen. Bij de uitvoering van maatregelen om aan deze normen te voldoen wordt rekening gehouden met de gevolgen van het extremer wordende weer, met meer hoosbuien en daardoor een grotere kans op wateroverlast. Bij de normstelling wordt het uitgangspunt gehanteerd dat maatregelen haalbaar en betaalbaar, landschappelijk inpasbaar en ecologisch duurzaam zijn.

Het waterschap dient maatregelen zodanig te ontwerpen, dat deze ook in het verwachte klimaat van 2050 nog voldoen aan de geldende normen uit de Omgevingsverordening. Daarbij dient steeds uitgegaan te worden van de meest actuele neerslagstatistieken.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voor het bouwen van 6 woningen over 2 bouwlagen op de projectlocatie is uitvoerbaar met inachtneming van de (toekomstige) verordende regels van de Omgevingsverordening Limburg. Zie hiervoor onder meer de verantwoording in paragraaf 4.4, gemeentelijk beleid

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/herstructurering. De woonvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten woningbouw de komende jaren wenselijk vinden en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte.

Het aantal inwoners in de regio is vanaf 2018 tot en met 2021 met 1 % (ca. 2388 personen) gegroeid. Voor Leudal is deze toename 0,2%. De vraag naar woningen, niet alleen bij ouderen, maar in nagenoeg alle leeftijdsgroepen en sectoren blijft groot omdat het aantal huishoudens en het aantal ouderen in de regio en de gemeente Leudal is gegroeid en blijft de komende jaren doorgroeien. De druk op de woningmarkt is de laatste jaren daarmee alleen maar toegenomen. De vraag naar levensloopbestendige woningen is daardoor ook toegenomen.

In de laatste huishoudenprognose (Etil, Progneff 2021) wordt ook aangegeven dat in Midden-Limburg de komende jaren, op basis van de huidige bevolking, nog een groei van het aantal huishoudens wordt verwacht. Volgens dat onderzoek is de jaarlijkse ambitie voor de gemeente Leudal om tot en met 2025, 125 tot 150 woningen te realiseren. In het huidige woonbeleid wordt vooral gestuurd op het toevoegen van kwalitatief de juiste woningen op de juiste plek. Uit het onderzoek blijkt dat het daarbij vooral gaat om huishoudens vanaf 60-65 jaar die de komende tijd zal toenemen. Dat betekent dat in kwalitatieve zin onder andere ingezet zal moeten worden op het realiseren van seniorenwoningen (voor huur en koop; grondgebonden en appartementen met lift; nultreden en levensloopbestendige woningen).

Gesteld kan worden dat er volkshuisvestelijk sprake is van een gewenste ontwikkeling als inbreiding in een bestaand stedelijk gebied.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Leudal

In de structuurvisie staat hoe de gemeente tot het jaar 2025 om gaat met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals wonen, ondernemen, wijkvoorzieningen, verkeer en recreëren. Deze visie vormt de richtlijn voor alle toekomstige bestemmingsplannen en afwijkmogelijkheden. Het doel van de Structuurvisie Leudal is om de ruimtelijke kwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied te verbeteren en sturing te geven aan toekomstige veranderingsprocessen.

In de Structuurvisie geeft de gemeente aan welke maatregelen zij neemt om negatieve effecten die gepaard gaan met vergrijzing en ontgroening zoveel mogelijk te beperken. Deze demografische ontwikkelingen kunnen namelijk grote gevolgen hebben voor de woningvoorraad, economie en het voorzieningenniveau.

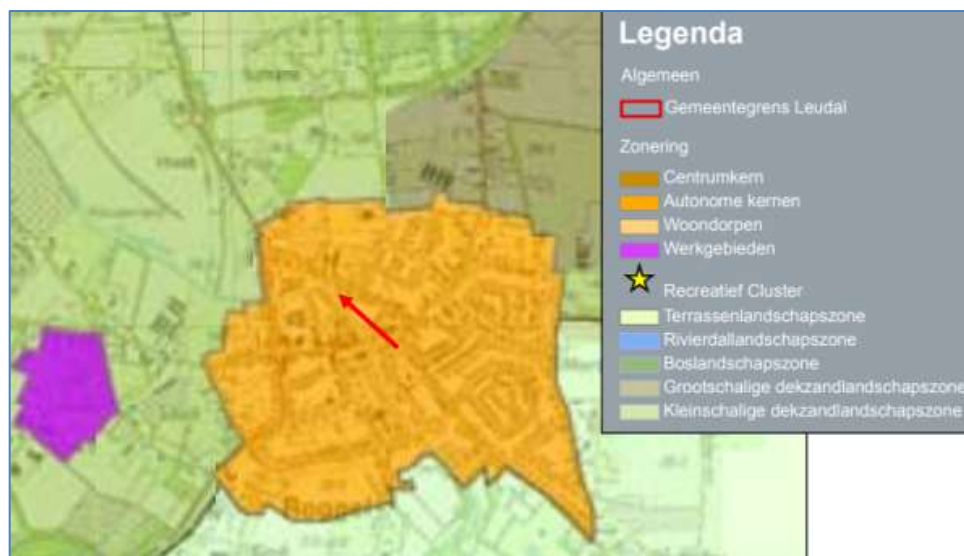
De maatregelen zijn met name gericht op het behouden en versterken van het woon- en leefklimaat binnen de verschillende wijken van de gemeente Leudal en het versterken van 'schone' werkgelegenheid, waarbij goede bereikbaarheid en aansluiting op de regionale infrastructuur van belang is. De Structuurvisie is verder opgebouwd uit thema's zoals wonen, werken, verkeer, voorzieningen, recreatie, natuur en milieu waarvan vooral het thema "wonen" van toepassing is op het besluitgebied.

Thema wonen

De gemeente Leudal stelt dat de kwaliteit van de leefomgeving en daarmee van het wonen hoog is. Toch zijn er op het gebied van wonen, zeker gezien de huidige woningmarkt, uitdagingen, namelijk: het (laten) bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroepen.

De Structuurvisie Wonen richt zich op het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Daarnaast is er in de komende jaren aandacht voor transformatie en herstructurering.

Ook moeten bestaande woningen duurzamer en levensloopbestendiger. In de structuurvisie Wonen wordt ruimte gemaakt om de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment te realiseren. Dit met het doel: het op peil houden van de leefbaarheid in onze dorpen en een huis bieden voor (toekomstige) inwoners.



Figuur 4. Uitsnede Ontwerp Structuurvisie Leudal 2025

4.4.2 Omgevingsvisie Leudal

De Omgevingsvisie Leudal wordt ergens in het najaar van 2024, ter inzage gelegd. Deze omgevingsvisie geeft de gewenste strategische ontwikkelrichting voor de fysieke leefomgeving van Leudal weer, voor de langere termijn (tot 2040). Het gaat om sectorale thema's als wonen, werken en recreëren, over nieuwe opgaven vanuit duurzaamheid, gezond- en veiligheid en over keuzes rondom de invulling en toedeling van functies. Het betreft een gebiedsgerichte benadering. De Versnellingsagenda Wonen is één van de bouwstenen voor de omgevingsvisie. De omgevingsvisie neemt op hoofdlijnen de ambitie en ontwikkelrichting van de Versnellingsagenda Wonen over. De Versnellingsagenda Wonen blijft, na vaststelling van de omgevingsvisie, fungeren als lokaal woonbeleid en (uitvoerings)programma. Een (uitvoerings)programma is nodig om de ambities daadwerkelijk te kunnen realiseren.

4.4.3 Versnellingsagenda Wonen 2024-2025

De Versnellingsagenda Wonen is een lokale uitwerking en aanscherping van de regionale Structuurvisie Wonen. Deze visie blijft onverkort van kracht. De Structuurvisie Wonen 2022 valt onder het overgangsrecht en blijft in werking totdat een Volkshuisvestingsprogramma in het kader van de Omgevingswet is vastgesteld. De Versnellingsagenda Wonen is sinds 2021 in Leudal het lokale afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen. Het college heeft op 11 juni 2024 opnieuw een aantal verruiming doorgevoerd om zo de woningbouw in Leudal een nieuwe impuls te geven.

De agenda bestaat uit 3 onderdelen. Deel één betreft de projectmatige woningbouw gericht op de grotere nieuwbouwontwikkelingen op strategische locaties in een dorp. Het tweede onderdeel "Transformatieplannen" geldt voor het omzetten van bestaand vastgoed (met publieksfuncties) naar wonen. Het derde onderdeel "Particuliere (ver)nieuwbouw" biedt mogelijkheden voor het splitsen van woningen, afsplitsen van tuinen en het invullen van losse kavels (in woongebieden).

De gemeente heeft de Versnellingsagenda vastgesteld om de bouw van 750 woningen mogelijk te maken. De focus ligt op de betaalbare segmenten. Vooral met de grotere projectmatige ontwikkellocaties kan de gewenste versnelling worden bereikt. Daarnaast houdt men oog voor individuele woon(zorg)oplossingen en kansen om de bestaande voorraad te transformeren naar woningen die passen bij de veranderende woonwensen..

De prognoses van Etil 2021 en Etil 2023 gaan uit van een aanzienlijk hogere woningbehoefte ten opzichte van eerdere versies en een huishoudentop die rond 2032-2034 plaatsvindt. Ook uit deze prognoses blijkt dat de woningbehoefte voor huur- en koopwoningen de komende jaren hoog blijft. Als het gaat om betaalbare koopwoningen wordt in de Versnellingsagenda uitgegaan van minimaal € 280.000 tot maximaal € 390.000 (prijspeil 2024). Om ook de versnelling er in te houden als het gaat om realiseren van bouwplannen, gaat de agenda uit van een realisatietermijn van 1 jaar na vergunningverlening.

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van 6 woningen/ woonappartementen ter plaatse van een strategische locatie. Gezien de genoemde randvoorwaarden en beleidsuitgangspunten kan het planvoornemen binnen de kaders van de Versnellingsagenda en de daarin gestelde uitvoeringsmaatregelen voor particuliere nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd.

4.4.4 Bestemmingsplan

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan "Woonkernen Leudal 2017", dat op 14 november 2017 door de gemeenteraad van Leudal is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is aan het besluitgebied de bestemming 'Centrum' toegekend met daarbinnen tevens een bouwvlak. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' op het besluitgebied gelegen. Dit geldt tevens voor de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen – wonen op verdieping'.

Enkelbestemming "Centrum"

Volgens artikel 8.1 lid b. onder 9 is aangegeven dat wonen uitsluitend op de verdieping mogelijk is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- wonen op de verdieping' (sw-wv), met dien verstande dat uitsluitend *bestaande* woningen zijn toegestaan, dan wel woningen ter plaatse van die in bijlage 10 van het Bestemmingsplan zijn opgenomen. Nu deze specificaties op grond van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied niet aan de orde zijn, is het wonen op de verdieping dan wel begane niet toegestaan.



Figuur 7. Uitsnede Bestemmingsplan "Kernen Leudal 2017" enkelbestemming Centrum

Wonen is alleen toegestaan indien bij vaststelling van het genoemde bestemmingsplan er reeds een woning aanwezig was. Nieuwe woningen zoals bedoeld in het planvoornemen, zijn niet rechtstreeks toegestaan. De gewenste ontwikkeling is dus in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan "Kernen Leudal 2017". Nu het aan de orde zijnde plan gaat over het realiseren van de bestemming "Wonen" niet zijnde "bestaand wonen", is de gewenste bestemming in strijd met de bovenstaande gebruiksregels.

Strijdigheid bouwregels

Volgens artikel 8.2.1 van de bouwregels zijn alleen bestaande woningen toegelaten. In het aan de orde zijnde plan worden binnen het bouwvlak 6 woningen toegevoegd. Het toevoegen van deze woningen is strijdig met de bovenstaande bouwregels. Daarnaast is gesteld dat de goot-hoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte,

maximum bouwhoogte' een afwijkende hoogte is aangegeven, waarbij die aangeduide goot- en bouwhoogte als maximum geldt.

Het bestaande gebouw heeft één bouwlaag. Het te realiseren gebouw heeft 2 bouwlagen waardoor de goot- en bouwhoogte de maximumwaarden overschrijden. Het wijzigen van de goot- en bouwhoogte is dus in strijd met de bouwregels.

Dubbelbestemming Waarde

Het gehele plangebied ligt ook binnen de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-4" en "Waarde-Archeologie-5". Deze gronden zijn mede bestemd voor bescherming en behoud van de in- of op deze gronden voorkomende archeologische waarden. In paragraaf 5.6 wordt daar verder op ingegaan.

5. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodem

Het onderzoeksperceel is thans deels bebouwd en verhard. Het onderzoeksperceel is gelegen binnen een "Centrum" bestemming zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan is ten behoeve van het toekennen van de maatschappelijke bestemming rekening gehouden met de ter plaatse bekende bodemkwaliteit.

Formeel dient in het kader van een bestemmingswijziging aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Nu de bestaande bestemming wordt omgevormd naar een woonbestemming is er sprake van een functiewijziging. Vanwege het huidige en voormalig gebruik van het betreffende perceel is er geen reden om aan te nemen dat, ten gevolge van het gebruik van het perceel, sprake is van activiteiten die mogelijk bodembedreigend zijn geweest.

Bodemonderzoek 2 januari 2024

In het kader van een initiatief van de gemeente Leudal om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het herontwikkelen van een aantal percelen noordelijk van de Pietersplein, is ter plaatse van de percelen met sectie G, sectienummer 2406 (ged), door Aeres-Milieu op 2 januari 2024 een rapport verkennend bodemonderzoek ex NEN 5740 opgesteld (kenmerk: AM23407, zie bijlage 2). In het kader van dat het uitgevoerde bodemonderzoek is ook het onderhavig plangebied onderzocht (deelgebied C).

Op de onderzoekslocatie bevindt zich thans een gesloten en leegstaand gedeelte van hotel / restaurant 'De Beukelaer'. De voortuin is begroeid met grassen. Het binnenplein tussen de kerk en het hotel/ restaurant is bestraat met tegels en klinkers.

Er zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen of bronnen van verontreinigingen. Tijdens de veldinspectie is op het maaiveld *geen* asbestverdacht materiaal aangetroffen. De onderzoekslocatie wordt aan de noordzijde begrensd door het Pietersplein, aan de oostzijde door het detailhandelspand van "Mooi, de mooiste mode", aan de zuidzijde door de Sint Petruskerk en aan de westzijde door hotel-restaurant "De Beukelaer".

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond (dieptetraject 0,00 – 0,50 m-mv.) deels licht verhoogd is met zink, cadmium en lood. De ondergrond (dieptetraject 0,50 – 1,00 m-mv.) is licht verhoogd met cadmium en PAK.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is ten aanzien van deelgebied C gesteld dat er geen sporen van asbest of asbesthoudende materialen zijn aangetroffen. Volgens het bodemrapport is het dus niet aannemelijk dat ter plaatse asbest op of in de bodem aanwezig is. Op basis van de onderzoeksresultaten is verder gesteld dat er geen aanleiding is om ten aanzien van de onderzochte stoffen een nader bodemonderzoek uit te laten voeren.

De kennelijk ter plaatse of in de directe omgeving van het plangebied aanwezige slib-vetafscheider van hotel-restaurant "De Beukelaar" is niet in het bodemonderzoek meegenomen. Dergelijke systemen worden niet betrokken, gezien het gegeven dat het afvalwatersysteem een gesloten systeem betreft waar ingevolge de toepasselijke milieuregels (Besluit activiteiten leefomgeving en diens voorganger) controle op is en dient te voldoen aan aantal inrichtingseisen (NEN1825).

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt gezien de resultaten van het bodemonderzoek geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw). Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Geluid

De feitelijke geluidzone is het creëren van een minimum afstand tussen de geluidbron, zoals een weg of spoorweg dan wel een bedrijf en het geluidgevoelige object, zoals woningen. Indien er geen mogelijkheden bestaan om afstand te creëren (bijvoorbeeld in bestaande situaties) tot een gevoelig object, bestaat de mogelijkheid om in de overdrachtsweg (bijvoorbeeld het aanleggen van een geluidwal) of ter plaatse van het gevoelige object zelf maatregelen te treffen (door het akoestisch isoleren van bijvoorbeeld een woning).

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

5.2.1. Akoestisch onderzoek interne geluidwering

Door Adviesbureau BB&E is op 14 oktober 2024 een briefrapport opgesteld inzake de interne geluidwering tussen de betreffende woningen. In het rapport zijn een aantal aanbevelingen gedaan ten aanzien van geluid van technische installaties zoals het interne leidingwerk en de liftvoorziening. De aanbevelingen zien op bouwkundige voorzieningen die in acht genomen moeten worden om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit 2012/ Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL). Het rapport is als bijlage 3 bijgevoegd.

5.2.2 Technische installaties en voorzieningen

Het Bouwbesluit 2012/BBL stelt eisen aan het geluidniveau van (bijvoorbeeld) een buitenunit van een in gebruik te nemen warmtepomp, op de perceelgrens bij grondgebonden woningen en bij posities op deuren en te openen ramen bij aangrenzende appartementen. De maximaal optredende geluidniveaus mogen maximaal 40 dB zijn. Conform de meetmethode uit de Regeling Bouwbesluit is er voor buitenunits met een afzonderlijke instelling voor de avond en nacht (silent mode) een correctie van -5 dB toegestaan op de gemeten dagwaarde tussen 07.00 uur en 19.00 uur. Voor die buitenunits geldt dus voor de dagperiode een maximum van 45 dB.

De 6 woningen worden hoogwaardig en duurzaam uitgevoerd. Dat betekent dat de woning met hernieuwbare energie zoals zonne-energie worden verwarmd en voorzien van warm tapwater. Er zal gekozen worden om een centrale installatie op het dak te plaatsen, zodanig dat aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit (of BBL) kan worden voldaan en dat omwonenden geen geluidhinder ondervinden van deze voorzieningen. Zo nodig kunnen deze voorzieningen worden omkast (zoals coulissendempers). Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is vooralsnog dus niet noodzakelijk.

5.2.3 Wegverkeerslawaai

Voor verkeerswegen (en spoorwegen) is een wettelijk kader (Wet geluidhinder-Wgh/ planologisch aandachtsgebied) ontwikkeld om het aantal geluidgehinderden ten gevolge van industrielawaai, weg- en/of spoorweglawaai te voorkomen, dan wel zo veel mogelijk te beperken, zodanig dat er een prettig leefklimaat kan worden gegarandeerd. Voor verkeerswegen (en spoorwegen) is een wettelijk kader (Wet geluidhinder-Wgh/ planologisch aandachtsgebied) ontwikkeld om het aantal geluidgehinderden ten gevolge van industrielawaai, weg- en/of spoorweglawaai te voorkomen, dan wel zo veel

mogelijk te beperken, zodanig dat er een prettig leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Het plangebied is gelegen aan de Kerkstraat-Pietersplein en gelegen binnen de kern van Roggel. De rond het plangebied liggende wegen en de wegen in kern Roggel betreffende zijn op basis van de Wegenverkeerswet aangeduid als een 30 km/uur wegen. Volgens de Wet geluidhinder heeft een weg een (geluid)zone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in binnenstedelijke wegen en wegen in het buitengebied. Voor deze wegen geldt dat bij onder andere nieuw te realiseren woningen rekening gehouden moet worden met de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. Voor wegen die zijn aangemerkt als 30 km-wegen geldt deze zone niet. Feitelijk zijn deze wegen akoestisch niet relevant en dus zijn deze als het ware gedezoneerd.

Akoestisch relevante wegen zoals de Tramstraat zijn akoestisch voor wegverkeerslawaaï wel relevant, echter is de afstand te groot om akoestisch enige betekenis te hebben voor het plangebied.

5.2.4 Spoorweglawaaï en industrielawaaï

Spoorweglawaaï

Het dichtstbij gelegen spoortraject waarover verkeersbewegingen plaatsvinden is gelegen op een afstand van meer dan 800 meter. Geluid ten gevolge van spoorweglawaaï is vanwege de afstand van het plangebied tot de betreffende spoorlijn niet relevant om verder te beschouwen.

Industrielawaaï

Conform artikel 40 van de Wgh ligt er rond een gezoneerd industrieterrein een zone waarbuiten de geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein de 50 dB(A) niet overschrijdt. Het besluitgebied valt *niet* binnen de geluidzone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Industrielawaaï is voor het besluitgebied verder niet relevant.

Gesteld wordt dat ten gevolge van geluidhinder industrie- en spoorweglawaaï geen hinder wordt verwacht en dat geen overschrijdingen plaatsvinden van de binnen de daarvoor gestelde normering. Spoorweglawaaï en industrielawaaï vormt dus geen randvoorwaarde.

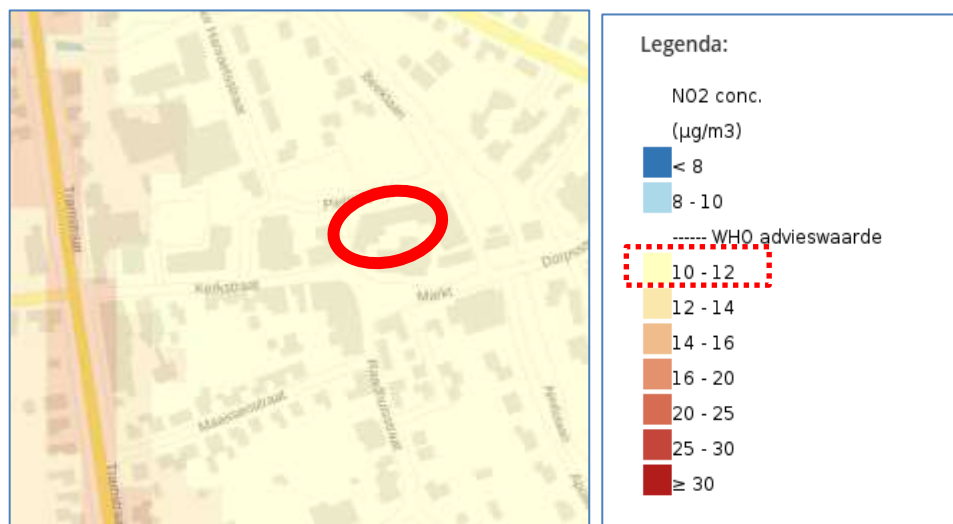
5.3 Luchtkwaliteit en geur

Luchtkwaliteit

Ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan hoofdstuk 5, titel 2, van de Wet milieubeheer (de Wet luchtkwaliteit). Dit hoofdstuk is op 15 november 2007 in werking getreden en bevat alle basisregels over luchtkwaliteit.

In augustus 2009 zijn de regels aangevuld om de Europese richtlijn luchtkwaliteit in de Nederlandse wetgeving over te nemen.

De luchtkwaliteitseisen van de Wet luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor plannen wanneer de activiteiten kleinschalig zijn dan wel “niet in betekenende mate” bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16 lid 1 onder c Wet milieubeheer).



Figuur 8. Indicatieve berekening luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter hoogte van het plangebied indicatief de luchtkwaliteit bepaald. Aan de hand van de monitoringstool als onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), is een indicatieve berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de normen uit de Wet Milieubeheer zoals weergegeven in tabel ‘grenswaarden maatgevende stoffen Wm’.

Het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof ligt onder de grenswaarde. In de onderstaande afbeelding zijn van de meest belastende wegen de rekenpunten weergegeven.

Gesteld wordt dat het onderhavige plan voor het realiseren van 6 woningen als herbestemming “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de het aspect luchtverontreiniging.

Er zal ten behoeve van het gebruik van de woningen geen sprake zijn van een meetbare toename van emissie van stoffen die een negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit zoals de emissie van CO₂ en NO_x verkeersbewegingen van voertuigen.

Verder leidt het plan niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor de geplande bestemmingswijziging.

Geur

Met betrekking tot het aspect geur wordt gesteld dat de te realiseren woningen aangemerkt worden als geurgevoelig in de zin van de diverse wet- en regelgeving voor geur en geurhinder.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven, dan wel worden geen andere geuremitterende activiteiten bevestigd die een negatieve invloed kunnen hebben op de actuele (geur)hinderbeleving. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening speelt geur verder geen rol.

5.4 Bedrijfshinder/milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet ook in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door omliggende bedrijven. Met andere woorden dient rekening te worden gehouden met de milieuzone van de voorgenomen activiteiten ten opzichte van de omliggende bedrijven. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen), kan een goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid geboden te worden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richt-afstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe ontwikkelingen een passende bestemming krijgen.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Uiteindelijk weegt het bevoegde gezag alle belangen mee in het besluit bepaalde ontwikkelingen wel of andere weer niet toe te staan.

De omgeving van het plangebied karakteriseert zich als een gebied met verschillende functies. Om vast te stellen of omliggende bedrijven potentieel belemmerend kunnen zijn voor de gewenste ontwikkeling, is gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering (VNG 2009)". In bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten-kernen) van het bestemmingsplan "Kernen Leudal 2017" zijn deze richtafstanden ook verwerkt.

De dichtstbij gelegen (horeca)inrichtingen (Kerkstraat 2, Hotel-restaurant De Beukelaar en 4, "Bie Briels") zijn gelegen op ca. 10 meter westelijk van de nieuw op te richten woningen. Volgens de VNG-uitgave is de minimaal in acht te nemen afstand tot woningen van derden 10 meter. Andere bedrijven gelegen aan de Markt liggen op een grotere afstand van het plangebied. Het betreft onder andere horeca- en detailhandelsinrichtingen met een minimaal in acht te nemen afstand van 10 meter.



Foto restaurant "De Beukelaar" vanuit Burgemeester Walenberghofje

Uit de inventarisatie blijkt dat er geen bedrijven zijn die belemmerend zijn voor de gewenste ontwikkeling van de 6 woningen. Daarnaast leveren deze woningen ook geen belemmering op voor de bedrijfsactiviteiten rond het plangebied.

Gesteld kan worden dat het oprichten van de woningen geen belemmeringen vormt voor de omliggende bedrijven en dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen voldoende is geborgd.

Het aspect milieuzonering vormt dus geen verdere randvoorwaarde bij de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Risico's naar de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen of het vervoer daarvan, moeten bij nieuwbouwplannen of functiewijzigingen integraal worden afgewogen. Om er zeker van te zijn dat de externe veiligheid problematiek in ruimtelijk beleid goed wordt meegewogen, is in de wet (Besluit externe veiligheid inrichtingen) de zogenaamde verantwoordingsplicht opgenomen die eisen stelt aan gegevens die over het groepsrisico verzameld moeten worden alvorens een ruimtelijk besluit genomen kan worden (art. 13 Bevi).

Op basis daarvan moet door het bevoegd gezag een schriftelijke verantwoording worden opgesteld waarin wordt onderbouwd waarom een bepaald risico aanvaardbaar wordt geacht.

De verantwoordingsplicht geldt op het moment dat de nieuwe ontwikkeling voorziet in het toevoegen van extra personen binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit (risicobron).

Om risico's zo veel mogelijk te reguleren is op 27 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het Bevi zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De risicovolle bedrijven zijn genoemd in artikel 2 van het Besluit.

Over het algemeen gaat het om bedrijven waar (zeer) grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of bewerkt. Naast het Bevi is per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen milieubeheer (Bevb) en de Handreiking buisleidingen in bestemmingsplannen in werking getreden.

Risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich een jaar lang permanent en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle bron bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Op 11 november 2011 is het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportroutes.

Op 3 maart 2015 is de Wet Basisnet en de betreffende regeling in werking getreden. Het Basisnet is een landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, binnenwater en spoor. Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, de bebouwde omgeving en de veiligheid van mensen die wonen of verblijven dicht in de buurt van de infrastructuur waar dit vervoer plaatsvindt. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant).

5.5.1. Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS)

De regelgeving rond de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen volgt uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS). In de WVGS en het Bevt zijn normwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de bijlagen van de Regeling Basisnet is opgenomen voor welke transportroutes de externe veiligheidsrisico's bepaald moeten worden. In de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is vastgelegd hoe de risico's van transport van gevaarlijke stoffen berekend en geanalyseerd moeten worden.

Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de HART (paragraaf 2.1) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Als dat het geval is, hoeft geen berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico.

Een (beperkte) verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is aan de orde indien een plangebied zich binnen het invloedsgebied van een risicobron bevindt. Het invloedsgebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsafstand van de stofcategorieën die getransporteerd worden. In de HART zijn per stofcategorie en per modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied. De ligging van het invloedsgebied per modaliteit is in navolgende tabellen weergegeven.

Stofcategorie	omschrijving	voorbeeldstof
GF1	Gas flammable (brandbaar gas)	Ethyleenoxide
GF2	Gas flammable	n-Butaan
GF3	Gas flammable	Propeen
GT2	Gas toxic (toxisch gas)	Methylmercaptan
GT3	Gas toxic	Ammoniak
GT4/GT5	Gas toxic	Chloor
LF1	Liquid flammable (brandbare vloeistof)	Heptaan
LF2	Liquid flammable	Pentaan
LT1	Liquid toxic (toxische vloeistof)	Acrylnitril
LT2	Liquid toxic	Propylamine
LT3	Liquid toxic	Acroleïne

Tabel 5.5.1. renvooi gevaarlijke stoffen

Stofcategorie		Invloedsgebied 1%-letaliteitsafstand (mtr)		
Weg, water	Spoor	Spoor	Weg	Water
LF1			45	35
LF2	C3	35	45	35
LT1	D3	375	730	600
LT2			880	880
LT3	D4	>4000	>4000	n.v.t.
LT4			n.v.t.	n.v.t.
GF1			40	n.v.t.
GF2			280	65
GF3	A	460	355	90
GT2			245	n.v.t.
GT3	B2	995	560	1070
GT4	B3	>4000	>4000	n.v.t.
GT5	B3	>4000	>4000	n.v.t.

Tabel 5.5.2. Invloedsgebied per stofcategorie en modaliteit.

5.5.2 Transport over wegen, waterwegen, spoorwegen

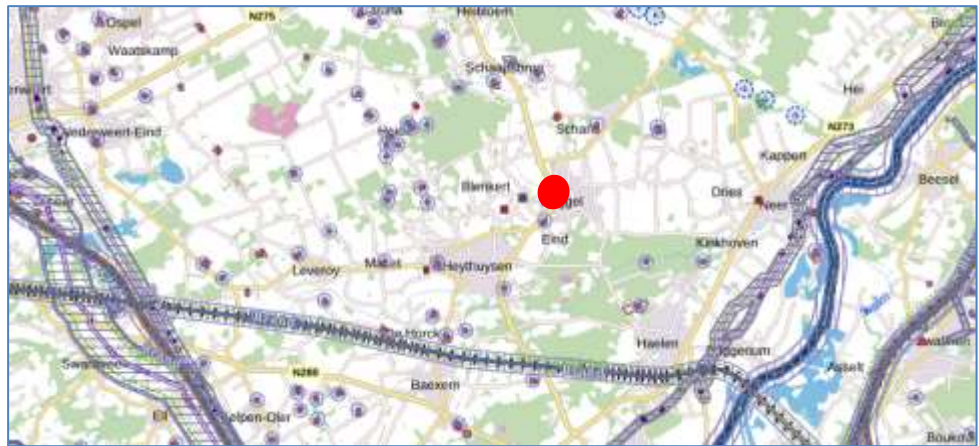
Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water, spoor of weg, zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Afhankelijk van de soort stoffen die worden getransporteerd reikt het invloedsgebied voor de modaliteit water van 35 meter tot respectievelijk maximaal 1070 en 4000 meter (voor waterwegen en (spoor)wegen, zie tabel 5.5.1). geen wegen spoor)wegen of waterwegen gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer plaatsvindt.

Het plangebied valt daarmee dus *niet* binnen het invloedsgebied van een weg, spoorweg of waterweg. De risico's als gevolg van het transport over het water vormen derhalve geen aandachtspunt voor het plangebied.

In de onderhavige toelichting hoeven geen bepalingen te worden opgenomen met betrekking tot externe veiligheidsrisico's bij transport over het water vanwege de grote ruimtelijke scheiding.

5.5.3 Risicokaart

Door de Limburgse gemeenten en de provincie zijn de risicovolle activiteiten in beeld gebracht. Er is inmiddels een landelijke kaart samengesteld (www.risicokaart.nl) van alle activiteiten die een bepaald (extern) risico met zich meebrengen.



Figuur 9. Uitsnede Risicokaart Limburg

Plangebied

Het gebied rond het plangebied is geïnventariseerd op grond van de beschikbare gegevens uit de risicokaart. Hieruit is het volgende gebleken:

- Binnen het plangebied zelf vinden geen activiteiten plaats met gevaarlijke stoffen die externe veiligheidsrisico's voor het plangebied of de omgeving met zich meebrengen;
- Bevi-bedrijven bevinden zich op minimaal 1500 meter afstand van het plangebied;
- In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen spoor- of waterwegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- Het plangebied ligt *niet* binnen de invloedgebieden van een spoorweg of een andere (rijks) weg die is opgenomen in het Basisnet en waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt.

Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid voor het planvoornemen dus verder geen randvoorwaarde vormt.

5.6 Waterhuishouding

5.6.1 Europees en Rijksbeleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de kwaliteit van de Europese wateren te verbeteren ("goede toestand") en die kwaliteit goed te houden. Het belangrijkste middel om dit doel te bereiken is het stroomgebiedbeheersplan (SGBP). In een dergelijk plan worden de waterkwaliteitsdoelen en de daarvoor benodigde maatregelen beschreven om deze toestand te bereiken. Nederland maakt deel uit van vier internationale stroomgebieden, waarbij de gemeente Leudal in het stroomgebied van de Maas is gelegen.

Het stroomgebiedbeheersplan Maas (2016-2021) is op 22 december 2015 vastgesteld en heeft een looptijd tot eind 2021. Daarnaast is het ontwerp-stroomgebiedenbeheersplan Rijn, Maas, Schelde en Eems (2022-2027) vastgesteld. Een belangrijk onderdeel van het SGBP is een maatregelenprogramma. Het maatregelenprogramma bestaat uit maatregelen die worden genomen in het kader van reeds bestaande nationale en/of Europese wetgeving (bijv. Europese Nitraatrichtlijn) en een groot aantal regionale en locatiegebonden maatregelen.

Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

Naar aanleiding van het verleden opgetreden wateroverlast heeft de regering de commissie Waterbeheer 21e eeuw in het leven geroepen. De commissie geeft advies over de problemen en hoe die in de toekomst te voorkomen zijn. Op 31 augustus 2000 bracht de commissie het advies Waterbeleid voor de 21e eeuw "Geef water de ruimte en de aandacht die het verdient" uit. De commissie concludeerde dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen. De bevindingen van de commissie zijn verwoord in de hedendaagse wetgeving en beleidsnota's. In grote lijnen ligt de nadruk op de kwantiteitsstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) zijn afspraken gemaakt over 'het op orde brengen en het op orde houden' van het watersysteem. Ten aanzien van wateroverlast zijn normen afgesproken, die in provinciale verordeningen zijn vastgelegd.

Het NBW betreft een standaard werkwijze die in nauwe samenwerking met de waterschappen tot stand gekomen. Het resultaat is geaccordeerd door de themagroep NBW en de Commissie Watersystemen van de Unie van

Waterschappen, waarin alle waterschappen vertegenwoordigd zijn. De standaard werkwijze is een belangrijk uitgangspunt om tot een eenduidige aanpak van de toetsing te komen en een stap op weg naar uniformering. De waterschappen zijn nu aan zet om bij de toetsing van watersystemen ook daadwerkelijk gebruik te gaan maken van deze standaard werkwijze om de kwaliteit van de toetsingsmethodiek te verhogen. Daarbij zijn een aantal beleidsmatige en technische keuzen gemaakt zoals het vastleggen van een stedelijke (T100-)norm voor huizen, gebouwen en bedrijven.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Limburgs water in een veranderend klimaat'

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 8 december 2021 vastgesteld. Het betreft het centrale beleids- en uitvoeringsplan van het waterschap. Met dit Waterbeheerplan zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe invulling gegeven wordt aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. Uitgegaan wordt van de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden- schoonmaken. Door klimaatverandering worden meer heftige buien en hitte verwacht.

Bij afvoer en lozing van hemelwater afkomstig van nieuw aangelegd verhard oppervlak wordt het stand-still-beginsel (waterneutraal bouwen) gehanteerd. Dit wil zeggen dat er bij een toename van het verhard oppervlak het debiet van de lozing uit een gebied niet toe mag nemen. Ook bij kleine ontwikkelingen vangt de initiatiefnemer zijn eigen water op. Het waterschap hanteert bij ver- en nieuwbouwplannen een aantal beleidsuitgangspunten zoals het gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater. Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van schoon hemelwater.

In het aan de orde zijnde planvoornemen zal het regenwater van dakvlakken (zo veel mogelijk) binnen het plangebied worden opgevangen. Daartoe wordt vanwege het plaatselijk ruimtegebrek, een verticaal infiltratiesysteem ontworpen dat in overleg met de gemeente verder wordt uitgewerkt.

Bij de verdere uitwerking zal rekening gehouden worden met de uitgangspunten van het waterbeheerprogramma van het waterschap.

5.6.2 Regionaal en gemeentelijk beleid

5.6.2.1 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Het plan bevat enkele specifieke doelen om het watersysteem met het oog op de toekomst te verbeteren, zijnde het herstel van de sponswerking, het herstel van natte natuur, schoon water, duurzame watervoorziening en een veilige Maas. Met deze doelen wordt ingezet op nieuw waterbeheer waarbij functies gebonden aan waterkwaliteit in balans moeten zijn met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Hierbij wordt ingezet op een grensoverschrijdend-stroomgebied-benadering door middel van een integrale brongerichte aanpak. Daarnaast moet er meer ruimte gecreëerd worden voor natuurlijke processen in het watersysteem, moet het solidariteitsprincipe in acht worden genomen en dient water vooraf betrokken te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

5.6.2.2 Gemeentelijke uitgangspunten omgang met hemelwater

Het klimaat is aan het veranderen en leidt tot meer extremere buien. Het (hemel) watersysteem en de afvalwaterketen moet deze neerslag zo goed als mogelijk verwerken. Het besef groeit dat dit niet meer uitsluitend met grotere rioolbuizen op te vangen is.

Om de waterbelangen (hemelwater en grondwater) bij ruimtelijke ontwikkelingen te borgen, dient bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in principe de watertoetsprocedure doorlopen te worden. De resultaten hiervan worden uiteindelijk vastgesteld in de waterparagraaf.

Voorwaarden watertoets

Bij de watertoets dient gerekend te worden met de navolgende eisen:

- Ontwerpbui bij (directe) lozing op oppervlakte water (eis Waterschap Limburg): Berging / infiltratie eis T=100 (gemiddeld klimaatscenario 2050), zijnde 80 mm in 2 uur;
- Ontwerpbui bij overige ontwikkelingen: Berging / infiltratie eis T=25 (gemiddeld klimaatscenario 2050), zijnde 50 mm in 2 uur;
- Het regenwater van de ontwerpbui dient binnen 24 uur door het systeem verwerkt te zijn. Wanneer de leeglooptijd van 24 uur wordt overschreden dient een tweede ontwerpbui geborgen te kunnen worden in het systeem inclusief het restant van de eerste bui;

- Er mag geen (grondwater) overlast ontstaan richting omliggende percelen;
- Aan de berekeningen ligt een doorlatendheidsonderzoek (k-waarde bepaling) van de bodem ten grondslag;
- Voor de nazuivering van hemelwater dient een bodempassage toegepast te worden dan wel mogen er geen uitlogende materialen toegepast worden;
- Vrijkomend vuilwater (toiletten, keuken e.d.) dient aangesloten te worden op het vuil/gemengd rioolstelsel van de gemeente.

5.6.2.3 Hemelwater

Met betrekking tot de omgang met afstromend hemelwater van daken en terreinverharding ligt de verantwoordelijkheid primair bij de initiatiefnemer. Het hemelwater dat binnen het plangebied valt, dient binnen de grenzen van het gebied verwerkt te worden. Voor (toekomstige) privé-percelen ligt deze verantwoordelijkheid primair bij de (toekomstige) eigenaar/gebruiker. De gemeente Leudal houdt bij de verwerking van hemelwater onderstaande voorkeursvolgorde aan:

- hergebruiken;
- bergen en infiltreren in de bodem of aanleg van groene daken;
- noodoverstort op oppervlaktewater of op gemeentelijk rioolstelsel vanuit berging / infiltratie-voorziening;
- lozen naar oppervlaktewater;
- geknepen lozen op de riolering.

Pas wanneer uit onderzoek blijkt dat verwerking van hemelwater binnen het plangebied redelijkerwijs niet mogelijk is, mag het hemelwater worden aangesloten op de riolering. Hierbij dient de initiatiefnemer het overtollig hemelwater altijd gescheiden aan te bieden. In deze situatie wordt minimaal toegezien op een hydrologisch neutrale inpassing van de ontwikkelingen. Voor nieuwbouw en nieuwe verharding houden we dan minimaal een stand-still situatie aan. Het aangekoppeld verhard oppervlak op de riolering mag zeker niet groter worden.

Plangebied

Voor het plangebied geldt dat na realisering van de woonappartementen het bebouwd oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie toeneemt. Afkoppelen van bestaande bouw/ afvoer is deels verplicht. In beginsel vindt afvoer van hemelwater van de bestaande bouw plaats via de bestaande voorzieningen. In de bestaande situatie (laagbouw) wordt ca. 112 m² regenwater van dakvlakken geloosd via het bestaande riool.

Het nieuwe woongebouw heeft een bebouwd oppervlak van ca. 370 m² waarmee het te bebouwen oppervlak toe zal nemen met 263 m². Om indicatief vast te stellen welke hoeveelheden regenwater gebufferd moet worden, zal uit worden gegaan van het dakoppervlak/ bebouwd gebied van 370 m². Daarmee wordt dus het hemelwater van het totaal bebouwd oppervlak opgevangen en tijdelijk binnen het plangebied gebufferd. Hoe vervolgens het te bufferen hemelwater binnen het plangebied wordt geïnfiltreerd, is niet geheel uitgewerkt. Voor de berging in kratten onder verharding is binnen het plangebied te weinig ruimte. Gezocht wordt naar een mogelijkheid om het hemelwater diep(er) te infiltreren.

Indicatieve berekening berging hemelwater				
Bergingseis T= 50 in 45 min.		50,00		mm
Bergingseis T=100 in 30 min.			100,00	mm
Dakoppervlak woongebouw ca.		370,00	375,00	m ²
Benodigde waterberging		18,50	37,50	m ³
Afgerond		19,00	38,00	m ³

Indicatieve berekening uitgaande van ca. 370 m² dakoppervlak.

Uit de indicatieve berekening blijkt dat ca. 38 m³ hemelwater binnen het plangebied vrij kan komen, rekening houdend met een bergingseis van 100 mm per m². De te ontwerpen infiltratievoorziening dient dus uit te gaan van een bergingscapaciteit van 38 m³. Vanwege ruimtegebrek binnen het plangebied is met de gemeente afgesproken dat voor de benodigde berging van hemelwater gerekend mag worden met 50 mm, hetgeen betekent dat alsnog minimaal 19 m³ hemelwater binnen het plangebied moet worden gebufferd. Het bergen en uiteindelijk infiltreren van het hemelwater in de bodem kan worden uitgevoerd met infiltratiekratten waarboven infiltrerende beklinkering wordt aangebracht om ook het te bergen hemelwater van verhardingen vlot in de ondergrond te infiltreren.



Locatie infiltratiekratten tbv berging hemelwater van dakvlakken tpv de achtergevel ca. 19-20 m³

Om vast te stellen op welke diepte ten opzichte van maaiveld het hemelwater het beste kan worden geïnfiltreerd, is door adviesbureau Sweko op 24 januari 2025 een waterdoorlaatbaarheidsonderzoek uitgevoerd (rapportkenmerk 27372.001, d.d. 29-01-2025).

Waterdoorlaatbaarheidsonderzoek 29-01-2025

Uit het waterdoorlaatbaarheidsrapport blijkt de waterdoorlatendheid van de bodem ter plaatse van het plangebied over het algemeen is geclassificeerd als matig tot vrij goed doorlatend. Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek is gesteld dat de bodem, mede op basis van de textuur, geschikt is geacht voor de infiltratie van hemelwater. De gemeente stelt dat daarmee in voldoende mate is aangetoond is dat de ondergrond geschikt is om het hemelwater te infiltreren. Het rapport van het waterdoorlaatbaarheidsonderzoek is opgenomen als bijlage 11.

5.6.2.4 Grondwater

De perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk voor het tegengaan van grondwateroverlast en/of –onderlast. Dit geldt ook voor funderingsproblemen. Ondergrondse verblijfsruimten van panden, in een kelder of een souterrain, moeten volgens de bouwregelgeving waterdicht zijn. Van de perceeleigenaar verwachten wij dat hij de vereiste (waterhuishoudkundige en/of bouwkundige) maatregelen neemt om grondwaterproblemen te voorkomen of te bestrijden, voor zover deze problemen niet aantoonbaar worden veroorzaakt door onrechtmatig handelen of nalaten van een ander; particulier of overheid. Dat geldt ook voor woningen/gebouwen met diepe kelders.

Pas wanneer de perceeleigenaar zich redelijkerwijs niet kan ontdoen van het overtollig grondwater, is er een taak voor de gemeente of Waterschap. Ook hier geldt dat het water dan gescheiden van het vuilwater aangeboden dient te worden. De ontwikkeling mag geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstand en op de grondwaterkwaliteit zowel binnen als buiten het plangebied.

Volgens het rapport Verkennend bodemonderzoek van 2 januari 2024 (zie bijlage 2), geldt voor deellocatie C dat ten tijde van het veldwerk, grondwater is aangetroffen op ca. 1.80 meter minus maaiveld. In eerste instantie speelt grondwater voor het planvoornemen geen rol. Afhankelijk van het aan te leggen funderingstype zijn alsnog maatregelen nodig om bijvoorbeeld de bouwput droog te houden.

Plangebied

Voor het plangebied geldt dat na realisering van de woningen het bebouwd oppervlak met ca. 263 m² toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Regenwater van verhardingen en bebouwde oppervlakten worden opgevangen in een berging met een bergend vermogen van minimaal 100 mm van het aangesloten verhard oppervlak. Dat betekent dat, rekening houdend met een bebouwingsoppervlak van 375 m², ca. 38 m³ hemelwater binnen het plangebied (zie vorige paragraaf).

Op basis van het POL2024 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter (in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei) dient schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. De ligging binnen deze zone vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, aangezien geen grondboringen of grondwateronttrekkingen voorzien zijn dieper dan 80 meter.

In het plangebied zelf is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Conform de 'Leggerkaart' van het Waterschap Limburg blijken er daarnaast geen primaire waterlopen gelegen te zijn binnen of rondom het plangebied. In de toekomstige situatie wordt ook niet voorzien in nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied.

Conclusie

In het kader van de onderhavige ontwikkeling zijn er vooralsnog geen negatieve consequenties op de waterhuishouding.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is op juli 2016 in werking getreden. De erfgoedwet is de opvolger van de Monumentenwet 1988. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Het gaat om een wet die regelt hoe het Rijk, provincies, gemeenten en ook eigenaren bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de (Limburgse) bodem. De gemeenten zijn bij deze wet in principe aangewezen als bevoegd gezag en moeten de archeologische belangen op een goede manier verweven en mee laten wegen in het ruimtelijk beleid.

Voldoende duidelijk moet zijn dat met de ontwikkelingen geen archeologische waarden worden bedreigd. Volgens de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart ligt het plangebied (deelgebied C) voor een deel binnen een AMK-terrein (terrein van hoge archeologische waarde en historische kernen).



Figuur 10. Uitsnede Verwachtingskaart Leudal, gebied met een hoge archeologische verwachting

In deze gebieden geldt dat archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen in stand gehouden en beschermd moeten worden. In deelgebied C was sinds eind 18 e eeuw een gebouw aanwezig. Mogelijk zijn nog oude funderingsresten van dit voormalige gebouw aanwezig. Voor deelgebied C geldt derhalve een hoge verwachting voor de periode late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Voldoende duidelijk moet ook zijn dat met de ontwikkelingen geen archeologische waarden worden bedreigd. Binnen het besluitgebied liggen de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 4' en 'Waarde-Archeologie 5'. Binnen de eerst genoemde dubbelbestemming geldt een onderzoeksverplichting ingeval de te verstoren oppervlakte groter is dan 250 m² en dieper is dan 40 cm onder het maaiveld. Ten aanzien van de tweede dubbelbestemming geldt een onderzoekversplichting ingeval de te verstoren oppervlakte groter is dan 1000 m² en dieper is dan 40 cm onder het maaiveld.

In beginsel mogen zonder omgevingsvergunning binnen de te beschermen gebieden geen nieuwe gebouwen (b.v. woningen) worden opgericht (artikel 28.2.a. bestemmingsplan).

De planvorming heeft betrekking op het vervangen van een bestaand bouwwerk waarbij de voetprint van het bouwvlak in principe niet wijzigt. Ten behoeve van het realiseren van de huidige bebouwing is de ondergrond deels al geroerd.

Archeologisch bureauonderzoek

Gezien de ligging binnen de laatmiddeleeuwse historische dorpskern van Roggel en de aanwijsbaar aanwezige bebouwingsresten uit de 18 e eeuw, is door Aeres Milieu op 17 januari 2024 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Vastgesteld is dat ter plaatse van het plangebied al vanaf het jaar 1800 bebouwing aanwezig is. Gesteld is dat mogelijk nog oude funderingsresten aanwezig zijn. Voor dit deelgebied geldt derhalve een hoge verwachting voor de periode late middeleeuwen en nieuwe tijd. Verder zijn op basis van het onderzoek een aantal aanbevelingen gedaan.

Zo is gesteld dat er een proefsleuvenonderzoek nodig is waarvoor een zogenoemd Programma van Eisen (PvE) moet worden opgesteld.

Programma van Eisen

Het rapport Programma van Eisen is door Adviesbureau Aeres Milieu opgesteld op 20 juni. Het doel van het proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting die worden uitgevoerd door middel van waarnemingen in het veld, waarbij (extra) informatie wordt verkregen over bekende en/of verwachte archeologische waarden binnen het onderzoeksgebied. Het PvE is inmiddels door de gemeente akkoord bevonden. Bodemverstorende werkzaamheden (zoals ook de sloop van het bestaande pand) moeten worden uitgevoerd volgens het vastgestelde PvE en op aanwijzing van de begeleidende archeoloog. Na het uitvoeren van de betreffende werkzaamheden bepaalt de begeleidende archeoloog de vervolgstappen hetgeen kan betekenen dat het terrein wordt vrijgegeven en getart kan worden met de bouw van het woongebouw.

Ook kan worden gesteld dat nader onderzoek noodzakelijk is vanwege archeologische vondsten, dan wel archeologische vondsten opgegraven moeten worden of in situ behouden moeten blijven. Een en ander kan gevolgen hebben voor de voortgang van het uit te voeren project. Het rapport Programma van Eisen is opgenomen als bijlage 5.

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn binnen het plangebied en de directe omgeving cultuurhistorische elementen aanwezig. Het gebouw waarin de verbouwing is voorzien maakt deel uit van een 'gebied met sedert 1830 matig veranderd verkavelingspatroon'. Daarnaast is de Kerkstraat, de Markt en de Raadhuisstraat ouder dan 1860'.

Het planvoornemen heeft geen negatief effect op de rondom aanwezige cultuurhistorische elementen. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.8 Ecologie

De Wet natuurbescherming heeft tot doel om beschermde flora- en faunasoorten en gebieden te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde gebieden en/of beschermde soorten in het geding komen. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk worden bedreigd, kan het zijn dat er een ontheffing moet worden aangevraagd bij de Provincie Limburg.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen binnen het bebouwde gebied van de kern Roggel. Het is niet ondenkbaar dat met de voorgenomen bouwplannen bepaalde planten dan wel dieren worden verstoord of verjaagd. Mede gezien het voormalig gebruik als hotel/ locatie waar mensen samen komen, de direct omliggende bebouwing en verharding en de afwezigheid van betekenisvolle groenvoorzieningen, worden ter plaatse van het plangebied geen (negatieve) effecten verwacht op de direct in de omgeving bevindende habitats, ecosystemen en beschermde gebieden zoals de Ecologische Hoofdstructuur, Natura 2000 gebieden en beschermde Natuurmonumenten.

Soortenbescherming

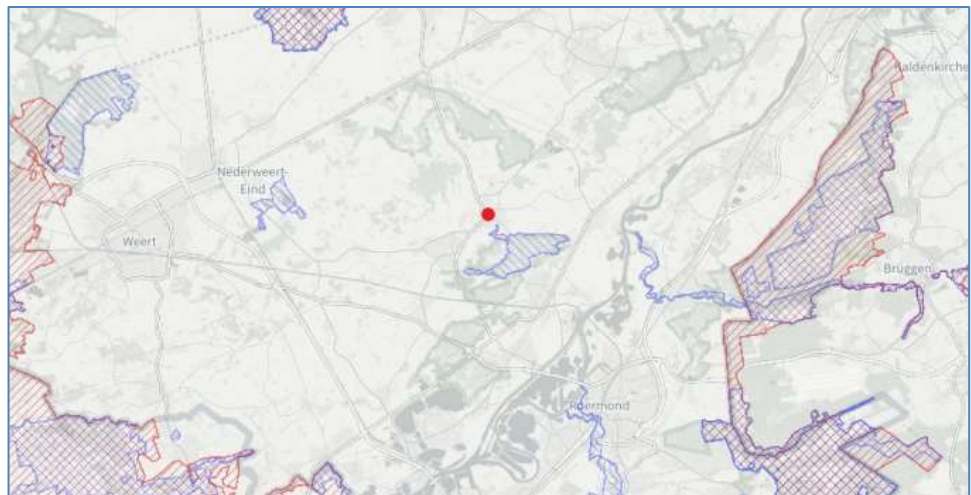
Als het gaat om soortenbescherming is het niet ondenkbaar dat het plangebied deel uitmaakt van leefgebieden van diverse beschermde soorten flora en fauna. De ingreep kan namelijk een negatief effect hebben op beschermde natuurwaarden.

Door Aeres Milieu is november 2023 een Quicksan natuurwetgeving uitgevoerd (bijlage 6). De ingreep kan namelijk een negatief effect hebben op beschermde natuurwaarden (plant- en diersoorten en bijbehorende leefgebieden) en beschermde gebieden.

5.9 Natuur en landschap

De Wet Natuurbescherming (Wnb) vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning (artikelen 2.7 en 5.6 Wnb).

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura-2000 gebied. Het dichtstbij gelegen Natura-2000 gebied (Leudal, gebiedsnr. 147) is gelegen op ca. 840 meter.



Figuur 11. N-2000 gebieden. Ligging van het plangebied (rode stip) ten opzichte van Natura-2000 gebieden (blauw en rood weergegeven). Dichtstbij gelegen N-2000 gebied Leudal op ca 840 meter

Aannemelijk is het dat de voorgenomen ontwikkeling mede gezien de relatief grote afstand naar verwachting geen negatieve effecten op de omliggende groenzones heeft die behoren tot de oostelijk gelegen Natuurnetwerk Nederland (NNN- voormalig EHS) dan wel de Natura 2000-gebieden.

In het rapport van Aeres Milieu wordt gesteld dat binnen het plangebied mogelijk zoogdieren en amfibieën voorkomen die onder de Wet natuurbescherming 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. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verleend.

Om aan de algemene zorgplicht te voldoen (artikel 1.11 Wnb), moeten dieren die tijdens de uit te voeren werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

In de opgaande vegetaties in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest *niet* jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. 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.

In het rapport wordt aangegeven dat scholeksters soms broeden op platte kiezeldaken. Op de te slopen laagbouw is een kiezeldak aangelegd. Gesteld wordt dat het plat dak tijdens het broedseizoen mogelijk gebruikt wordt door voor het nesten van scholeksters. Scholeksters en hun eieren zijn jaarrond beschermd. Onbewoonde nesten van scholeksters zijn niet jaarrond beschermd. Verstoring van broedende scholeksters en/of vernietiging van hun jongen en/of eieren kan worden voorkomen door de kiezels van het plat dak te verwijderen buiten de periode 15 april–1 juli (zijnde het broedseizoen van de scholekster). Vervolgens kan het gebouw gedurende het hele jaar worden gesloopt. Door zo te handelen wordt voorkomen dat de (zorgplicht) regels van de Wnb worden nageleefd en toegepast.

In dat kader dient ook de zorg in acht te worden genomen voor Natura 2000 gebieden, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten.

5.9.1 Stikstofemissies bouwfase en realisatiefase

Op 2 november 2022 is het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (1-7-2021) in de Porthoszaak door de Raad van State vernietigd. Dat besluit regelde de daarin opgenomen resultaatsverplichtingen om uiteindelijk in 2035, 74% stikstofemissie te reduceren. Voor bouwprojecten in de bouw-/ aanlegfase was in het besluit een vrijstellingsregeling opgenomen.

Deze vrijstelling is komen te vervallen waardoor nu ook, naast de exploitatiefase voor de bouwfase, een stikstofberekening uitgevoerd moet worden om vast te stellen of deze van invloed zijn op stikstofdepositie ter plaatse van Natura-2000 gebieden.

Aeriusberekening stikstofonderzoek

Door Kragten is op 23 oktober 2024 een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. (zie bijlagen 8). Het onderzoek heeft betrekking op een 3 deelgebieden zoals beschreven. Onderhavig deelgebied is opgenomen als deelgebied C.

Uit de uitgevoerde berekening, naar de beoogde situatie in rekenjaar 2025 en 2026, volgt dat er geen sprake is van stikstofdepositie. Stikstofemissies ten gevolge van het gebruik leiden derhalve ook niet tot stikstofdepositie in de beoogde eindsituatie. Uit de uitgevoerde berekening naar de aanlegfase in rekenjaar 2024, blijkt dat ten gevolge van de aanlegfase een stikstofdepositie van ten hoogste 0,03 mol stikstof/ha/jaar plaatsvindt in het Natura 2000-gebied "Leudal". Op basis van de rekenresultaten en ecologische beoordeling kunnen op basis van de voortoets significant negatieve gevolgen op voorhand worden uitgesloten.

Er is conform de Omgevingswet sprake van zogenoemde "Geen Natura 2000-activiteit, wel nadelig voor Natura 2000-gebied". Een vergunning Natura 2000-activiteit is derhalve niet noodzakelijk.

De berekende depositie heeft betrekking op de 3 deelgebieden zoals deze in het rapport zijn opgenomen. De bijdrage van deelgebied C, zijnde het aan de orde zijnde plangebied, ligt feitelijk op ca. 840 meter van het Natura-2000 gebied "Leudal" waardoor de bijdrage aan de berekende depositie naar verwachting neerkomt op 0,00 mol-stikstof/ha/jaar.

Voor het onderhavige plangebied hoeft daarom ook geen aanvraag Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

5.10 Duurzaamheid en energie

In Nederland wordt er jaarlijks steeds meer stroom verbruikt, het merendeel daarvan is duurzame energie. Energie is duurzaam wanneer het opgewekt wordt door energiebronnen die niet schadelijk zijn voor het milieu en per definitie herbruikbaar zijn.

Duurzame energie wordt steeds belangrijker omdat de fossiele brandstoffen steeds meer opraken. Energietransitie is het principe van het verschuiven van de energieopwekking van fossiel naar volledig duurzame energie. Onderhavig planvoornemen voorziet er in dat de benodigde energie in de exploitatiefase volledig wordt gehaald uit eclectische energie van hernieuwbare bronnen zoals zonne-energie. Sinds 1 februari 2022 geldt de eis dat het gebruik van hernieuwbare energie verplicht is indien een ingrijpende renovatie plaatsvindt. De verplichting vloeit voort uit de EU-richtlijn Renewable Energy Directive II (RED II).

Deze verplichting geldt alleen als meer dan 25% van de oppervlakte van de gebouwschil verandert. Bovendien moet de verandering op de integrale gebouwschil zijn uitgevoerd. Hernieuwbare energie (HE) is duurzame of groene energie die afkomstig is van natuurlijke bronnen die constant worden aangevuld.

Hiervoor zijn verschillende technieken te gebruiken, zoals zonnepanelen, een warmtepomp of een warmtenet. Zoals al aangegeven worden, nog los van de genoemde voorwaarden, de woningen naar verwachting “all-in-electric” uitgevoerd en worden ten behoeve daarvan op een deel van het bestaande dakvlak PV-cellen en per woning een warmtepomp met warmteterugwinningsinstallatie geïnstalleerd. Het bouwplan zal voldoen aan de laatste eisen ten aanzien van duurzame woningbouw.

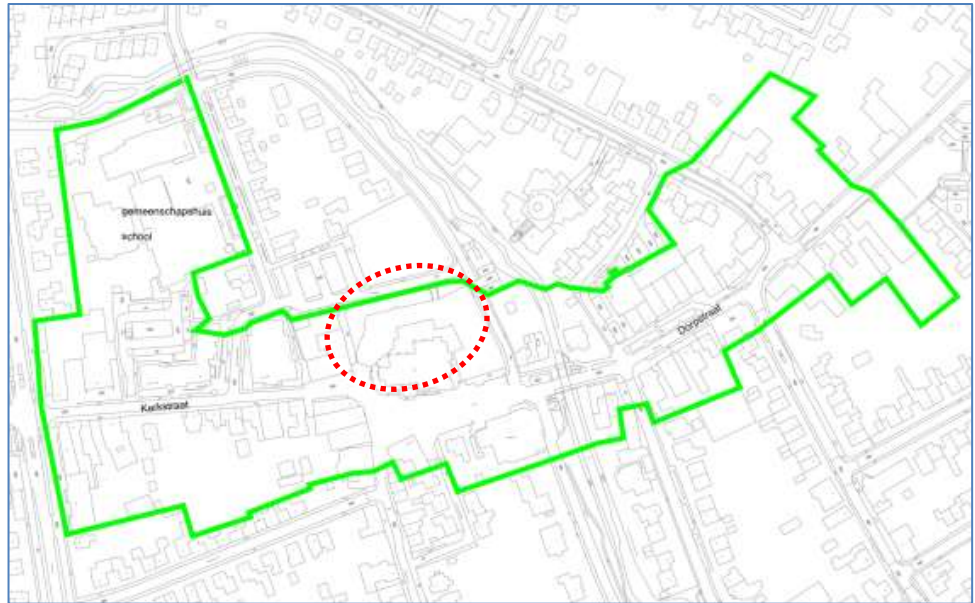
Er wordt geen aardgas gebruikt. In die zin voldoet het planvoornemen aan het uitgangspunt alleen gebruik te maken aan hernieuwbare energie.

5.11 Verkeer, infrastructuur en parkeerbeleid

Op basis van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998, hierna: Planwet) is vastgesteld dat nationale, regionale en lokale overheden samenhangend en uitvoeringsgericht beleid dienen te voeren en dit moeten vastleggen in een verkeers- en vervoerplan.

Op 5 juli 2016 heeft de gemeente Leudal de Nota Parkeernormen 2016 vastgesteld waarin de parkeernormen opgenomen voor motorvoertuigen en fietsen. Het doel van de gemeentelijke parkeernota is inzicht te geven in de verwachte parkeerbehoefte op een gemiddelde weekdag van bouwplannen en ruimtelijke ontwikkelingen die plaats vinden binnen de gemeente Leudal. De insteek is dat bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plan wordt zorggedragen voor voldoende parkeergelegenheid voor de auto en de fiets. Indien het niet mogelijk is om binnen het plangebied de parkeervraag op te lossen kan bezien worden of alsnog in de openbare ruimte de aanvullende parkeervraag kan worden opgelost.

De gemeentelijke parkeernota (Parkeernota Leudal 2016) maakt ook deel uit van het Bestemmingsplan (bijlage 6). Het plangebied is volgens de parkeernota gelegen binnen het deel dat als “Centrum” is aangemerkt en gaat het daarbij om een “matig stedelijk” gebied. In de Parkeernota zijn de parkeernormen opgenomen voor motorvoertuigen en fietsen.



Figuur 20. ligging plangebied binnen "Centrum", "matig stedelijk" gebied

Het doel van de gemeentelijke parkeernota is inzicht te geven in de verwachte parkeerbehoefte van bouwplannen en ruimtelijke ontwikkelingen die plaats vinden binnen de gemeente Leudal.

Parkeerbehoefte nieuwe woonappartementen

Voor de nieuw te realiseren woonappartementen geldt volgens de parkeernota een norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning⁴. Dat betekent dat afgerond binnen het plangebied 11 (10,8 afgerond is 11) parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden⁵.

Binnen het plangebied is per woonappartement 1 parkeerplaats voorzien. In totaal zijn binnen het plangebied dus 6 parkeerplaatsen beschikbaar. Er kan met andere woorden niet aan de parkeernorm van de parkeernota worden voldaan. Buiten het plangebied moeten dus nog 5 parkeerplaatsen beschikbaar worden gesteld om voldoende parkeerplaatsen te genereren. Gebruikgemaakt kan worden van de parkeerplaatsen ter plaatse van het Pietersplein.

⁴ Parkeernota Leudal 2016. Uitgegaan wordt van koopwoningen, etage-middelduur met een norm van 1,8 parkeerplaatsen per woonappartement

⁵ 1,8 parkeerplaatsen per woonappartement x 6 appartementen = 10,8, parkeerplaatsen. Afgerond volgens de afrondingsregels Parkeernota 2016, zijn dat in totaal 11 parkeerplaatsen.



Foto parkeerplaatsen Pietersplein, noordelijk van het plangebied

Voor het parkeren/ stallen van fietsen kan gebruik worden gemaakt van de bergingen aan de zuidzijde van het plan. Daarvan is per woonappartement 1 berging beschikbaar.

Parkeeronderzoek Pietersplein

Door "Groen Licht Verkeersadviezen" is in opdracht van de gemeente Leudal in oktober 2023 een parkeerdrukmeting uitgevoerd (zie bijlage 8) in het kader om ter plaatse van het Pietersplein 10 woningen te ontwikkelen op een daar gelegen grasveld. De (8) privé-parkeerplaatsen van restaurant "De Beukelaer" zijn daarbij ook betrokken (sectie 242).

Uit het onderzoek blijkt dat (onder andere) ten behoeve van het parkeer van auto's voor klanten die het restaurant bezoeken, ook gebruik maken van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Binnen 100 meter (loopafstand voor "wonen") van het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen zijn voor het parkeren van een tweede auto.

Mogelijk dat dan een grotere afstand dan 100 meter (te voet) afgelegd moet worden om de woonappartementen te bereiken. Per saldo kan worden gesteld dat met gebruikmaking van de (gratis) parkeerplaatsen in de openbare ruimte alsnog aan de parkeernorm kan worden voldaan. Voor de planontwikkeling is het parkeren van voertuigen ten behoeve van de woonappartementen geen belemmering.

Benodigd aantal parkeerplaatsen bestaande- en gewenste situatie

Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen die in de huidige situatie beschikbaar zijn, is (zover mogelijk) gerekend met de parkeernormen uit de nota. Voor de berekeningen is het hotel en restaurant "De Beukelaer" buiten beschouwing gebleven, deze worden namelijk niet bij het planvoornemen betrokken.

Het zalencomplex met kegelbaan heeft een huidig oppervlak van ca. 406 m². Er is gekozen om 203 m² bvo aan te houden voor het zalencomplex. Voor de kegelbaan is geen parkeernorm opgenomen. Er is aangesloten bij de categorie 'bowlingcentrum'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per bowlingbaan c.q. kegelbaan. Voor de zaal is, aangesloten bij de categorie 'café/bar/cafetaria'. Voor deze categorie geldt een parkeernorm van 7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor de zaal zijn dus 14 parkeerplaatsen (7 x 2) nodig.



Uitsnede 6 nieuwe parkeerplaatsen (A t/m F) en 6 bergingen (A t/m F) voor de betreffende woonappartementen

In de gewenste situatie is er dus een afname van in totaal 5 parkeerplaatsen (31 %) ten opzichte van de bestaande situatie. De parkeerdruk neemt door het planinitiatief wezenlijk af. De 5 benodigde (extra) parkeerplaatsen in de openbare ruimte zal ten opzichte van de bestaande situatie geen zwaarwegende problemen opleveren. Zoals aangegeven wordt ten behoeve van bezoeken aan het hotel-restaurant "De Beukelaer" en voorheen ook de zaal met kegelbaan, al gebruik gemaakt van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

In onderstaand schema is de bestaande- en gewenste situatie weergegeven.

Bestaande situatie centrum Roggel					
	aantal	bvo in m2	norm/ 100 m2 bvo	norm	normatieve parkeerbehoefte
zaal	1	200	7	14,00	14,00
kegelbaan	1			2,10	2,10
totaal					16,10
totaal afgerond					16,00
Gewenste situatie centrum Neeritter					
woonappartementen	6			1,80	10,80
totaal					10,80
totaal afgerond					11,00

Verkeersaantrekkende werking beoogde ontwikkeling

Om de verkeersaantrekkende werking van de beoogde woonfunctie te bepalen, wordt aangesloten bij de verkeersgeneratiecijfers die zijn opgenomen in de CROW publicatie 381 (2018). Uit wordt gegaan van 6 middendure koopappartementen gelegen in het centrum, binnen een matig stedelijk gebied.

Dat resulteert in een weekdaggemiddelde van 28 verkeersbewegingen van- en naar het plangebied ($6 \times 4,7 = 28,2$ afgerond 28) en maximaal 33 ($6 \times 5,5 = 33$). Het zal daarbij met name gaan om verkeersbewegingen van lichte motorvoertuigen (personenauto's), ca. 97%. Overige bewegingen zoals toelevering zal met middelzware voertuigen plaatsvinden (ca. 2%). Dat betekent dus dat minimaal afgerond 27 verkeersbewegingen (maximaal 32) bestaan uit lichte motorvoertuigbewegingen en 1 (maximaal 1) uit middelzware motorvoertuigen.⁶

De verkeersgeneratie per woning is conform CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' ("Centrum", "matig stedelijk") minimaal 4,7 en maximaal 5,5 per woning per werkdag. Dit komt neer op een verkeersveilige verkeersdruk van minimaal 28 motorvoertuigen en maximaal 33 motorvoertuigen per weekdagetmaal. Om de weekdagetmaal feitelijk te bepalen wordt een omrekenfactor voor wonen, conform CROW publicatie 381, gehanteerd van 1,11. Gedurende een weekdagetmaal genereren de 6 woonappartementen dus $(28-33 \times 1,11)$ 31 tot 36 motorvoertuigen.

⁶ Afronden geschiedt volgens de afrondingsregels zoals beschreven in de gemeentelijke Parkeernota.

Na de realisatie van het planvoornemen zal sprake zijn van een afname van het aantal voertuigbewegingen, ten opzichte van de actuele situatie dan wel de mogelijkheden van het plangebied in de huidige situatie. De bestaande verkeersstructuur, Kerkstraat-Markt-Beeklaan-Pietersplein die toegang bieden tot de het plangebied, wordt via het planvoornemen dus ontlast. In combinatie met de andere nog mogelijk te realiseren woningen (Pietersplein/ Beeklaan) zal naar verwachting het aantal verkeersbewegingen toenemen.

Ten gevolge van het aan de orde zijnde planvoornemen is aangetoond dat de parkeerdruk in ieder geval zal afnemen. Gesteld kan worden dat parkeren/ parkeerdruk voor het planvoornemen geen belemmering vormt.

5.12 Mer-Milieubelangen en effecten ten gevolge het planvoornemen

Het aan de orde zijnde planvoornemen voorziet in het realiseren van 6 woningen, min of meer binnen de dimensies van een bestaand/ te slopen bestaande bebouwing. Het toevoegen van 6 woningen heeft mogelijk (significante) effecten op de directe omgeving, het milieu, natuur en (stads)landschap.

Of er mogelijk sprake is van significante negatieve gevolgen van particuliere projecten, kan worden bepaald aan de hand van bijlage III van de Europese richtlijn betreffende de "milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten". Het project kan worden beoordeeld als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals beschreven in onderdeel D, categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer).

Relevantie voor het plangebied

Uit de in deze onderbouwing uitgevoerde inventarisatie blijkt dat er bij exploitatie van het project weliswaar effecten te verwachten zijn maar dat het niet gaat om belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat er uiteindelijk geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden.

De woningbouwontwikkeling, zijnde het toevoegen van 6 woningen, vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en past daarom goed in het aanwezige stedelijke milieu. Bij het toelaten van woningen dient er een mer-beoordeling plaats te vinden als de woningen onderdeel uitmaken van een stedelijk ontwikkelingsproject⁷ (zie uitspraak RvS ECLI:RVS:2017:694).

7

Om de vraag te kunnen beantwoorden of het aan de orde zijne planvoornemen aangemerkt dient te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject, zijn de onderstaande aspecten van belang:

- de aard en omvang van de ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet van het project;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen functie/ bestemming en
- of het gaat om een bestaand of een nieuw te realiseren gebouw.

Gezien de bovengenoemde criteria, is er ten aanzien van het planvoornemen sprake van een project van beperkte omvang en schaalgrootte.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling een beperkte omvang heeft, Daarnaast zijn er geen (ernstige) belemmerende milieuaspecten voorzien welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen en ligging van het plangebied, kan gesteld worden dat het aan de orde zijnde initiatief niet kan worden aangemerkt als een “stedelijk ontwikkelingsproject” als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een aanmeldnotitie is daarom niet noodzakelijk.

6. CONCLUSIE

Ten behoeve van het realiseren van 6 woonappartementen met voorzieningen gelegen aan het Pietersplein 6-16 te Roggel, kan worden geconcludeerd dat:

1. het woonmilieu van de te realiseren woningen, bestaande, omliggende andere bestemmingen niet onevenredig wordt aangetast;
2. belangen van derden of van terreinen van derden niet onevenredig worden geschaad;
4. er geen onevenredige geluidhinder optreedt ten gevolge van de exploitatie van omliggende bedrijven en maatschappelijke bestemmingen;
5. ten aanzien van geluid ten gevolge van wegverkeerslawaai en industrielawaai geen hinder is te verwachten;
6. de luchtkwaliteit niet nadelig wordt beïnvloed;
7. andere in deze onderbouwing afgewogen aspecten, zoals bodem en geur en externe veiligheid verder geen randvoorwaarde vormen;
8. hemelwater (bijvoorbeeld via kratten) onder verharding deels gebufferd kan worden en deels via het bestaande, gescheiden hemelwatersysteem afgevoerd kan worden;
9. de parkeerbalans niet onevenredig wordt beïnvloed omdat het benodigd aantal parkeerplaatsen binnen- en deels buiten het plangebied kan worden opgelost;
10. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaat;
11. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
12. er een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd zal worden waardoor de archeologische waarden in het plangebied voldoende worden beschermd;
13. er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat er geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden.

Resumerend kan worden aangegeven door het planvoornemen wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening en dat het college gemotiveerd kan afwijken van de regels van het toepasselijke bestemmingsplan "Woonkernen Leudal 2017" om het bouwplan mogelijk te maken.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is, of één van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is, te weten:
 - het totaal der wettelijk te verhalen exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000,00, of;
 - er geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn, of;
 - de verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreffen.

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van 6 woonappartementen, zonder wezenlijke inbreuk op de openbare ruimte en het plangebied zelf. Daarom zullen de verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening zich beperken tot de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte of aansluiting op de nutsvoorzieningen.

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van 6 woonappartementen. Omdat het gaat om de bouw van 1 of meer woningen (artikel 6.12, eerste lid Wro jo. artikel 6.2.1 Bro onder a), moet het kostenverhaal plaatsvinden. Uit de gevraagde planologische wijziging kan daarnaast planschade voortvloeien.

De voorgenomen herbestemming zoals in deze onderbouwing is beschreven betreft een particulier initiatief dat voor rekening en risico is van de initiatiefnemer. In verband met het wettelijk verplichte kostenverhaal, zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten, op basis waarvan de kosten voor de planprocedure voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

Gelet op het vorenstaande kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Voor het in procedure brengen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Deze procedure is beschreven in hoofdstuk 9.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal de gemeente bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan overleg plegen met het betrokken Waterschap en de instanties van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. In die periode kan eenieder zo gewenst een zienswijze in te dienen. Na de zienswijzeperiode verleent het college van b&w, met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen, de definitieve vergunning.

Binnen 6 weken na bekendmaking van het besluit tot vaststelling van de omgevingsvergunning kan beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.1 Omgevingsdialoog

Participatie is voor onderhavig planvoornemen door de gemeente verplicht gesteld. Het plan is voorgelegd aan de direct omwonenden. Door de omwonenden is het bouwplan over het algemeen positief ontvangen.

Bij het nemen van een beslissing op de onderhavige afwijkingsprocedure weegt de gemeente Leudal tevens mee of en hoe de belangen van omwonenden bij het planvoornemen zijn meegenomen. Om draagvlak van omwonenden te genereren voor het planvoornemen, is door initiatiefnemer een omgevingsdialoog gehouden.

Op 13 december 2023 heeft de initiatiefnemer, in overleg met de gemeente Leudal, een informatie-avond georganiseerd (zie bijlage 9) om belanghebbenden en andere omwonenden kennis te laten maken met het planvoornemen. Daarbij zijn de toen gerealiseerde en goedgekeurde tekeningen gepresenteerd en toegelicht.

Het plan ontving een grote belangstelling met meer dan 80 personen die allen erg enthousiast waren over het nieuwe initiatief. De uitkomst van de informatieavond is dat het planvoornemen door allen wordt gesteund en men geen bezwaar heeft tegen het planvoornemen om de bestaande bebouwing ter plaatse te slopen en 6 nieuwe woonappartementen op te richten zoals is aangevraagd. In bijlage 10 is een samenvatting opgenomen.

9. OVERLEG EN PROCEDURES

Procedure

Voor de beschreven ontwikkeling is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan, dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Om het project planologisch gezien te borgen is gekozen voor het aanvragen van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a., onder 3^o Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de nieuwe ontwikkeling en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te worden gevolgd.

De Wabo heeft voor de uitvoering van deze procedure een aantal aanvullingen:

-  Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Personen of rechtspersonen die eerder een zienswijze indienden kunnen in beroep bij de bestuursrechter tegen het daaropvolgende definitieve besluit. Ook wanneer diegene voorheen geen zienswijze heeft ingediend en niet-belanghebbend is, kan alsnog beroep worden ingesteld. De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een -ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo);
-  De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo);
-  De gemeenteraad dient voor onderhavig plan een verklaring van geen bedenkingen af te geven';
-  Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit), wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit geplaatst op www.officielebekendmakingen.nl, het Gemeenteblad. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens via elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

Vooroverleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor deze procedure is inmiddels dan wel zal ook vooroverleg worden gevoerd met uitvoeringsdiensten van het Rijk, provincie en het Waterschap.

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Het planvoornemen heeft geen betekende invloed op de omgeving. Vooroverleg met de provincie is niet noodzakelijk omdat de provinciale belangen niet worden geschaad.

Omdat er vanwege de ligging en de aard van het initiatief geen Rijksbelangen in het geding zijn, is vooroverleg met het Rijk niet noodzakelijk. Vooroverleg met het Waterschap Limburg is vanwege de geringe planologische wijziging ook niet noodzakelijk. Belangen van het Waterschap Limburg worden met het planvoornemen niet geschaad.

Planstukken

Een ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een 'toelichting' en een 'kaart' van het besluitvlak en dient te worden gevoegd bij een aanvraag om omgevingsvergunning.

Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing geeft een weergave van een planvoornemen, een afweging van belangen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het ruimtelijke plan ten grondslag liggen.

Besluitvlak

Het besluitvlak (Bijlage 1) is een digitaal raadpleegbare kaart via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het besluitvlak 'verbeeldt' de locatie waar het project betrekking op heeft.