

CONCEPT OMGEVINGSVERGUNNING

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

Aanvrager: Vastgoedontwikkeling Heidehuizen B.V.
Postbus 2, 6000 AA WEERT

Aanvraag ontvangen op: 25 juni 2025

Locatie activiteit(en): Guillaume Derksstraat 2 t/m 40 in Heythuysen (perceel HHS00 N 1684)

Betreft: bouwen van 20 levensloopbestendige woningen

Zaaknummer: Z2025-00001006

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.

Activiteit(en):

Deze omgevingsvergunning betreft de volgende activiteit(en):

- 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 22.280 omgevingsplan);

Procedure

De omgevingsvergunning is met de reguliere voorbereidingsprocedure voorbereid. Dit is beschreven in paragraaf 16.5.2 van de Ow. Tegen dit besluit kunnen u en andere belanghebbenden bezwaar indienen. U leest hierover meer bij het onderdeel 'Procedure'.

Ondertekening

De bevoegdheid tot het nemen van dit besluit is geregeld in het collegebesluit van 16 december 2025.

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 aandachtspunten 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 niet aan de aanvraagvereisten. Wij hebben u op 10 september 2025 in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag aan te vullen. Dit heeft u gedaan op 27 oktober 2025. 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.

Mer-beoordeling

Uw plan is mer-beoordelingsplichtig op grond van artikel 16.43 lid 1, onder b. De activiteit is opgenomen in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, namelijk J11, een stedelijk ontwikkelingsproject. Uit de eerder aangeleverde plan-mer-beoordeling, welke tevens onderdeel uitmaakt van bijlage 1 van dit besluit met de bestandsnaam 'Bijlage VIII Plan mer beoordelingsnotitie incl bijlagen.pdf' hebben wij geconcludeerd dat uw plan géén aanzienlijke milieueffecten heeft. Daarom hebben wij op 16 december 2025 besloten dat het uitvoeren van een milieueffectrapportage (mer) niet nodig is.

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 én uw aanvraag, voor het realiseren van 5 bouwkavels voor 5 vrijstaande levensloopbestendige woningen, met kenmerk 2025-00001007, hierbij als één project bestaande uit 25 woningen aangemerkt. Als gevolg hiervan hebben wij op 16 december 2025 de gemeenteraad advies gevraagd over ons voorgenomen besluit om uw aanvraag te verlenen.

De gemeenteraad heeft op 10 februari 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 lijst van aangewezen activiteiten. Gelet hierop hebben wij advies en instemming gevraagd aan Gedeputeerde Staten van Limburg. Op 20 oktober 2025 heeft de GS besloten in

te stemmen met uw aanvraag. Het besluit van GS is als bijlage 1 met de bestandsnaam 'Instemming OV BOPA Vlasstraat 20 woningen ong._ (002).pdf' bij dit besluit gevoegd en maakt hier onderdeel van uit.

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. 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. Uw plan is gelegen binnen de bestemmingen 'maatschappelijk' en 'waarde archeologie 5', met de functieaanduiding 'zorgwoning'. Regulier wonen is volgens het geldende bestemmingsplan niet

toegestaan. Ook het toevoegen van nieuwe reguliere woningen is niet toegestaan. Hierdoor is uw plan in strijd met het Omgevingsplan Leudal.

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.

Uw plan is, in de conceptfase van uw plan, op 1 februari 2024 en 11 april 2024 en 23 mei 2024, bij de behandeling van de conceptaanvraag met kenmerk Z2024-00000428, beoordeeld door de Adviescommissie fysieke leefomgeving. De commissie heeft positief geadviseerd over de stedenbouwkundige opzet. Aan de zijde van de Vlasstraat komen vrijstaande woningen. De woningen krijgen een kap. De woningen krijgen een gevarieerde uitstraling. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande drie woningen. De overige woningen worden geclusterd in een hofjesstructuur, gelegen in het groen. Hierdoor ontstaan twee grotere massa's. Parkeren wordt hierbij ook in het groen opgelost, met als doel om de auto's zo veel als mogelijk uit het beeld te onttrekken. Door deze opzet te kiezen, ontstaat een bijzonder plan met een goede overgang naar de achtergelegen ruimte-voor-ruimte kavels, die ook op ruime percelen zijn gesitueerd, in een groene setting. De commissie vraagt wel aandacht voor het gebruik van het 'openbare gebied'. Door deze opzet te kiezen, liggen de 'achtertuinen' van de woningen in de hofjes richting openbaar gebied. De commissie vraagt hiervoor een landschappelijke inrichtingsplan op te stellen en goed te borgen dat dit plan uitgevoerd worden en in stand wordt gehouden. Doel hiervan is te voorkomen dat verrommeling ontstaat, door het maken van losse bijgebouwtjes, schuttingen, terrassen, overkappingen e.d. Dergelijke bouwwerken kunnen het beoogde beeld ernstig aantasten hetgeen niet wenselijk is. De commissie heeft ook aandacht gevraagd voor de onderlinge afstanden van de woningen (hofjeswoningen t.a.v. vrijstaande woning (westen) en de afstand tot de perceelgrens (oosten). Het feit dat de aangegeven weg en Hoek (met Cul-de-sac) niet gerealiseerd wordt (wordt groengebied), maakt dat een kortere afstand mogelijk is.

De gestelde voorwaarden van het advies zijn in onderhavige aanvraag verwerkt en geborgd. Hierdoor voorziet het plan in een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing.

3. Bodem

Bij uw aanvraag heeft u een historisch en verkennend bodemonderzoek aangereikt waaruit blijkt dat er ten aanzien van de bodemgesteldheid, geen belemmeringen zijn voor de realisering van uw plan. Beide bodemonderzoeken zijn als bijlage 1 met de bestandsnaam '140250457-R historisch onderzoek.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 bestandsnaam 'A-Bijlage IV Aeriuseronderbouwing.pdf' bij dit besluit gevoegd en maakt hier onderdeel van uit.

Archeologie

Op het plangebied is de dubbelbestemming "waarde archeologie 5" van toepassing. Voor uw bouwactiviteit is op grond van het omgevingsplan en artikel 3.2.7.1 van de algemene verordening gemeente Leudal géén archeologisch onderzoek vereist, omdat op de locatie waar de activiteit plaatsvindt, de bodem al diep verstoord is door eerdere aanleg van bouwwerken en de sloop van deze bouwwerken en hiermee samenhangende diepere vergravingen, waardoor de mogelijk aanwezige archeologische waarden al verstoord zijn.

2. Omgevingsplanactiviteit Afwijken van 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 afwijkmogelijkheid om op uw plangebied te mogen gebruiken voor reguliere woningen dan wel reguliere woningen te bouwen. Dit betekent dat de omgevingsplanactiviteit (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 '2024.3152 Vlasstraat ong. Heythuysen BOPA 2 woonclusters 20-11.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 positieve advies van de adviescommissie fysieke leefomgeving.
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 betaalbare en levensloopbestendige 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. Door het aanleggen van een voetpad richting de Vlasstraat wordt voorzien in goede ontsluiting vanuit het plangebied richting het centrum van Heythuysen.
11. **De gemeenteraad op 10 februari 2026 een positief advies heeft gegeven over ons voorgenomen besluit en uw aanvraag.**
12. Gedeputeerde Staten van Limburg hebben ingestemd met uw aanvraag
13. Het project financieel uitvoerbaar is, gelet op de met u aangegane anterieure overeenkomst.

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 burens. Uit de omgevingsdialoog blijkt dat u de directe omgeving voldoende bij uw initiatief heeft betrokken.

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.
- 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.
- De aanpassingen aan het openbare gebied (voetpad Guillaume Derksstraat) moeten worden uitgevoerd zoals overeengekomen in de anterieure overeenkomst.
- Het is de gezamenlijke tuin niet toegestaan om erfafscheidingen of andere bouwwerken te plaatsen.
- De landschappelijke inpassing zoals aangegeven op de bijlage 1 met de bestandsnaam '25-021-TEK-DO-BI-001-7.0.pdf', welke bij dit besluit is gevoegd en hier deel van uitmaakt, moet voor ingebruikname van de woningen worden aangelegd én in stand worden gehouden.

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 burennrecht 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
A6-ETFAL onderbouwing-2024.3152 Vlasstraat ong. Heythuysen BOPA 2 woonclusters-20-11.pdf	2024.3152 Vlasstraat ong. Heythuysen BOPA 2 woonclusters 20-11.pdf	21 november 2025
A5-Bijlage I-bodemonderzoek (historisch en verkennend).pdf -140250457-R	140250457-R historisch onderzoek.pdf	27 oktober 2025
A-Bijlage II Infiltratieonderzoek.pdf	Bijlage II Infiltratieonderzoek.pdf	25 juni 2025
A-Bijlage III Afwatering hemelwater.pdf	Bijlage III Afwatering hemelwater.pdf	25 juni 2025
A6-Bijlage III-a Afwatering hemelwater ondergrondse infra.pdf	25-021-TEK-DO-OI-001-7.0.pdf	21 november 2025
A6-Bijlage III-b Afwatering hemelwater bovengrondse infra.pdf	25-021-TEK-DO-BI-001-7.0.pdf	21 november 2025
A-Bijlage IV Aeriusonderbouwing.pdf	Bijlage IV Aeriusonderbouwing.pdf	25 juni 2025
A-Bijlage V Quicksan flora en fauna.pdf	Bijlage V Quicksan flora en fauna.pdf	25 juni 2025
A5-Bijlage VI-Aanvullend ecologisch onderzoek Vlasstraat ong.pdf	Aanvullend ecologisch onderzoek Vlasstraat ong..pdf	27 oktober 2025
A-Bijlage VII Akoestisch onderzoek verkeersgeluid.pdf	Bijlage VII Akoestisch onderzoek.pdf	25 juni 2025
A5-Bijlage VII-a Akoestisch onderzoek installatiegeluid.pdf	Bijlage VII Akoestisch onderzoek installatiegeluid.pdf	27 oktober 2025
A-Bijlage VIII Plan mer beoordelingsnotitie incl bijlagen.pdf	Bijlage VIII Plan mer beoordelingsnotitie incl bijlagen.pdf	25 juni 2025
A6-Bijlage IX Omgevingsdialoog geredigeerd.pdf	Bijlage IX Omgevingsdialoog Geredigeerd.pdf	28 oktober 2025
A6-Bijlage X-Besluit op de aanmeldnotitie mer-25 woningen Guillaume Derksstraat-Vlasstraat Heythuysen	Besluit op de aanmeldnotitie mer-25 woningen Guillaume Derksstraat-Vlasstraat Heythuysen.pdf	26 november 2025
A6-Tek-begane grond kavel 1 t/m 8 Blok A-beg_2025-11-19.pdf	23051-O1_Blok A beg_2025-11-19.pdf	21 november 2025
A6-Tek_ verdieping kavel 1 t/m 8 verdieping Blok A_2025-11-19.pdf	23051-O2_Blok A verd_2025-11-19.pdf	21 november 2025
A6-Tek- gevels en doorsneden Blok A _kavel 1 t/m 8_2025-11-19.pdf	23051-O3_Blok A gev_2025-11-19.pdf	21 november 2025
A-Tek-begane grond Blok B_2025-11-19.pdf	23051-O4_Blok B beg_2025-11-19.pdf	21 november 2025
A6-Tek-verdieping_kavel 9 t/m 20-Blok B_2025-11-19.pdf	23051-O5_Blok B verd_2025-11-19.pdf	21 november 2025
A6-Tek-gevels-doorsneden Blok B_2025-11-19.pdf	23051-O6_Blok B gev_2025-11-19.pdf	21 november 2025
A6-Tek-situatie-23051-S2_sit_2025-11-19.pdf	23051 S2_sit_2025-11-19.pdf	21 november 2025
A-tek-details-23051-O7_Blok A B vormdet_13-06-2025.pdf	23051-O7_Blok A B vormdet_13-06-2025.pdf	25 juni 2025
A-Verzoekformulier	verzoekpdf-2025062500241.pdf	25 juni 2025

Raadsbesluit bindend advies 10 februari 2026	Raadsbesluit bindend advies 10 februari 2026	10 februari 2026
Provincie Instemming BOPA Guillaume Derksstraat 20 woningen	Instemming OV BOPA Vlasstraat 20 woningen ong. _ (002).pdf	29 oktober 2025

Bijlage 2:

Verplichtingen en aandachtspunten 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.

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.

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.

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:

- de aard en omvang van de lozing; en
- 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. 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.