Concept OMGEVINGSVERGUNNING

Beschikking van burgemeester en wethouders van Leudal op de aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet (Ow).

Aanvrager:	Herver Projectontwikkeling B.V. Bosschebaan 84 5384 VZ HEESCH
Aanvraag ontvangen op:	18 mei 2026
Locatie activiteit(en):	Markt 2 (winkelfunctie) en 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2j, 2k, 2m, 2n, 2p, 2r, 2s, 2t, 2v, 2w, 2y (woonfuncties), 6088BP in Roggel
Betreft:	Het realiseren van 19 appartementen en 1 winkelruimte
Zaaknummer:	Z2026-00000835

Bevoegd gezag
Op grond van artikel 5.8 Omgevingswet zijn wij bevoegd om op deze aanvraag te beslissen.

Besluit
Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning onder de genoemde voorwaarden te verlenen. Dit besluit nemen wij op basis van de paragrafen 5.1.1 tot en met 5.1.3 van de Omgevingswet (Ow). Hierbij hebben wij de overwegingen gemaakt zoals opgesomd in het onderdeel 'overwegingen'. De documenten genoemd in bijlage 1 (Bijlagen bij besluit) maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Activiteiten:
Deze omgevingsvergunning betreft de volgende activiteiten:

- bouwactiviteit (omgevingsplan)
  (artikel 5.1, eerste lid en onder a van de Ow, i.c.m. artikel 22.26 omgevingsplan);
- afwijken van regels in het omgevingsplan
  (artikel 5.1, eerste lid en onder a van de Ow, i.c.m. artikel … omgevingsplan);
- Bouwactiviteit (technisch)
  (artikel 5.1, tweede lid en onder a van de Ow);

Procedure
De omgevingsvergunning is met de reguliere voorbereidingsprocedure voorbereid. Dit is beschreven in paragraaf 16.5.2 van de Ow. U leest hierover meer bij het onderdeel 'Procedure'.

Rechtsbescherming
Tegen dit besluit kunnen u en andere belanghebbende(n) bezwaar maken. Hoe u dit kunt doen, leest u in de bijlage 'Informatie over bezwaar'.

Ondertekening
De bevoegdheid tot het nemen van dit besluit is geregeld in het collegebesluit van 2 november 2026.

Heythuysen, [datum]

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Leudal,

M.A.N. Gerards
Teamleider Ontwikkeling

Onderdelen
- Procedure;
- Overwegingen;
- Voorwaarden;
- Informatie over bezwaar;

Bijlagen
Bijlage 1: Bijlagen bij besluit
Bijlage 2: Verplichtingen en aandachtpunten voor de uitvoering

PROCEDURE

Documenten
De documenten die deel uitmaken van dit besluit zijn vermeld in bijlage 1 "Bijlagen bij besluit"

Ontvankelijkheid
Uw aanvraag voldeed aan de aanvraagvereisten. Daarmee konden wij de aanvraag verder in behandeling nemen.

Beslistermijn en procedure
De beslistermijn op deze aanvraag is acht weken (artikel 16.64 lid 1 Omgevingswet). Het betreft een termijn van orde. Omdat uw aanvraag aanpassing behoefde, hebben wij meer tijd genomen en u in de gelegenheid gesteld uw plan aan te passen. Dit om te voorkomen dat we de vergunning moesten weigeren. Tevens moeten wij de raad vragen om advies. Ook dit heeft extra tijd gekost.

Verlengen beslistermijn
Gelet op bovenstaande hebben wij hebben op 13 juli 2026 besloten de beslistermijn met zes weken te verlengen (artikel 16.64 lid 2 Omgevingswet).

Bindend adviesrecht gemeenteraad
De gemeenteraad heeft bindend adviesrecht, bij door de gemeenteraad aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit is bepaald in artikel 16.15a, lid b, onder 1 van de Omgevingswet. Wij zijn verplicht het advies van de gemeenteraad op te volgen. De gemeenteraad heeft in een besluit van 27 september 2022 aangegeven in welke gevallen de gemeenteraad bindend wil adviseren. Uw plan staat op de lijst met aangewezen gevallen, namelijk artikel 1 lid a van het Besluit bindend adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, het realiseren van meer dan 11 woningen. We hebben uw onderhavige aanvraag Als gevolg hiervan hebben wij op 2 november 2026 de gemeenteraad advies gevraagd over ons voorgenomen besluit om uw aanvraag te verlenen.

De gemeenteraad heeft op 8 december 2026 besloten om positief/negatief te adviseren over ons voorgenomen besluit. Het besluit van de gemeenteraad is als bijlage 1 met de bestandsnaam 'Raadsbesluit bindend advies 10 februari 2026' bij dit besluit gevoegd en maakt hier onderdeel van uit. bij negatief besluit (o.v.), besluit aanpassen aan advies raad.

Advies en instemming Gedeputeerde Staten van Limburg
Het college van Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) heeft bindend adviesrecht en instemmingsrecht bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), mits sprake is van een provinciaal belang. GS heeft in een besluit van 3 juli 2025 gevallen aangegeven in welke gevallen advies en instemming verplicht is. Dit is bepaald in artikel 16.15, 16.15a, onder d Omgevingswet, 16.16 Omgevingswet en 4.25 lid 1 onder g van het Omgevingsbesluit. Uw plan staat op niet op lijst van aangewezen activiteiten.

Kostenverhaal
Wij zijn verplicht om kosten te verhalen. Uw plan bevat namelijk kostenverhaalplichtige activiteiten zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (Ob). Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet (Ow) zijn wij verplicht om kosten te verhalen. Het is verboden om kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren, voordat de verschuldigde kosten zijn betaald (artikel 13.12 Ow). Wij hebben met u een anterieure overeenkomst (artikel 13.13 Ow) gesloten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

Inwerkingtreding
Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is verzonden.

Begint u met uw activiteit binnen zes weken nadat de vergunning aan u is verstuurd? Dan is dit altijd op eigen risico. Er kan namelijk een verzoek om voorlopige voorziening ingediend worden bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. Deze voorzieningenrechter kan de vergunning (tijdelijk) schorsen of zelfs vernietigen. Dit houdt in beide gevallen in dat u niet verder kunt gaan met uw activiteit.

Let op: ondanks dat het besluit in werking treedt kan het zijn dat u nog niet mag starten omdat u nog aanvullende gegevens moet aanreiken die getoetst moeten worden. Indien daar sprake van is leest u dit in de voorwaarden van deze vergunning.

OVERWEGINGEN

De overwegingen die aan het besluit ten grondslag liggen leest u hieronder.

1. Bouwactiviteit (technisch)

artikel 5.1, tweede lid en onder a van de Ow i.c.m. artikel 2.25 Besluit bouwwerken leefomgeving

Besluit bouwwerken leefomgeving
Met uw aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het omgevingsplan zijn geen verdere maatwerkregels gesteld op grond van artikel 4.7 van het Bbl. Wel stellen wij aanvullende voorwaarden. In de bijlage ‘voorwaarden’ kunt u dit nalezen

Stikstof
Artikel 7.19a van het Bbl bepaalt dat bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden adequate maatregelen moeten worden getroffen om de uitstoot van stikstofverbindingen naar de lucht te beperken.

Wij hebben uw aanvraag of verzoek beoordeeld op de uitstoot van stikstofdepositie en de eventuele effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Dit houdt in dat voor het aspect natuur geen instemming nodig is en de omgevingsvergunning kan worden verleend.

2. Omgevingsplanactiviteit Bouwwerken

artikel 5.1, eerste lid en onder a van de Ow, i.c.m. artikel 22.26 omgevingsplan

Vergunningplicht
Artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet bepaalt dat er een omgevingsvergunning nodig is voor een omgevingsplanactiviteit en artikel 22.26 Omgevingsplan Leudal bepaalt dat er een omgevingsvergunning nodig is voor een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (OPA-bouwwerken).

De uitzondering hierop is als uw aanvraag vergunningsvrij gerealiseerd mag worden. Activiteiten die vergunningvrij zijn, staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het omgevingsplan gemeente Leudal. Uw plan voldoet niet aan deze regels. U heeft daarom een omgevingsvergunning nodig voor uw plan.

Beoordelingsregels
Het omgevingsplan gemeente Leudal heeft beoordelingsregels die bepalen in welke gevallen wij een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk. Deze beoordelingsregels zijn opgenomen in artikel 8.0a lid 1 Bkl i.c.m. artikel 22.29 tot en met 22.33 omgevingsplan. De beoordelingsregels van de OPA-bouwwerken houden het volgende in:

1. Uw plan mag niet in strijd zijn met de in het omgevingsplan Leudal gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.
2. Uw plan mag niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota Leudal.
3. De toelaatbare kwaliteit van de bodem mag niet worden overschreden.

1. Omgevingsplan Leudal
Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn de kaders uit het 'van rechtswege ontstane' en tijdelijke deel van het omgevingsplan van belang. De regels uit de op 31 december 2023 geldende bestemmingsplannen en diverse rijksregels vormen de basis voor dit tijdelijke deel van het omgevingsplan.

De bestemmingen, aanduidingen en regels uit de bestemmingsplannen zijn overgegaan in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voor de projectlocatie betreft het:

- Bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' (vastgesteld 14 november 2017)
- Bestemmingsplan 'Duurzame energie' (vastgesteld 27 april 2020)
- Bestemmingsplan 'Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal' (vastgesteld 13 juli 2021).

Om de mogelijkheden en beperkingen voor de locatie inzichtelijk te krijgen, worden de genoemde plannen in samenhang gelezen. De bestemmingsplannen 'Duurzame energie' en 'Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal' zijn op uw aanvraag niet van toepassing. Hiermee ontstaan geen strijdigheden.

Het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' is wel van toepassing op uw aanvraag. Het plan is gelegen binnen de bestemmingen 'centrum' en 'waarde archeologie 4' en heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping'. Binnen de bestemming deze bestemming zijn centrumfuncties toegestaan, zoals detailhandel. De winkelfunctie in het plan voldoet hieraan. Ten aanzien van wonen regelt artikel 8.1 lid b onder 9 dat enkel wonen op de verdieping is toegestaan en dat enkel bestaande woningen zijn toegestaan. In de huidige situatie is sprake van 1 woning. Het realiseren van 19 woningen is

daardoor in strijd met het Omgevingsplan Leudal. Tevens wordt de maximale toegestane goot- en bouwhoogte overschreden.

Omgevingsplanactiviteit bouwwerken (OPA) wordt buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken (BOPA)
Omdat uw plan in strijd is met het omgevingsplan, wordt de OPA bouwwerken automatisch een BOPA bouwwerken, een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Hierdoor heeft u tevens een omgevingsplanactiviteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan' nodig. Deze omgevingsplanactiviteit maakt deel uit van uw aanvraag. Wij kunnen enkel meewerken aan een BOPA als uw plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Uit de overwegingen van de omgevingsplanactiviteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan', zoals onderstaand is te lezen, blijkt dat hieraan wordt voldaan. Gelet op artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is hierdoor ook voor de omgevingsplanactiviteit 'bouwwerken' sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Welstand
Wij kunnen de omgevingsvergunning uitsluitend verlenen als het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota Leudal. Uw plan is gelegen in een welstandsvrij gebied. Desalniettemin hebben wij de commissie wel gevraagd om uw plan te toetsen op de stedenbouwkundige inpassing, wegens de strijdigheden met het omgevingsplan.

Uw plan is, bij de behandeling van de conceptaanvraag met kenmerk Z2025-000000262, diverse malen beoordeeld door de Adviescommissie fysieke leefomgeving. De commissie heeft, na diverse aanpassingen aan het plan, positief geadviseerd over de stedenbouwkundige opzet. De commissie oordeelt dat, ondanks dat het een groot gebouw betreft, deze massa hier goed mogelijk is, gelet op de massa van de huidige bebouwing, de ligging naast de kerk en het tegenoverliggende kantoorgebouw (voormalig gemeentehuis). Dit maakt dat het gebouw ruimtelijk-stedenbouwkundig inpasbaar is op deze locatie. De commissie adviseert tevens positief over de gekozen architectuur. Deze zorgt ervoor dat het gebouw niet te massaal zal ogen. Ook de relatie met de naastgelegen monumentale kerk acht de commissie positief. Door de massa af te bouwen richting de kerk, ontstaat een goede overgang, waarbij de monumentale waarden niet onevenredig worden aangetast. Er ontstaat een goede kwaliteitsimpuls ten aanzien van de bestaande situatie (zeer gesloten massa, met name aan de Beeklaan en Pietersplein).

Uw plan behorende bij deze formele aanvraag is overeenkomstig het plan van de conceptaanvraag. Daarom hebben wij niet nogmaals advies gevraagd aan de adviescommissie fysieke leefomgeving. Wij nemen het positieve advies van de adviescommissie over.

3. Bodem
Bij uw aanvraag heeft u een verkennend bodemonderzoek aangereikt waaruit blijkt dat er ten aanzien van de bodemgesteldheid, geen belemmeringen zijn voor de realisering van uw plan. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 1 met de bestandsnaam 'Bijlage 5.1 Verkennend bodemonderzoek.pdf' bij dit besluit gevoegd en maakt hier onderdeel van uit.

Stikstof
Bij de aanvraag heeft u een AERIUS-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Daarom is er geen vergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig. De AERIUS-berekening is als bijlage 1 met de

bestandsnamen 'Bijlage 4 Stikstofberekening.pdf',
'AERIUS_extra_beoordeling_20261006111517_RXrvHUrhs8is_Aanlegfase.pdf',
'AERIUS_projectberekening_20261006111517_RXrvHUrhs8is_Aanlegfase.pdf',
'AERIUS_extra_beoordeling_20261006111740_RVwovb2VzgVK_Gebruiksfase.pdf',
'AERIUS_projectberekening_20261006111740_RVwovb2VzgVK_Gebruiksfase.pdf'', bij dit besluit gevoegd en maken hier onderdeel van uit.

Archeologie
Op het plangebied is de dubbelbestemming ''waarde archeologie 5'' van toepassing.
Voor uw bouwactiviteit is géén archeologisch onderzoek vereist, omdat op de locatie waar de activiteit plaatsvindt, de bodem al diep verstoord is door aanleg van het bestaande gebouw, waardoor de mogelijk aanwezige archeologische waarden al verstoord zijn.

3. Omgevingsplanactiviteit Afwijken van de regels in het omgevingsplan
artikel 5.1, eerste lid en onder a van de Ow, i.c.m. artikel 22.280 omgevingsplan

Vergunningplicht
Artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet bepaalt dat er een omgevingsvergunning nodig is voor een omgevingsplanactiviteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan', wanneer een activiteit in strijd is met het omgevingsplan. Dit is bepaald in artikel 22.280 van het omgevingsplan.
Uw plan is, zoals aangegeven bij de Omgevingsplanactiviteit Bouwwerken, in strijd met het omgevingsplan.

Het bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017 voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om extra woningen te realiseren. Ook het realiseren van een gebouw met een hogere goot- en bouwhoogte dan bestaand is niet binnenplans mogelijk. Dit betekent dat de omgevingsplanactiviteit 'afwijken van de regels in het omgevingsplan' (OPA) van rechtswege verkleurt naar een zogenoemde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Wij kunnen deze omgevingsvergunning uitsluitend verlenen als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL, artikel 8.0a, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving), waaronder de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
Uit uw aanvraag en de bijlage met de bestandsnaam '20260811 Motivering BOPA Markt 2 + 2A Roggel.pdf', welke als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd hier deel van uitmaakt, heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat uw plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Samengevat heeft u aangetoond dat:

1. De woningen ruimtelijk-stedenbouwkundig goed aansluiten bij de omgeving, mede gelet op de reeds aanwezige bebiuwing en bouwmogelijkheden die het Omgevingsplan Leudal biedt
2. De ontwikkeling niet in strijd is met Rijksbeleid en provinciaal beleid en voldoet aan de instructieregels van deze overheden.
3. De belangen van het Waterschap Limburg niet nadelig worden beïnvloed en het hemelwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd.
4. De ontwikkeling niet in strijd is met ons gemeentelijke beleid.
5. Het levensloopbestendige woningen betreffen waarvan 2/3 van de woningen betaalbare woningen betreffen. Hiermee wordt voorzien in de behoefte als bedoeld in de Versnellingsagenda wonen 2024-2025
6. Er geen archeologische waarden zijn.

Commentaar [A1]: Na ontvangst aangepaste ETFAL aanpassen

7. De ontwikkeling géén nadelige gevolgen heeft voor de milieuaspecten in de fysieke leefomgeving.
8. Er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
9. Voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
10. Het project financieel uitvoerbaar is, gelet op de aangegane anterieure overeenkomst.
11. De gemeenteraad op 8 december 2026 WEL/GEEN positief advies heeft gegeven over ons voorgenomen besluit en uw aanvraag.

Participatie
Het Participatiebeleid Omgevingswet gemeente Leudal bepaalt dat participatie verplicht is bij een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. U heeft een omgevingsdialoog gevoerd met uw direct aangrenzende buren. Uit de omgevingsdialoog blijkt dat u de directe omgeving voldoende bij uw initiatief heeft betrokken en voldoende rekening heeft gehouden met de belangen van de omwonenden.

VOORWAARDEN

- U geeft uitvoering aan de activiteiten zoals omschreven in deze vergunning en de daarbij behorende documenten zoals vermeld in dit besluit en houdt deze en alle bijbehorende voorzieningen in stand.
- De vergunning en bijbehorende documenten zijn aanwezig bij de uitvoering van de activiteiten. In het geval de bijbehorende documenten die u in uw bezit heeft afwijken van die van de gemeente, zijn de documenten van de gemeente doorslaggevend.
- Ten aanzien van de constructieve gegevens is het bouwplan op hoofdlijnen getoetst. De gedetailleerde constructieve gegevens dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk aan Team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving te worden overgelegd. Met de uitvoering van de desbetreffende en daarmee samenhangende onderdelen mag niet worden begonnen, voordat de constructieve tekeningen en berekeningen door Team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving zijn gezien. De volgende constructieve gegevens moeten alsnog worden aangeleverd:
  - Rapport sonderingen
  - Funderingsadvies
  - Werktekening van het strokenplan, inclusief wapening.
  - Berekening en tekening van de begane grondvloer (leverancier) kanaalplaat
  - Berekening en tekening van de verdieping- of dakvloeren (leverancier) breedplaat
  - Berekening en tekening van in het werk gestorte wanden/kolommen inclusief wapening en details.
  - Berekening en tekening van prefab betonlateien en stalen lateien en geveldragers.
  - Berekening en tekening van prefab betonplaten, zoals bordessen, trappen, balkons en galerijen, inclusief wapening en aansluitdetails zoals isokorfverbindingen.
- De parkeerplaatsen op eigen terrein moeten voor ingebruikname van de woningen aangelegd zijn én hierna in stand worden gehouden.
- De infiltratievoorzieningen voor het hemelwater moeten voor ingebruikname van de woningen aangelegd worden én hierna in stand worden gehouden.
- 4 weken voor start bouw moet u een informatieplicht sloop- en bouw veiligheid aanleveren. Deze dient voorzien te zijn van de risicomatrix en indien nodig een sloop- en bouwveiligheidsplan.
- Uw aanvraag gaat uit van een grond-warmte pomp. Indien u alsnog kiest voor een ander verwarmingssysteem, moet u uiterlijk 4 weken voor start bouw aantonen dat eventuele buitenunits geen hoger geluidsniveau produceren dan 40 dB, gemeten op de perceelgrens.

- De tekening met bestandnaam ‘Bijlage 10 Brandveiligheid.pdf’ is maatgevend. Houd hier bij de uitvoering rekening mee. Zo hoeven de deuren toegangen tot appartement 1, 5 en 12 niet brandwerend te zijn en niet zelfsluitend te zijn.
- Voor het gebruiken van het woongebouw gelden de eisen uit hoofdstuk 6 van het Bbl gelden, waaronder de artikelen 6.15a en 6.23a over de inrichting van vluchtroutes. Wij adviseren om deze aspecten tijdig met uw adviseur brandveiligheid en de toekomstige gebruikers (VvE?) af te stemmen, zodat uw plan hierop voorbereid is.
- Op 20 februari 2026 heeft gedeputeerde Staten van Limburg een vergunning verleend voor de flora- en fauna-activiteit. De in deze vergunning opgenomen voorwaarden alsmede het activiteitenplan dienen nagekomen te worden.

INFORMATIE OVER BEZWAAR

Bent u het niet eens met het besluit?
Dan kunt u binnen zes weken met een brief bezwaar maken. Op https://www.leudal.nl/bezwaar-en-beroep leest u hoe u dit doet. Een bezwaarschrift kan alleen schriftelijk worden ingediend en niet digitaal. U kunt uw bezwaarschrift sturen naar:
Burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal, Postbus 3008, 6093 ZG HEYTHUYSEN

Zorg ervoor dat in uw bezwaarschrift staat:
- de naam en het adres van de indiener(s) van het bezwaarschrift
- de datum van het bezwaarschrift
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht (u kunt ook een kopie van dit besluit toevoegen aan uw bezwaarschrift)
- de redenen van het bezwaar (motivering)
- de handtekening van de indiener(s)

Dringende situatie
Het kan een tijd duren voordat u een beslissing over uw bezwaar ontvangt. Kunt u hier niet op wachten, bijvoorbeeld omdat ons besluit nu al ernstige gevolgen heeft? Dan kunt u aan de rechter vragen om het besluit tijdelijk uit te stellen. Dat heet een voorlopige voorziening. Het aanvragen van een voorlopige voorziening kost geld.

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Dat kan op twee manieren. De eerste is digitaal via deze website: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Hiervoor heeft u een digitale handtekening nodig (DigiD). Op die website leest u meer informatie over hoe u de voorlopige voorziening kunt aanvragen. U kunt ook een voorlopige voorziening aanvragen via de post. Volg dan deze 3 stappen:
1. schrijf een brief waarin u uitlegt waarom de situatie dringend is. Leg uit waarom u niet kunt wachten op de reactie op uw bezwaar.
2. voeg een kopie van uw bezwaarbrief bij.
3. stuur dit op naar de Voorzieningenrechter, via
   De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg
   Sector Bestuursrecht
   Postbus 950
   6040 AZ ROERMOND

Burgerlijk Wetboek
In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) is het burenrecht geregeld. Wij wijzen u erop dat andere mensen ook rechten hebben, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van het besluit.

Bijlage 1:

Bijlagen bij besluit
De volgende documenten behoren bij en maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning

Titel	Bestandsnaam	Ontvangst datum
Verzoekformulier	verzoekpdf-2026051801926.pdf	18 mei 2026
20260811 Motivering BOPA Markt 2 + 2A Roggel.pdf	20260811 Motivering BOPA Markt 2 + 2A Roggel.pdf	24 augustus 2026
Bijlage 1 Definitief ontwerp Markt 2 - 2a.pdf	Bijlage 1 Definitief ontwerp Markt 2 - 2a.pdf	18 mei 2026
Bijlage 2 Ecologische quickscan.pdf	Bijlage 2 Ecologische quickscan.pdf	18 mei 2026
Bijlage 3 Vleermuizen onderzoek.pdf	Bijlage 3 Vleermuizen onderzoek.pdf	18 mei 2026
Bijlage 3.1 Ecologisch werkprotocol Markt 2-2a.pdf	Bijlage 3.1 Ecologisch werkprotocol Markt 2-2a.pdf	18 mei 2026
Bijlage 4 Stikstofberekening.pdf	Bijlage 4 Stikstofberekening.pdf	18 mei 2026
Bijlage 4.1a AERIUS_extra_beoordeling_20261006111517_RXrvHUrhs8is_Aanlegfase	AERIUS_extra_beoordeling_20261006111517_RXrvHUrhs8is_Aanlegfase.pdf	6 oktober 2026
Bijlage 4.1b AERIUS_projectberekening_20261006111517_RXrvHUrhs8is_Aanlegfase	AERIUS_projectberekening_20261006111517_RXrvHUrhs8is_Aanlegfase.pdf	6 oktober 2026
Bijlage 4.2a AERIUS_extra_beoordeling_20261006111740_RVwovb2VzgVK_Gebruiksfase	AERIUS_extra_beoordeling_20261006111740_RVwovb2VzgVK_Gebruiksfase.pdf	6 oktober 2026
Bijlage 4.2b AERIUS_projectberekening_20261006111740_RVwovb2VzgVK_Gebruiksfase	AERIUS_projectberekening_20261006111740_RVwovb2VzgVK_Gebruiksfase.pdf	6 oktober 2026
Bijlage 5.1 Verkennend bodemonderzoek.pdf	Bijlage 5.1 Verkennend bodemonderzoek.pdf	18 mei 2026
Bijlage 6 Asbestinventarisatie.pdf	Bijlage 6 Asbestinventarisatie.pdf	18 mei 2026
Bijlage 7 Parkeeronderbouwing.pdf	Bijlage 7 Parkeeronderbouwing.pdf	18 mei 2026
Bijlage 8.1 Wegverkeerslawaai.pdf	Bijlage 8.1 Wegverkeerslawaai.pdf	24 augustus 2026
Bijlage 8.2 Geluidwering gevels.pdf	Bijlage 8.2 Geluidwering gevels.pdf	18 mei 2026
Bijlage 8.3 Iinterne geluidwering.pdf	Bijlage 8.3 Iinterne geluidwering.pdf	18 mei 2026
Bijlage 9 Omgevingsdialoog.pdf	Bijlage 9 Omgevingsdialoog.pdf	18 mei 2026
2023-076_b1.3_2026-08-24.pdf	2023-076_b1.3_2026-08-24.pdf	24 augustus 2026
2023-076_b1.4_2026-08-24.pdf	2023-076_b1.4_2026-08-24.pdf	24 augustus 2026
2023-076_b1.7_2025-05-12.pdf	2023-076_b1.7_2025-05-12.pdf	18 mei 2026
2023-076_b1.8_2025-05-12.pdf	2023-076_b1.8_2025-05-12.pdf	18 mei 2026
2023-076_details_2026-05-12.pdf	2023-076_details_2026-05-12.pdf	18 mei 2026
2023-076_b2.1_2025-05-12.pdf	2023-076_b2.1_2025-05-12.pdf	18 mei 2026
Bijlage 5.2 Doorlatendheidsonderzoek.pdf	Bijlage 5.2 Doorlatendheidsonderzoek.pdf	18 mei 2026
Bijlage 9.1 Invulformulier Omgevingsdialoog (geanonimiseerd).pdf	Bijlage 9.1 Invulformulier Omgevingsdialoog (geanonimiseerd).pdf	18 mei 2026

Bijlage 10 Brandveiligheid.pdf	Bijlage 10 Brandveiligheid.pdf	24 augustus 2026
Bijlage 11 Beschikking omgevingsvergunning flora en fauna.pdf	Bijlage 11 Beschikking omgevingsvergunning flora en fauna.pdf	18 mei 2026
Veilig onderhoud op en aan gebouwen.pdf	Veilig onderhoud op en aan gebouwen.pdf	24 augustus 2026
2023-076_s1.1_2025-05-12.pdf	2023-076_s1.1_2025-05-12.pdf	18 mei 2026
2023-076_b1.1_2026-08-24.pdf	2023-076_b1.1_2026-08-24.pdf	24 augustus 2026
2023-076_b1.2_2026-08-24.pdf	2023-076_b1.2_2026-08-24.pdf	24 augustus 2026
2023-076_b1.5_2026-08-24.pdf	2023-076_b1.5_2026-08-24.pdf	24 augustus 2026
2023-076_b1.6_2026-08-24.pdf	2023-076_b1.6_2026-08-24.pdf	24 augustus 2026
2023-076 BBL Markt 2 Roggel 20260508.pdf	2023-076 BBL Markt 2 Roggel 20260508.pdf	18 mei 2026
W1080-R01 BBL daglichtrapportage.pdf	W1080-R01 BBL daglichtrapportage.pdf	18 mei 2026
25328_Constructie-&Stabiliteitsberekeningen_Versie A.pdf	25328_Constructie-&Stabiliteitsberekeningen_Versie A.pdf	18 mei 2026
25328 B01 constructieschema fundering en bggvloer vB.pdf	25328 B01 constructieschema fundering en bggvloer vB.pdf	24 augustus 2026
25328 B02 constructieschema 1e verdiepingsvloer vB.pdf	25328 B02 constructieschema 1e verdiepingsvloer vB.pdf	24 augustus 2026
25328 B03 constructieschema 2e verdiepingsvloer vB.pdf	25328 B03 constructieschema 2e verdiepingsvloer vB.pdf	24 augustus 2026
25328 B04 constructieschema 3e verdiepingsvloer en dakvloeren vB.pdf	25328 B04 constructieschema 3e verdiepingsvloer en dakvloeren vB.pdf	24 augustus 2026
2023-076_volmacht_vergunning.pdf	2023-076_volmacht_vergunning.pdf	18 mei 2026

Bijlage 2:

Verplichtingen en aandachtpunten voor de uitvoering

Uitzetten rooilijnen en informatie over NAP-hoogtes
Als het bouwwerk moet worden uitgezet, dan neemt u **minimaal 2 weken** voor de benodigde uitzetting contact op met een van de bouwtoezichthouders via (0475) 85 90 00. U geeft daarbij aan wie uw contactpersoon is voor de landmeter. Door of namens de gemeente worden de rooilijnen/bebouwingsgrenzen uitgezet en de peilhoogte bepaald. Met het bouwen mag niet worden gestart voordat de betreffende bouw is uitgezet.

Informatieplicht start bouwwerkzaamheden
U bent verplicht om ons ten minste twee werkdagen voor het begin van de werkzaamheden te informeren dat u gaat starten. Dit betreft alle bouwwerkzaamheden met inbegrip van de ontgravingswerkzaamheden. Deze informatieplicht reikt u apart aan via het Omgevingsloket (https://omgevingswet.overheid.nl/home). Deze verplichting vindt u terug in artikel 7.7 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Informatieplicht einde bouwwerkzaamheden
U bent verplicht om ons uiterlijk op de eerste werkdag na het beëindigen van de bouwwerkzaamheden hierover te informeren. U mag het bouwwerk niet gebruiken als u niet aan deze informatieplicht heeft voldaan. Deze informatieplicht reikt u apart aan via het Omgevingsloket (https://omgevingswet.overheid.nl/home).
Deze verplichting vindt u terug in artikel 7.7 lid 2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Het melden van start en gereedkomen van de werkzaamheden kunnen van belang zijn voor de belastingontheffing. Op basis van artikel 47 Algemene Wet Inzake Rijksbelastingen (AWR) bent u verplicht de gevraagde gegevens tijdig te verstrekken. Bij verzuim kan een geldboete van de tweede categorie worden opgelegd.

Melden aanvang belangrijke bouwonderdelen
Tenminste twee dagen van tevoren meldt u aan de toezichthouder Team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving de datum en het tijdstip waarop:
- de bouwput zal zijn ontgraven;
- met de grondverbetering wordt begonnen;
- de voorbereidingen van de betonconstructies (fundering, wanden, vloeren etc.) gereed zijn om te worden gecontroleerd voordat met het betonstorten wordt begonnen;
- de hout- en/of staalconstructie(s) gereed is/zijn voor controle.

Ingebruikname
Vóór ingebruikname moet er een eindcontrole plaatsvinden door Team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving. U dient hiervoor tijdig een afspraak te maken met de toezichthouder.

Aanwezige bescheiden op de bouw (deze geldt voor bouwactiviteit technisch)
Tijdens het verrichten van bouwwerkzaamheden zijn, voor zover deze documenten zijn opgesteld, de volgende gegevens en bescheiden of een afschrift daarvan op het bouwterrein aanwezig:
- de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit;
- een actuele planning van de data waarop specifieke bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd;

- de risicomatrix, het bouwveiligheidsplan en andere gegevens en bescheiden over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de bouwwerkzaamheden;
- een afschrift van een maatwerkvoorschrift als bedoeld in de artikelen 3.7 en 7.23 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- als op grond van artikel 7.5 of 7.5a van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) een veiligheidscoördinator directe omgeving als bedoeld in artikel 7.5b Bbl moet worden aangesteld: de naam en contactgegevens van die coördinator;
- een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom;
- en overige voor het bouwen van belang zijnde gegevens en bescheiden.

Documenten naleveren
Documenten die n.a.v. de omgevingsvergunning moeten worden voorgelegd aan en/of beoordeeld door de gemeente kunt u, toevoegen aan uw project op het Omgevingsloket (https://omgevingswet.overheid.nl/home) of onder vermelding van het zaaknummer van uw omgevingsvergunning, per email verzenden naar administratieVVTH@leudal.nl. Het zaaknummer staat op de eerste pagina van de omgevingsvergunning.

Houtopstand vellen (kappen van bomen)
U mag geen bomen kappen en dergelijke in het broedseizoen van vogels (tussen 15 maart en 15 juli). Dit staat in de Omgevingswet. Heeft u vragen hierover? Neem dan contact op met Team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving via telefoonnummer (0475) 85 90 00.

Bronnering
Als een bronbemaling noodzakelijk is voor de uitvoering van de werkzaamheden en de "lozingen" of wel de afvoerroute vindt plaats in de bodem en/ of riolering neem dan contact op met de gemeente Leudal via telefoonnummer 0475-859000 of via info@leudal.nl.
Om het water van de bronnering/ ontwatering te kunnen lozen dient u dit ten minste vier weken voor het begin van de activiteit, zoals bedoeld in artikel 22.137 (Bruidsschat omgevingsplan) te melden aan het college van burgemeester en wethouders en dienen onderstaande gegevens verstrekt te worden:

a. de aard en omvang van de lozing; en
b. de verwachte datum van het begin van de activiteit.
Het te lozen water dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld is in Artikel 22.140 Lozen van grondwater bij ontwatering (Bruidsschat omgevingsplan);

Als een bronbemaling noodzakelijk is voor de uitvoering van de werkzaamheden en de "lozingen" of wel de afvoerroute vindt plaats in het oppervlaktewater neem dan contact op met het Waterschap Limburg via telefoonnummer (088) 88 90 100 of via info@waterschaplimburg.nl.

Klic-melding
Voert u mechanische grondwerkzaamheden uit? Ga dan na of hierdoor schade aan een kabel of leiding kan ontstaan. U moet daarvoor in ieder geval tekeningen hebben waarop de kabels en leidingen staan. Laat ook een zogenaamde klic-melding doen. Dit kan telefonisch via (0800) 0080 of via www.kadaster.nl/klic

Graven
Vindt u, of degene die graafwerkzaamheden uitvoert, een zaak, waarvan u weet of zou kunnen vermoeden dat het archeologische vondst is (in roerende of onroerende zin), meldt dit dan zo spoedig mogelijk bij de gemeente en bij de Minister.

Gebruik openbare ruimte
De openbare ruimte (trottoir, groenstrook en straat) moet vrij blijven van obstakels zoals bouwmaterialen, containers en bouwhekken. Dit om gevaar en hinder te voorkomen.
Wanneer u toch gebruik wil maken van de openbare ruimte meldt u dit bij het Team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Neem hiervoor contact op via telefoonnummer (0475) 85 90 00.

Aansluiting op riolering
Als u een aansluiting moet maken op het openbaar rioleringsstelsel kunt u deze aanvragen via https://www.leudal.nl/rioolaansluiting-aanvragen. U ontvangt dan een overzichtstekening waarop een aansluitpunt is aangegeven waarop u uw rioolstelsel kunt aansluiten. U kunt ook contact opnemen met het Team Ruimtelijk Beheer. De kosten voor het aanleggen en aansluiten van de riolering komen voor uw rekening. Nadat de aansluiting gerealiseerd is en voordat u deze afdekt met grond meldt u dit eerst weer bij het Team Ruimtelijk Beheer. Zij kunnen de aansluiting eventueel controleren. Team Ruimtelijke Beheer is bereikbaar via het algemene telefoonnummer (0475) 85 90 00.

Aansluitingen van elektra, gas, water en communicatie
Voor aansluitingen van elektra, gas en communicatie, kunt u contact opnemen met de Stichting Synfra, via www.synfra.nl

Bouwafval
Let u erop dat u het bouwafval scheidt. In ieder geval bent u verplicht chemisch en milieuschadelijk afval te scheiden van overige bouw- en sloopafval op de bouwplaats. Regels hiervoor vindt u in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Rechten van anderen
U mag de rechten van anderen niet benadelen. Die rechten staan in boek 5, titel 4, van het Burgerlijk Wetboek. Het kan zijn dat u uw omgevingsvergunning niet kunt gebruiken door de rechten van anderen.

Toezicht en handhaving
Bouwt u anders dan in uw omgevingsvergunning staat?
Bouwt u in strijd met de voorwaarden van uw omgevingsvergunning?
Dan kan onze toezichthouder de bouw of een deel daarvan stilleggen. Dit betekent dat u direct moet stoppen met alle bouwwerkzaamheden. U mag pas verder bouwen na toestemming van Team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving.