

VOORSTEL AAN B&W: Collegevergadering B&W d.d. 15 juni 2026
NR.: BW-25-05932

Onderwerp: Beslisbevoegdheid toepassen bij de aanvraag om omgevingsvergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de realisatie van 12 appartementen aan de Dorpstraat ongenummerd in Leveroy.	Openbaar volgens WOO Ja
Voorstel: 1. Het advies van de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving niet ten grondslag leggen aan de besluitvorming op aanvraag voor 12 appartementen aan Dorpstraat ong. in Leveroy; 2. Het standpunt over welstand aanhouden overeenkomstig genomen principebesluit.	
Portefeuillehouder(s) : Wethouder Meessen Datum : 10 juni 2026 Niet van toepassing Kopie aan : Team : Ruimte en Wonen 3 : WG, PT Auteur : M. Krizman	
Vervolgbehandeling:	
☐ Raadsvergadering : Nee d.d. :	
Externe boodschap: Er is een aanvraag omgevingsvergunning in behandeling die ziet op de bouw van 12 appartementen in drie gebouwen aan de Dorpsstraat, ongenummerd (tussen Dorpsstraat 9 en 15) in Leveroy (plan Hoelskes). Het college van burgemeester en wethouders wordt voorgesteld om haar beslisbevoegdheid toe te passen op grond van het gemeentelijk omgevingsplan voor de verlening van de omgevingsvergunning.	

Rapportage bij B&W-voorstel BW-25-05932 Collegevergadering B&W d.d. 15 juni 2026

Voorstel

1. Het advies van de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving niet ten grondslag leggen aan de besluitvorming op aanvraag voor 12 appartementen aan Dorpsstraat ong. in Leveroy;
2. Het standpunt over welstand aanhouden overeenkomstig genomen principebesluit.

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning in behandeling die ziet op de bouw van 12 appartementen in drie gebouwen aan de Dorpsstraat ongenummerd, (tussen Dorpsstraat 9 en 15) in Leveroy (plan Hoelskes). Alle appartementen worden gebouwd als betaalbare levensloopbestendige woningen, waarvan minimaal drie appartementen zullen worden aangeboden als middenhuur. Uw college heeft voor dit plan op 4 februari 2025 een positief principestandpunt ingenomen (BW-25-05360) met inbegrip van het voorgesteld bouwontwerp van de woningbouwontwikkeling.

Op 24 februari 2026 heeft de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving negatief advies uitgebracht over redelijke eisen van welstand. Voor de verlening van de omgevingsvergunning is de toepassing van beslisbevoegdheid op grond van het gemeentelijk omgevingsplan nodig.

Artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder b, van het omgevingsplan stelt dat een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de gemeentelijke welstandsnota.

Artikel 22.29, tweede lid, aanhef en onder b, van het omgevingsplan geeft het college de bevoegdheid om, ondanks het negatief welstandsadvies, de omgevingsvergunning toch te verlenen, als het college van oordeel is dat de omgevingsvergunning moet worden verleend.

In de beschikking motiveert het college het esthetisch belang, in dit geval, niet zwaarder weegt ten opzichte van het maatschappelijk en algemeen belang bij meer woningen.

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1 Het college is bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen

Uw college heeft de bevoegdheid om gemotiveerd in afwijking van het uitgebracht welstandsadvies op de aanvraag te beslissen. Het welstandsadvies is juridisch niet bindend.

2.1 De aanvraag is ingediend op basis van positief principestandpunt van het college

Door een positieve beoordeling van het bouwplan door de stadsbouwmeester in het voortraject, heeft uw college reeds in het eerder ingenomen principestandpunt aangegeven dat medewerking aan dit bouwplan voorstelbaar wordt geacht, op basis waarvan ook de uiteindelijke aanvraag is ingediend.

2.2 Het bouwontwerp is planologisch en ruimtelijk aanvaardbaar

De beoordeling van de aanvraag heeft gewezen dat de woningen stedenbouwkundig passen op de voorgestelde locatie, de woningen niet zorgen voor de belemmering van omliggende functies en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ook is opgemerkt dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving aanzienlijk zal verbeteren, indien er op het in de dorpskern gelegen braakliggend terrein, de woningen worden gebouwd.

2.3 Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave

Alle appartementen worden gebouwd als betaalbare levensloopbestendige woningen. Minimaal drie hiervan worden uitgevoerd als middenhuur. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Daarmee sluit het plan aan bij de behoefte van specifieke doelgroepen (starters en senioren) aan meer betaalbare woningen in de gemeente.

Kantttekeningen

1. 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 toen 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.

Uitvoering

De stukken worden aangeboden aan de gemeenteraad ter advies in de raadsvergadering van 7 juli 2026. Nadat de raad bindend advies heeft gegeven kan het college overgaan tot het nemen van een besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning. Het besluit wordt in beginsel 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. Samenvatting beoordeling kwaliteitscriteria door Stadsbouwmeester bij principeverzoek;
2. Verslag beoordeling welstandseisen door de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving;
3. Tekeningen bouwontwerp principe en aanvraagfase
4. Concept beschikking op aanvraag Omgevingsvergunning Z2025-00000372