

OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvraag

Op 20 maart 2026 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 10 levensloopbestendige woningen op de locatie Julianastraat 4a, 5953HS Reuver.

De aanvraag is ingediend door G.C.A. Vastgoed I B.V. en is geregistreerd onder zaaknummer Z2026-00000289.

De aanvraag is behandeld op basis van de reguliere procedure. De beslistermijn bedraagt in beginsel acht weken. Op 23 april 2026 is gevraagd om de aanvraag aan te vullen. De aanvullende gegevens zijn op 8 mei 2026 ingediend. Daarmee is de aanvraag volledig.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel besluiten, gelet op de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht en het mandaatregister, de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet:
 - Bouwactiviteit (omgevingsplan)
 - Afwijken van regels in het omgevingsplan
 - Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

Voorschriften

- Ten minste twee werkdagen voor het starten van de werkzaamheden moet dit gemeld zijn via leefomgeving@beesel.nl;
- De aanvrager en/of uitvoerende partijen zijn primair verantwoordelijk voor de constructieve veiligheid;
- Zodra het bouwplan voltooid is, moet dit gemeld worden via leefomgeving@beesel.nl. Het gebouw of bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat het gereed is gemeld;
- Gezien de situering van de achtergevels op het perceel met als bijkomstigheid een smalle reststrook wordt door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit gevraagd om aandacht voor de invulling hiervan, zodat er geen vergeten hoek ontstaat. Een denkrichting zou kunnen zijn om de groene hagen door te trekken tot aan de gevels.
- Binnen 26 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning dient een start te worden gemaakt met de realisatie van de woningbouw.
- Alvorens de woningen worden gebouwd moet het door de provincie Limburg vergunde deelsaneringsplan moeten worden uitgevoerd.
- Hemelwater afkomstig van de nieuwbouw moet op eigen perceel worden geborgen en verwerkt, zonder daarbij schade aan te brengen aan aangrenzende percelen. Er moet minimaal 60 mm per m² verhard oppervlak kunnen worden geborgen. Deze berging moet binnen 24 uur weer volledig beschikbaar zijn en moet voorzien zijn van een bovengrondse overloop naar openbaar terrein.
- De aan te leggen infiltratievoorziening(en) moet nader worden uitgewerkt in een afkoppeladvies. Rekening houden met wisselend bodemopbouw en de aanwezige bodemverontreiniging met cyanide.

Inwerkingtreding

De vergunning treedt in werking op de dag nadat de vergunning aan de aanvrager is toegezonden en is onherroepelijk wanneer de bezwaartermijn is verstreken en geen bezwaar is ingediend.

Overwegingen en documenten

Het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen is gebaseerd op de overwegingen per activiteit (bijlage 1) en de ontvangen documenten (bijlage 2). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Reuver, 6 juli 2026

Namens burgemeester en wethouders van gemeente Beesel,

■■■■■
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Bezwaar tegen omgevingsvergunning?

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen er binnen 6 weken na de dag waarop dit besluit is verzonden of uitgereikt daartegen bezwaren worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders, postbus 4750, 5953 ZK Reuver. Gedurende de bezwaartermijn kan bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ te Roermond een schorsend verzoek om een voorlopige voorziening worden gevraagd, indien er sprake is van een spoedeisend belang.

Leges op grond van tarieventabel behorende bij de legesverordening

Artikelnummer	Toelichting	Bedrag
2.3.2.1.1.a	Omgevingsvergunning binnenplanse omgevingsplanactiviteit bij gebruiksfuncties: bijeenkomstfunctie, gezondheidsfunctie, kantoorfunctie, logiesfunctie, onderwijsfunctie, overige gebruiksfunctie, sportfunctie, winkelfunctie en woonfunctie; €20 per m ² BVO (met een minimum van €320)	€ 27.380,00
2.7.5	Omgevingsplanactiviteit: het aanleggen of wijzigen van een uitweg/inrit	€ 267,00
Totaal		€ 27.647,00

De legeskosten zijn gebaseerd op 1.369 m² BVO, zoals opgegeven in de aanvraag omgevingsvergunning.

Voor deze legeskosten ontvangt u nog een factuur met daarin de betalingsgegevens.

Reuver, 6 juli 2026

Namens de heffingsambtenaar van gemeente Beesel,

■■■■■
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Bezwaar tegen legesbeschikking?

Bezwaar maken tegen de legeskosten kan binnen zes weken na verzending van deze aanslag worden ingediend bij gemeente Beesel. Stuur hiervoor een bezwaarschrift naar de heffingsambtenaar van gemeente Beesel, Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver. In uw bezwaarschrift vermeldt u het besluit waartegen u bezwaar maakt, met daarbij een motivering van uw bezwaar. Vergeet niet om het bezwaar te dateren en om het te voorzien van uw naam, adres en handtekening. Van deze legeskosten ontvangt u separaat een nota. Let op: bezwaar maken betekent niet dat de betalingsverplichting vervalt.

Bijlage 1 - Overwegingen

Omgevingsplanactiviteit

De aanvraag is vergunningplichtig voor de volgende omgevingsplanactiviteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Omgevingsplan gemeente Beesel, onderdeel bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden Beesel' en 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019'. Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Bedrijf' met functiaanduiding 'Specifieke vorm van sport - gezondheidstrainingscentrum'. Verder geldt gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

Het initiatief voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan, omdat binnen de bestemming 'bedrijf' het gebruik voor wonen alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Deze aanduiding is op deze locatie niet aanwezig, waardoor het bouwen van de woningen ter plaatse niet is toegestaan.

In de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' is gemotiveerd waarom medewerking aan deze aanvraag wordt verleend.

De aanvraag is op 12 mei 2026 door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Beesel ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden. Daarmee voldoet de aanvraag aan de redelijke eisen van welstand. Wel vraagt de commissie om, gezien de situering van de achtergevels op het perceel met als bijkomstigheid een smalle reststrook, aandacht voor de invulling hiervan. Dit zodat er geen vergeten hoek ontstaat waar bijv. onkruid kan woekeren. Een denkrichting zou kunnen zijn om de groene hagen door te trekken tot aan de gevels.

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Volgens artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving mag een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan alleen worden verleend als is aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is het volgende overwogen:

- Het aangevraagde bouwplan past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Beesel. De locatie ligt in een woonwijk en wordt omgeven door bestaande woningen. Het plan geeft daarnaast invulling aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Vanuit het woonbeleid betreft het een gewenste ontwikkeling: het initiatief bevat woningen voor de juiste doelgroep (levensloopbestendig, geschikt voor jong en oud) op de juiste plek (binnen een woonwijk). Het uitgangspunt uit de woonzorgvisie is dat in elke kern woningen worden toegevoegd. Daarbij zetten we in op kwalitatieve versterking en meer diversiteit in woonsegmenten. Het basisprincipe daarbij is dat eerst wordt gezocht naar inbreiding van woningbouw binnen het stedelijk gebied. In dit geval is hier sprake van. De Kadernieuwbouw gemeente Beesel 2025 stelt dat de kern van Beesel zich kenmerkt door een groot aandeel (vrijstaande) koopwoningen. De bestaande woningen zijn doorgaans groot in omvang. Door het toevoegen van woningen voor starters en senioren en betaalbare koop en betaalbare huur, ontstaat er meer balans en is ruimte voor het mogelijk maken van nieuwe wooncarrières.
- De aangevraagde woningen op deze locatie zijn kortom passend binnen het ruimtelijke beleid en het woonbeleid
- Daarnaast doet het verwijderen van de bestaande bedrijfsfunctie op deze locatie (solitair gelegen in een woonwijk) geen afbreuk aan de beleidsdoelstellingen voor bedrijvigheid. Beleidsmatig dienen bedrijfsfuncties namelijk op bedrijventerreinen geconcentreerd te worden.

- Op de planlocatie is er een bodemverontreiniging aanwezig. De Provincie Limburg is bevoegd gezag voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor de deelsanering van deze locatie. Daartoe heeft de Provincie Limburg op 12 februari 2026 besloten om in te stemmen met het door initiatiefnemer opgestelde deelsaneringsplan. Het verdere traject met betrekking tot de sanering en het toezicht hierop ligt ook bij de Provincie Limburg.
- Het bouwplan levert geen verstoring op van het huidige straatbeeld;
- Het bouwplan heeft in het kader van de verkeersveiligheid geen risico's en/of nadelige gevolgen;
- Er is geen sprake van stedenbouwkundige en/of planologische bezwaren;
- Uit de bij de aanvraag ingediende onderbouwing en onderzoeken blijkt dat er, vanuit ruimtelijk relevante aspecten, geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling 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.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aanvraag voldoet daarnaast aan de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Advies gemeenteraad

Op basis van de 'Lijst adviesrecht van de raad' (vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 2023) geldt bij deze aanvraag om omgevingsvergunning een bindend adviesrecht van de raad. Op 6 juli 2026 heeft de raad van gemeente Beesel positief geadviseerd over de aangevraagde afwijking van het Omgevingsplan gemeente Beesel voor de nieuwbouw van 10 nultredenwoningen aan de Julianastraat 4a te Reuver.

Uitweg

Deze werkzaamheden hebben niet tot gevolg dat de bruikbaarheid en het veilig en doelmatig gebruik van de weg worden aangetast. Daarnaast worden het uiterlijk aanzien van de omgeving en groenvoorzieningen beschermd. Daarmee wordt voldaan aan artikel 2.6, lid 3, van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Beesel 2023. Gelet op bovengenoemde overwegingen bestaan er geen overwegende bezwaren tegen het verplaatsen van de uitweg/inrit op deze locatie.

Wetgeving

Voor deze activiteit is gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving:

- Omgevingswet artikel 5.1, eerste lid, onder a;
- Omgevingsplan gemeente Beesel;
- Artikel 8.0a, 8.0b en hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Lijst adviesrecht van de raad – vastgesteld in de raadsvergadering op 19 december 2023;
- Artikel 22.8 Omgevingswet;
- Algemene plaatselijke verordening gemeente Beesel 2023 artikel 2.6.

Bijlage 2 - Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- 02 Verzoekformulier-004, d.d. 18 mei 2026
- 03 Ruimtelijke motivering BOPA Julianastraat 4a, d.d. 13 mei 2026
- 04 Bijlage 1 Participatieverslag, d.d. 20 maart 2026
- 05 Bijlage 2 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer, d.d. 20 maart 2026
- 06 Bijlage 3 Verkennend bodem en asbestonderzoek, d.d. 18 mei 2026
- 07 Bijlage 4 Aanvullend bodemonderzoek.pdf, d.d. 8 mei 2026
- 08 Bijlage 5 Besluit instemming deelsanering.pdf, d.d. 8 mei 2026
- 09 Bijlage 6 Advies omgevingsveiligheid VRLN.pdf, d.d. 8 mei 2026
- 10 Bijlage 7 Stikstofonderzoek en AERIUS-berekening.pdf, d.d. 8 mei 2026
- 11 Bijlage 8 Quickscan flora en fauna.pdf, d.d. 8 mei 2026
- 12 Bijlage 9 Bodemdoorlatendheidsonderzoek.pdf, d.d. 8 mei 2026
- 13 Bijlage 10 tekening hemelwaterberging.pdf, d.d. 12 mei 2026
- 14 Bijlage 10 Bergings-en leegloopberekening watersysteem, d.d. 20 maart 2026
- 15 Bijlage 11 Archeologisch bureauonderzoek.pdf, d.d. 8 mei 2026
- 16 Plan van aanpak deelsanering, d.d. 12 december 2025
- 17 Selectiebesluit Archeologie Julianastraat Reuver, d.d. 21 april 2026
- 18 Bestektekening I plattegronden bgg - situatie, d.d. 8 mei 2026
- 19 Bestektekening I plattegronden verdieping basis, d.d. 8 mei 2026
- 20 Bestektekening I plattegronden verdieping optie, d.d. 8 mei 2026
- 21 Bestektekening I gevels en doorsneden, d.d. 8 mei 2026
- 22 Bestektekening I constructie bgg en verdiepingen, d.d. 8 mei 2026
- 23 Bestektekening I dakaanzicht basis, d.d. 8 mei 2026
- 24 Bestektekening I constructie verdiepingen optie en kap, d.d. 8 mei 2026
- 25 Ontwerptekening I details, d.d. 8 mei 2026
- 26 Situatiepakket met inrit en openbare parkeerplekken, d.d. 8 mei 2026