

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Adviesvraag inzake afwijking van het omgevingsplan voor de realisatie van een gezondheidscentrum op de locatie Kerkstraat 14 te Beesel.

Portefeuillehouder: Mathijs Stocks

Datum vergadering: 6 juli 2026

Zaaknummer: 0889445624

Samenvatting

Op 4 februari 2026 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van een gezondheidscentrum op de locatie Kerkstraat 14 te Beesel. De aanvraag wijkt af van het Omgevingsplan gemeente Beesel. De locatie heeft in de huidige situatie een woonfunctie, waardoor een gezondheidscentrum als maatschappelijke functie niet rechtstreeks is toegestaan. De vergunning kan alsnog worden verleend in afwijking van het omgevingsplan. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag om een besluit te nemen op deze aanvraag. Ten aanzien van de afwijking van het omgevingsplan geldt een bindend adviesrecht van uw raad op basis van de Lijst adviesrecht van de raad. De afwijking voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarom wordt u geadviseerd om positief te adviseren over deze afwijking van het omgevingsplan voor de realisatie van dit gezondheidscentrum.

Voorstel

U wordt geadviseerd om:

1. Positief te adviseren over de aangevraagde afwijking van het Omgevingsplan gemeente Beesel voor de realisatie van een gezondheidscentrum op de locatie Kerkstraat 14 te Beesel.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding

Op 4 februari 2026 ontvingen wij een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een gezondheidscentrum op de locatie Kerkstraat 14 te Beesel. Deze aanvraag wijkt af van het Omgevingsplan gemeente Beesel. Ten aanzien van deze afwijking geldt een bindend adviesrecht van uw raad op basis van de Lijst adviesrecht van de raad. Daarom wordt de afwijking voor advies aan u voorgelegd.

2. Doelstelling

Uw raad dient een (bindend) advies te geven over de aangevraagde afwijking van het omgevingsplan.

3. Uitgangssituatie

De locatie Kerkstraat 14 te Beesel heeft op dit moment een woonfunctie. De locatie is bebouwd met een oude boerderij welke deel uit maakt van het beschermd dorpsgezicht Beesel. De initiatiefnemer is voornemens om voornoemde locatie te herontwikkelen naar een gezondheidscentrum. Het college heeft op 4 augustus 2025 besloten om in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. De uitgangssituatie is dan ook om mee te werken aan de gevraagde afwijking van het omgevingsplan, mits deze voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4. Rol gemeente

De gemeente vervult bij de gevraagde ontwikkeling een faciliterende rol. Dit houdt in dat de initiatiefnemer het initiatief heeft genomen en dat uw raad, gelet op het bindend adviesrecht, een afweging maakt of de voorgestelde ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is en past binnen het gemeentelijke beleid. Het college van burgemeester en wethouders is, met inachtneming van uw advies, het bevoegd gezag om een besluit te nemen op deze aanvraag omgevingsvergunning.

5. Toelichting

Beschrijving aanvraag

Op 4 februari 2026 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van een gezondheidscentrum op de locatie Kerkstraat 14 te Beesel. Deze locatie is kadastraal bekend als Gemeente Beesel, sectie A, nummer 3447 (ged.).

De huidige huisartsenpraktijk van Beesel, zijnde een praktijk aan huis, is op lange termijn niet meer levensvatbaar. Gezien de ligging van de praktijk is er geen uitbreiding meer mogelijk en kunnen ook geen andere disciplines in de eerstelijns zorg worden toegevoegd in deze praktijk. Om toekomstbestendige huisartsenzorg in Beesel te kunnen borgen, is een alternatieve locatie onderzocht. Die is gevonden op de Kerkstraat 14 te Beesel.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan de sloop van de bestaande bebouwing op de locatie en de realisatie van vervangende nieuwbouw. In het nieuw te realiseren gezondheidscentrum worden een huisartsenpraktijk, een fysiotherapiepraktijk en overige eerstelijnszorgfuncties ondergebracht. De bebouwing bestaat uit een combinatie van één en twee bouwlagen en voorziet op eigen terrein in parkeergelegenheid.

Toelichting afwijking van het omgevingsplan

De genoemde locatie ligt in het Omgevingsplan gemeente Beesel, onderdeel bestemmingsplannen 'Bebouwde gebieden Beesel' en 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019'. Ter plaatse geldt:

- De enkelbestemming 'Wonen';
- De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht';
- Een bouwvlak aanduiding;
- De maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 3', en;
- De gebiedsaanduiding 'overige zone – AMK terreinen'.

Het initiatief voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan, omdat het beoogde gezondheidscentrum (maatschappelijke functie) niet is toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' (woonfunctie). Derhalve is sprake van een zogeheten 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (afgekort als 'BOPA').

Een omgevingsvergunning voor een BOPA kan worden verleend indien de afwijking van het omgevingsplan in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit begrip is de opvolger van het voormalige begrip 'goede ruimtelijke ordening'. Het houdt onder andere in dat een ontwikkeling passend moet zijn binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente, provincie en Rijk en dat de ontwikkeling vanuit diverse milieu- en omgevingsaspecten (waaronder bodemkwaliteit, waterhuishouding, erfgoed en gezondheid) inpasbaar moet zijn op de beoogde plek. Om dit aan te tonen heeft de aanvrager een motivering 'Evenwichtige toedeling van functies aan locaties' op laten stellen en diverse onderzoeken uit laten voeren.

Adviesrecht raad

Het besluiten op de aanvraag omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college. Indien een aanvraag niet past binnen het omgevingsplan, heeft de gemeenteraad in de Omgevingswet de mogelijkheid gekregen om gevallen aan te wijzen waarin het college een bindend advies van de raad moet vragen, alvorens zij mag besluiten op de aanvraag. Uw raad heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt middels het vaststellen van de 'Lijst adviesrecht van de raad' op 19 december 2023.

In artikel 1 onder d van deze lijst is aangegeven dat advies van de raad nodig is voor de ontwikkeling van nieuwe maatschappelijke voorzieningen die volgens het omgevingsplan niet zijn toegestaan, indien het een oppervlakte van minimaal 500m² betreft.

De voorliggende aanvraag betreft de toevoeging van een maatschappelijke functie in de vorm van een gezondheidscentrum, met een oppervlakte van 1.100m², die niet rechtstreeks is toegelaten op grond van het vigerend omgevingsplan. Aangezien een afwijking van het omgevingsplan noodzakelijk is om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is advies van uw raad een vereiste. Dit advies gaat over de vraag of de afwijking van de regels in het omgevingsplan, uitsluitend voor wat betreft de functiewijziging van 'wonen' naar 'maatschappelijk', in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het advies van uw raad is bindend, wat betekent dat het college verplicht is uw advies op te volgen bij het besluiten op deze aanvraag omgevingsvergunning.

Wenselijkheid gezondheidscentrum

Een huisartsenpraktijk is een essentiële basisvoorziening voor de kern Beesel. De continuïteit van deze voorziening staat echter onder druk. De huidige praktijk wordt aan huis gevoerd en biedt geen uitbreidingsmogelijkheden. Bovendien is de praktijkhouder voornemens binnen afzienbare tijd met pensioen te gaan. In deze vorm is opvolging nauwelijks haalbaar.

Tegelijkertijd is de huisartsenzorg structureel veranderd: de zorgvraag wordt complexer, het aantal taken van de huisarts neemt toe en zorg wordt steeds vaker geleverd in multidisciplinaire samenwerking tussen zorgverleners. Dit vraagt om meer ruimte, extra capaciteit en clustering van eerstelijnszorgfuncties.

Het aangevraagde gezondheidscentrum met meerdere eerstelijns zorgvoorzieningen sluit beter aan bij deze ontwikkeling dan behoud van de huidige praktijkvorm en is noodzakelijk voor een toekomstbestendige borging van de huisartsenzorg in Beesel.

Door in te stemmen met de functiewijziging van wonen naar maatschappelijk om het aangevraagde gezondheidscentrum te kunnen realiseren, wordt een toekomstbestendige voorziening voor eerstelijnsgezondheidszorg in de kern Beesel mogelijk gemaakt. Daarmee wordt bijgedragen aan het behoud van de noodzakelijke voorzieningen en leefbaarheid.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het aangevraagde gezondheidscentrum is passend binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente Beesel. Het initiatief ziet op de verplaatsing en verbreding van de bestaande huisartsenpraktijk in de kern

Beesel naar een gezondheidscentrum met meerdere eerstelijns zorgfuncties. De huidige huisvesting van de huisartsenpraktijk is in de bestaande vorm niet langer duurzaam levensvatbaar. Zonder verplaatsing bestaat een reëel risico dat de huisartsenzorg op termijn uit de kern Beesel verdwijnt, hetgeen aanzienlijke negatieve gevolgen zou hebben voor de leefbaarheid, bereikbaarheid van zorg en het welzijn van inwoners.

Met de verbreding naar een gezondheidscentrum wordt de samenwerking tussen eerstelijns zorgverleners versterkt en wordt de kwaliteit en continuïteit van de zorg verbeterd. Daarmee wordt voorzien in een toekomstbestendige maatschappelijke voorziening die van essentieel belang is voor Beesel.

De aanvraag wijkt af van het Omgevingsplan gemeente Beesel. De locatie heeft in de huidige situatie een woonfunctie, waardoor een gezondheidscentrum als maatschappelijke functie niet rechtstreeks is toegestaan. De vergunning kan alsnog worden verleend in afwijking van het omgevingsplan. Het college is als bevoegd gezag verantwoordelijk voor de besluitvorming over het voorliggende initiatief. Zij heeft geconcludeerd dat het belang van behoud en versterking van eerstelijnsgezondheidszorg zwaarder weegt dan het belang van behoud van de bestaande woning, mede vanwege het risico op het wegvallen van de huisartsenzorg bij uitblijven van het initiatief.

Ten aanzien van de afwijking van het omgevingsplan geldt een bindend adviesrecht van uw raad op basis van de Lijst adviesrecht van de raad. Dit advies ziet op de functiewijziging van 'wonen' naar 'maatschappelijk' die samenhangt met het faciliteren van het nieuwe gezondheidscentrum. Met het initiatief wordt één woning aan de woningvoorraad onttrokken; gelet op de beperkte omvang heeft dit geen significante gevolgen voor de woningvoorraad.

Uit de bij de aanvraag ingediende onderbouwing en onderzoeken blijkt dat er, vanuit ruimtelijk relevante aspecten, geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen herontwikkeling op deze locatie. De ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente en de functiewijziging is vanuit relevante milieu- en omgevingsaspecten aanvaardbaar. Ook de gevolgen voor cultuurhistorische waarden zijn betrokken bij de beoordeling. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de gevraagde afwijking van het omgevingsplan in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omdat de afwijking voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt u geadviseerd om positief te adviseren over deze afwijking van het omgevingsplan voor de realisatie van een gezondheidscentrum op de locatie Kerkstraat 14 te Beesel.

Vervolgprocedure

Na ontvangst van uw raadsadvies neemt het college een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Uw advies is daarbij bindend; het college mag daar niet van afwijken. Het besluit wordt bekendgemaakt via officiële bekendmakingen.nl, ongeacht of uw raad positief of negatief adviseert. Tegen het besluit kunnen belanghebbenden binnen een termijn van zes weken bezwaar maken bij het college. Na de beslissing op bezwaar staat gedurende 6 weken beroep open bij de rechtbank Limburg. Tegen de uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

- a. Financieel
Voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning worden de gemeentelijke plankosten verhaald middels een anterieure overeenkomst. Voor de overige aangevraagde activiteiten worden legeskosten in rekening gebracht overeenkomstig de geldende legesverordening. Eventuele overige kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.
- b. Juridisch

Het college neemt een besluit over de verlening of weigering van de aangevraagde omgevingsvergunning. Het advies van uw raad over de afwijking van het omgevingsplan is daarbij bindend.

Indien belanghebbenden het niet eens zijn met het besluit van het college, kunnen zij bezwaar maken bij het college. Tegen de beslissing op bezwaar kunnen belanghebbenden vervolgens beroep instellen bij de rechtbank.

- c. Risico's
De mogelijkheid bestaat dat belanghebbenden bezwaar aantekenen tegen de omgevingsvergunning.

6. Visie Leef Beesel

Het initiatief voor de realisatie van een gezondheidscentrum past binnen pijler 1 'Leef voor elkaar' van de visie Leef Beesel. Binnen deze pijler staat het bevorderen van gezondheid en welzijn van de gemeenschap centraal, met aandacht voor onderlinge verbondenheid en zorg voor elkaar. Het gezondheidscentrum draagt bij aan deze doelstellingen door het versterken van toegankelijke en samenhangende gezondheidsvoorzieningen voor alle inwoners.

7. Inclusie

1. Welkom en veilig
De toevoeging van een gezondheidscentrum draagt bij aan een gemeenschap waarin respect, ontmoeting en vertrouwen centraal staan. Het centrum ondersteunt een inclusieve en veilige leefomgeving waarin uitsluiting en discriminatie geen plaats hebben en waar iedereen zich welkom en gelijkwaardig behandeld voelt.
2. Meedoen en autonoom
Een gezondheidscentrum ondersteunt inwoners om zo zelfstandig mogelijk mee te doen in de samenleving, met behoud van eigen regie. Tegelijkertijd wordt passende en toegankelijke ondersteuning geboden wanneer dat nodig is, zodat iedereen kan blijven deelnemen aan het maatschappelijk leven.
3. Toegankelijk en bruikbaar
Het gezondheidscentrum draagt bij aan een toegankelijke en bruikbare leefomgeving door zorgvoorzieningen centraal en goed bereikbaar te organiseren. Dit verlaagt fysieke en sociale drempels, zodat inwoners daadwerkelijk gebruik kunnen maken van ondersteuning en zorg.

8. Duurzaamheid

Het bouwplan zal voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen.

Bijlagen

1. Concept Raadsbesluit
2. Motivering 'Evenwichtige toedeling van functies aan locaties'
3. Situatietekening gezondheidscentrum
4. Plattegronden en geveltekeningen gezondheidscentrum
5. Bouwhistorische verkenning
6. Archeologisch onderzoek
7. Stikstofonderzoek rapportage
8. Stikstofberekening aanlegfase
9. Stikstofberekening gebruiksfase
10. QuickScan flora en fauna
11. Omgevingsdialoog