

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Adviesvraag aan raad inzake aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van tien woningen op de locatie Julianastraat 4a te Reuver

portefeuillehouder: Anouk Huijs

datum vergadering: 6 juli 2026

zaaknummer: 0889453155

Samenvatting

Op 20 maart 2026 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van tien nultredenwoningen op de locatie Julianastraat 4a te Reuver. De aanvraag wijkt af van het Omgevingsplan gemeente Beesel. De locatie heeft in de huidige situatie een bedrijfsfunctie, waardoor nieuwe woningen niet rechtstreeks zijn 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 aangevraagde omgevingsvergunning voor de realisatie van dit bouwplan.

Voorstel

U wordt geadviseerd om:

1. Positief te adviseren over de aangevraagde omgevingsvergunning voor de realisatie van tien nultredenwoningen op de locatie Julianastraat 4a te Reuver.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding

Op 20 maart 2026 ontvingen wij een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van tien woningen op de locatie Julianastraat 4a te Reuver. 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 omgevingsvergunning.

3. Uitgangssituatie

De locatie Julianastraat 4a te Reuver heeft momenteel een bedrijfsfunctie. Op de locatie staat een leegstaande bedrijfsloods. Het voornemen bestaat om deze te slopen en vervangen door nieuwbouw in de vorm van 10 nul tredenwoningen. Het college heeft op 17 december 2024 besloten om in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. De uitgangssituatie is dan ook om mee te werken aan de ingediende omgevingsvergunning, 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 20 maart 2026 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van tien woningen aan de Julianastraat 4a. Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Beesel, sectie B, nummer 2167.

Het college van burgemeester en wethouders heeft eerder besloten om in principe medewerking te verlenen aan de sloop van de bestaande bebouwing op de locatie en de realisatie van de tien levensloopbestendige woningen. De woningen worden gerealiseerd als nul tredenwoningen en richten zich primair op senioren, evenals starters en jonge doorstromers. Ten minste 50% van het woningbouwprogramma valt binnen het betaalbare segment. De parkeerplaatsen worden gesitueerd op eigen terrein aan de voorzijde, waardoor een autovrij binnenhof bij de woningen ontstaat.

Op de locatie heeft in het verleden een benzinepompinstallatie gestaan. Ook hebben er werkzaamheden plaatsgevonden voor het herstellen van motorvoertuigen en het opslaan van brandstoffen. Deze werkzaamheden zijn in de jaren negentig beëindigd. Inmiddels ligt het perceel al jaren braak. Door de aanwezigheid van het tankstation is er nu sprake van een bodemverontreiniging op de locatie. De Provincie Limburg is bevoegd gezag voor de sanering van de bodemverontreiniging.

Omgevingsplan

De genoemde locatie ligt in het Omgevingsplan gemeente Beesel, onderdeel bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden Beesel' en 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019'. Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding '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. Het initiatief kan planologisch mogelijk worden gemaakt via een '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 a van deze lijst is aangegeven dat advies van de raad nodig is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen die volgens het omgevingsplan niet zijn toegestaan, indien het minimaal de toevoeging van 10 wooneenheden binnen de bouwde kom betreft.

De voorliggende aanvraag betreft de toevoeging van een tien woningen, die niet rechtstreeks zijn toegestaan 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 ingediende aanvraag omgevingsvergunning' in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

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 Kaders nieuwbouw 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 woon carrières.

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.

Bodem

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.

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. 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 tien nul tredenwoningen op de locatie Julianastraat 4a te Reuver.

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. Dit betreft een bedrag van €25.948, gebaseerd op de door het college vastgestelde 'vaste bedragen voor kleine kostenverhaalsplichtige woningbouwplannen'. Voor de overige aangevraagde activiteiten worden legeskosten in rekening gebracht overeenkomstig de geldende legesverordening. Eventuele overige kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken opgenomen over onder andere het riool. Onder het plangebied is riolering gelegen die dateert uit 1910. Hier zijn nog steeds bestaande woningen op aangesloten. Aangezien tijdens dit project de bodem wordt afgegraven, is dit een kans om het bestaande riool te vervangen. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat er bij het vervangen van het riool een recht van opstal wordt gevestigd op gronden waar het riool loopt. Zodra de tijdsplanning en kostenraming bekend zijn, zal voor de rioolvervangingskosten separaat een krediet worden aangevraagd. De dekking van de bijbehorende kapitaallasten vindt plaats vanuit de egalisatievoorziening riolering. De kosten voor het vervangen van het riool worden separaat van dit voorstel opgepakt.

Onderdeel van de anterieure overeenkomst is een overeenkomst nadeelcompensatie. Dat betekent dat het mogelijk is dat er een eventuele schadevergoeding naar (een) andere partij(en) dient plaats te vinden omdat deze (omgevings)wijziging voor hun tot nadeel/schade leidt. Er gelden bepaalde regels, om hier aanspraak op te kunnen maken. Mocht zo'n nadeelcompensatie spelen dan zijn de kosten niet voor de gemeente maar voor 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 tien nul tredenwoningen past binnen pijler 1 'Leef in Beesel' van de visie Leef Beesel. We blijven inzetten op groei om onze gemeente vitaler en toekomstbestendig te

maken. We werken toe naar een evenwichtige woningvoorraad in een gezonde leefomgeving en houden onze voorzieningen op peil. Het toevoegen van tien nultredenwoningen draagt bij aan deze ambitie.

7. Inclusie

1. Welkom en veilig
De woningen dragen bij aan een prettige en veilige leefomgeving waar bewoners zich welkom voelen en sociale samenhang wordt gestimuleerd.
2. Meedoen en autonoom
Door het levensloopbestendige karakter kunnen bewoners zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en actief deelnemen aan het dagelijks leven, ook bij veranderende zorg- of ondersteuningsbehoeften..
3. Toegankelijk en bruikbaar
De woningen zijn ontworpen met aandacht voor toegankelijkheid en gebruiksgemak, waardoor zij geschikt zijn voor een brede doelgroep en aansluiten bij het streven naar een inclusieve leefomgeving voor iedereen.

8. Duurzaamheid

Het bouwplan zal voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen.

Bijlagen

1. Concept Raadsbesluit
2. Omgevingsvergunning
3. Motivering 'Evenwichtige toedeling van functies aan locatie'
4. Situatietekening tien woningen Julianastraat 4a te Reuver
5. Plattegronden en geveltekeningen tien woningen Julianastraat 4a te Reuver
6. Participatieverslag
7. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer
8. Verkennend bodem en asbestonderzoek
9. Aanvullend bodemonderzoek
10. Besluit instemming deelsanering.
11. Advies omgevingsveiligheid VRLN
12. Stikstofonderzoek en AERIUS-berekening
13. Quicksan flora en fauna
14. Bodemdoorlatendheidsonderzoek
15. Bergings-en leegloopberekening watersysteem
16. Archeologisch bureauonderzoek
17. Plan van aanpak deelsanering