

VOORSTEL AAN DE RAAD: Kadernota d.d. 7 juli 2026

NR.: RI-26-01158

Onderwerp: Bindend adviesrecht aanvraag om omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de realisatie van 12 appartementen aan de Dorpsstraat ongenummerd in Leveroy.	Agendapunt	
	Raadsvoorstelnummer	
Voorstel: 1. Een positief bindend advies te geven over de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de realisatie van 12 appartementen aan de Dorpsstraat ongenummerd in Leveroy. Burgemeester en wethouders van Nederweert, De secretaris, De burgemeester, drs. J.C.T. (Johan) Bakens B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak		
Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Meessen	Team : Ruimte en Wonen
Datum	: 9 juni 2026	Auteur : P.G.M. Tullemans
Bijlage(n)	: Bijlagen	

Voorstel

1. Een positief bindend advies te geven over de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de realisatie van 12 appartementen aan de Dorpsstraat ongenummerd in Leveroy.

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning in behandeling die ziet op de bouw van 12 appartementen aan de Dorpsstraat, ongenummerd (tussen Dorpsstraat 9 en 15) in Leveroy (plan Hoelskes). De appartementen worden gebouwd in drie gebouwen. Elk gebouw krijgt twee levensloopbestendige appartementen beneden en twee boven. Alle appartementen worden gebouwd als betaalbare woningen. Minimaal drie hiervan worden uitgevoerd als middenhuur. Het college heeft voor dit plan op 4 februari 2025 een positief principestandpunt ingenomen (BW-25-05360). Het bouwplan past niet rechtstreeks binnen het geldende omgevingsplan. Daarom is een omgevingsvergunning nodig voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In uw vergadering van 18 november 2025 heeft uw raad categorieën van gevallen aangewezen waarin u, bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa), wordt gevraagd om advies zoals bedoeld in artikel 16.15a, onder b, van de Omgevingswet.

Het advies dat u uitbrengt is bindend. Met een positief advies geeft uw raad aan dat wordt ingestemd met verlening van de omgevingsvergunning door het college. Als uw raad gemotiveerd, op basis van de beoordelingsregels voor de aangevraagde omgevingsplanactiviteit, negatief adviseert dan moet het college de omgevingsvergunning weigeren. Het college kan de omgevingsvergunning niet weigeren als een negatief advies is gebaseerd op andere gronden.

Beoogd effect

Een ruimtelijk gewenste ontwikkeling mogelijk maken, met 12 betaalbare appartementen voor Leveroy, passend binnen de woningbouwopgave.

Argumenten

1.1 Uw raad is bevoegd om bindend advies te geven

Het college moet beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning. Omdat uw raad in dit geval bindend adviesrecht heeft, moet het college daarbij rekening houden met het advies van uw raad. Het bouwplan voorziet in de bouw van twaalf woningen. Daarmee valt het plan onder artikel 3, categorie "binnengebied" van het raadsbesluit "Instrumentarium onder de Omgevingswet". Het gaat hier om een ontwikkeling waarbij meer dan 10 woningen worden toegevoegd.

1.2 De evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aangetoond

De woningen zijn stedenbouwkundig passend op deze plek en zorgen niet voor een belemmering van omliggende functies. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is aangetoond. Door middel van de bij de aanvraag behorende Bopa-motivering (en bijbehorende onderzoeken) is de evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond. De volledige aanvraagstukken zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel opgenomen.

1.3 Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave

Alle appartementen worden gebouwd als betaalbare woningen. Minimaal drie hiervan worden uitgevoerd als middenhuur. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Daarmee sluit het plan aan bij de behoefte aan meer betaalbare woningen in de gemeente. De ontwikkeling draagt ook bij aan het toevoegen van extra woningen in Leveroy.

Kanttekeningen

1.1 Het bouwplan voldoet niet aan de norm voor 30% sociale woningbouw.

Het plan bestaat uit 12 appartementen in de middensector en voldoet daarmee niet aan de norm uit de Woondeal voor 30% sociale woningbouw. Het tekort aan sociale woningen mag volgens de Woondeal intern worden verrekend met projecten die meer dan 30% sociale woningbouw bevatten. Binnen de gemeente Nederweert kan dit worden verrekend met het woningbouwproject 'Gutjesweg'. Omdat sprake is van een passend plan op deze locatie in Leveroy, met zes appartementen op de begane grond die geschikt zijn voor bewoning door senioren, is het wenselijk en verantwoord om het tekort aan sociale woningbouw te verrekenen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Tegenstrijdig advies Stadsbouwmeester en Adviescommissie fysieke leefomgeving

In de fase van het principeverzoek is het bouwplan reeds voorgelegd aan de toenmalige Stadsbouwmeester. De Stadsbouwmeester heeft het plan destijds positief beoordeeld en ingestemd met de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van het voorstel.

Na het pensioen van de Stadsbouwmeester is de Adviescommissie fysieke leefomgeving aangewezen als adviserend orgaan voor dergelijke aanvragen. In het kader van de formele aanvraag om omgevingsvergunning is het bouwplan daarom alsnog aan deze commissie voorgelegd. De commissie heeft hierover een negatief advies uitgebracht.

Het college heeft op 15 juni 2026 besloten gemotiveerd van dit advies af te wijken. Daarbij is meegewogen dat het bouwplan in de voorfase positief is beoordeeld door de Stadsbouwmeester en dat het college in een eerder ingenomen principebesluit reeds instemming heeft verleend aan dit bouwplan.

Uitvoering

Nadat uw raad bindend advies heeft gegeven zal het college overgaan tot het nemen van een besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning. Het besluit wordt in mandaat namens het college genomen en afgehandeld. Het besluit wordt bekendgemaakt door toezending aan de aanvrager en wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl. De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het bevoegd gezag het besluit bekend heeft gemaakt. Vanaf dat moment begint ook de bezwaartermijn van zes weken te lopen.

Communicatie en participatie

In het kader van de verplichte participatie heeft de initiatiefnemer het plan persoonlijk toegelicht aan de direct omwonenden. Uit het verslag van de omgevingsdialoog blijkt dat in totaal 22 adressen zijn bezocht. Daarnaast heeft op 27 maart 2025 een informatieavond plaatsgevonden in zaal Wetemans. Volgens de opgave is deze bijeenkomst door circa 70 mensen bezocht. Uit het verslag van de omgevingsdialoog blijkt dat er veel draagvlak is voor het bouwplan.

Financiële gevolgen

Het bouwplan betreft een activiteit waarvan de kosten moeten worden verhaald, zoals bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet in samenhang met artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Met de initiatiefnemer is daarom een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is vastgelegd dat de initiatiefnemer alle kosten draagt voor het bouw- en woonrijp maken, de inrichting van het exploitatiegebied en eventuele nadeelcompensatie.

Voor de benodigde omgevingsvergunning worden leges geheven volgens de gemeentelijke legesverordening.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit positief advies bopa Dorpstraat ong. Leveroy
 2. Concept beschikking op aanvraag Omgevingsvergunning Z2025-00000372
 3. Ruimtelijke motivering Dorpstraat ong. Leveroy
 4. Aanvraag stukken
- t/m
- 56 Aanvraag stukken