Gemeente leudal

Raadsvoorstel
Openbare Raadsvergadering

Datum 8 december 2026 **Agendapunt**

Onderwerp Het realiseren van 19 appartementen en 1 winkelruimte aan de Markt 2-2a in Roggel
Portefeuillehouder(s) ing. P.J.M. Francot

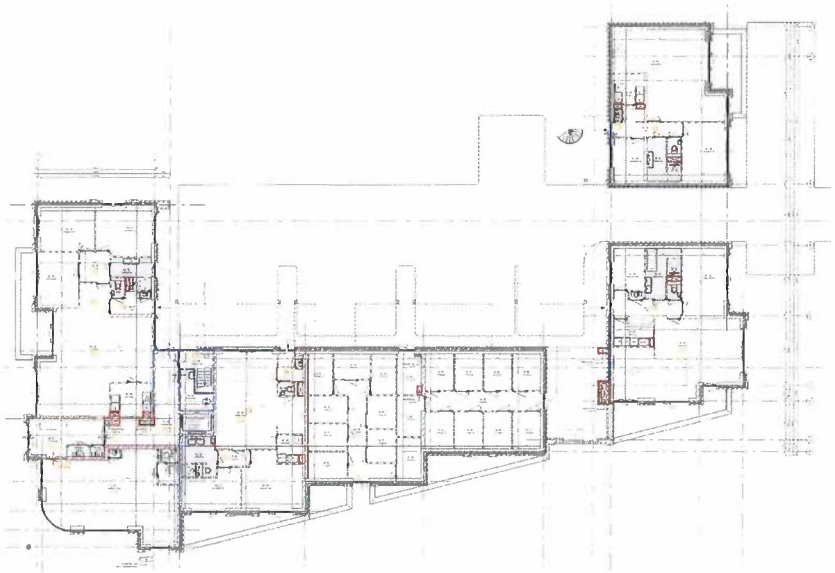
1. Onderwerp

Het realiseren van 19 appartementen en 1 winkelruimte aan de Markt 2-2a in Roggel

2. Inleiding

Aanleiding
Op 14 oktober 2025 hebben wij besloten in principe mee te werken aan het realiseren van 19 woningen en één winkelruimte aan de Markt 2-2a in Roggel. Op deze locatie is nu nog voormalig modehuis Theelen gelegen. Het plan bestaat uit 19 levensloopbestendige appartementen en één winkelfunctie. De winkelfunctie is georiënteerd richting de Markt. De woningen zijn georiënteerd richting de Markt, Beeklaan en Pietersplein. De bebouwing bestaat uit 3 bouwlagen met een accent van 4 bouwlagen op de hoek Markt-Beeklaan. Parkeren vindt deels op eigen terrein plaats en deels in het openbare gebied (waar t.b.v. de huidige functie ook al geparkeerd wordt). Middels een brief van 14 oktober 2025 hebben wij u geïnformeerd over ons principebesluit en u in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen te uiten. Hier heeft u geen gebruik van gemaakt.

N.a.v. ons principebesluit is de aanvraag verder uitgewerkt en op 18 mei 2026 heeft de initiatiefnemer de formele aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het plan is als *bijlage 1* bij dit voorstel gevoegd.



Situatietekening nieuwe situatie (begane grond)



Impressie nieuwe situatie gezien vanaf de Markt



Impressie nieuwe situatie gezien vanaf de Beeklaan

Beoogd effect
Dit verzoek sluit aan bij de doelen van thema 3 Passend wonen binnen de Zomernota 2023-2026, om nieuwe - met name levensloopbestendige- woningen te bouwen. Het plan past daarnaast binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten van de Versnellingsagenda Wonen 2024-2025, onderdeel 'transformatie'.

Proces tot nu toe
Op 14 oktober 2025 hebben wij een positief besluit genomen op de conceptaanvraag. Vervolgens bent u in staat gesteld wensen en bedenkingen te uiten. Hier heeft u geen gebruik van gemaakt. Naar aanleiding hiervan heeft de initiatiefnemer de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag omgevingsvergunning is inhoudelijk getoetst. Uit de toets blijkt dat het voldoende aannemelijk is dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en de bouwtechnische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Omdat meer dan 11 woningen gebouwd worden, heeft uw raad bindend adviesrecht. Indien u een positief advies geeft, kunnen wij daarna de omgevingsvergunning verlenen.

Gemeente leudal

3. Voorstel aan de Raad

Voorstel aan Raad

Een positief bindend advies afgeven over de aanvraag omgevingsvergunning van 18 mei 2026 voor het realiseren van realiseren van 19 appartementen en één winkelruimte aan de Markt 2-2a in Roggel.

4. Argumenten

1.1 Uit de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en dat voldaan wordt aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Zoals gesteld onder 2, heeft de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het plan is inhoudelijk getoetst. Hieruit blijkt dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de bouwtechnische eisen uit het Besluit bouwweren leefomgeving (Bbl). Onderstaand treft u de belangrijkste uitkomsten van deze toets aan. Voor de uitgebreide overwegingen verwijs ik u naar het bijgevoegde besluit omgevingsvergunning (*bijlage 2*).

1.1.1 Het plan is in strijd met het bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het 'Omgevingsplan gemeente Leudal'. De oude bestemmingsplannen maken nog deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Voor de locatie van het plan gelden de regels van het bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017'. 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.

1.1.2 Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, omdat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017 voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het toevoegen van extra woningen en het afwijken van de goot- en bouwhoogte. Dit betekent dat de omgevingsplanactiviteit (OPA) van rechtswege verkleurd naar een zogenoemde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Wij kunnen deze omgevingsvergunningen 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).

Uit de aanvraag blijkt dat het voldoende aannemelijk is dat wordt volaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Samengevat is 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.

Gemeente **leudal**

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.
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.

1.1.3 Door de aangegane anterieure overeenkomst, komen alle risico's voor rekening van de initiatiefnemer en hoeft géén exploitatieplan vastgesteld te worden.

Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet (Ow) zijn wij verplicht om kosten te verhalen. Het plan bevat kostenverhaalplichtige activiteiten zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (Ob), namelijk het bouwen van nieuwe woningen. Wij hebben met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst (artikel 13.13 Ow) gesloten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

1.1.4 De directe omgeving is via een omgevingsdialoog betrokken bij het plan.

De directe omgeving is via een omgevingsdialoog betrokken bij het plan. Het verslag van de omgevingsdialoog maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning (*bijlage 1*). Samengevat is de conclusie dat de omwonenden niet tegen het plan zijn en ook niet tegen woningbouw op deze locatie. Wel maakten enkele omwonenden zich zorgen over de privacy en inkijk op hun perceel. Ook de architectuurstijl vindt niet iedereen even mooi. Naar aanleiding van deze opmerkingen is het plan aangepast, zodat de inkijk op naastgelegen percelen minder is geworden (verbetering privacy). T.a.v. de architectuur is het plan nog iets versoberd. Het plan is gelegen in een welstandsvrij gebied. Desondanks heeft de initiatiefnemer advies gevraagd aan de adviescommissie fysieke leefomgeving (welke het plan tevens heeft beoordeeld voor wat betreft de stedenbouwkundige inpassing). De commissie heeft positief geadviseerd over de vormgeving van dit plan (zie ook 1.1.5).

1.1.5 Het plan is ruimtelijk-stedenbouwkundig en esthetisch inpasbaar

Een belangrijke voorwaarde (ook van de versnellingsagenda wonen) is een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing. Hiervoor is advies gevraagd aan de onafhankelijke Adviescommissie fysieke leefomgeving. De commissie adviseert positief over het plan. Alhoewel het een groot gebouw betreft, geeft de commissie aan dat 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). Wij hebben het advies van de adviescommissie fysieke leefomgeving overgenomen.

1.1.6 Het plan voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het plan is getoetst aan de technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Uit de aanvraag blijkt dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de gestelde eisen.

2.1 Door in te stemmen met het concept raadsbesluit adviseert u positief over beide aanvragen omgevingsvergunning en de concept besluiten omgevingsvergunningen en kunnen de omgevingsvergunning verleend worden.

Als u instemt met het concept raadsbesluit (bijlage 3), kunnen wij de omgevingsvergunningen definitief verlenen. Wij maken hierbij de kanttekening dat momenteel de Bibob toets (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) nog in behandeling is. De vergunning kan pas worden verleend na een positief advies van de Bibob coördinator. Bij een negatief advies zal de vergunning geweigerd moeten worden.

5. Risico's

Alle risico's komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met hem wordt een anterieure overeenkomst overeenkomen.

6. Juridische context

Het juridisch kader van dit voorstel wordt gevormd door de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht en de Versnellingsagenda wonen van Leudal.

7. Financiële toelichting

De ontvangen exploitatiebijdrage van € 14.805 valt binnen het hiervoor begrote inkomstenbudget.

8. Communicatie

Direct aangrenzende omwonenden zijn via een omgevingsdialoog betrokken bij het plan. Het definitieve besluit wordt via de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (gemeenteblad).

9. Vervolg

Tegen het besluit op de omgevingsvergunning kan bezwaar worden ingediend.

Gemeente leudal

10.Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning
2. Concept besluit omgevingsvergunning
3. Concept Raadsbesluit

Heythuysen, 2 november 2026

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris, De burgemeester,

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