

Omgevingsvergunning Z2026-00000425

Aanvraag

Op 8 juli 2026 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 42 woningen op het adres hoek van Julianastraat, Ospelseweg te Nederweert. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2026-00000425.

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd is als volgt te omschrijven:

- Het betreft een herontwikkeling waarbij 24 woningen plaatsmaken voor een nieuwbouwplan bestaande uit 9 reguliere woningen, 13 levensloopbestendige woningen en 20 appartementen. De gemeenteraad wordt gevraagd een bindend advies uit te brengen. Met een positief advies geeft de raad aan dat wordt ingestemd met verlening van de omgevingsvergunning door het college.

De volgende stukken maken onderdeel uit van de aanvraag:

- Ruimtelijke motivering BOPA Julianastraat Ospelseweg Nederweert
- Bijlage 1 Programma van eisen
- Bijlage 2 Inrichtingsplan
- Bijlage 3 Presentatie planvoornemen (origineel)
- Bijlage 3 Presentatie planvoornemen (nieuw appartementengebouw)
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- Bijlage 5 Motivatie milieuzonering industrielawaai (Jong Nederland)
- Bijlage 6 Motivatie parkeergeluid
- Bijlage 7 Verkennend milieukundig bodemonderzoek
- Bijlage 8 Notitie OO
- Bijlage 9 Vooronderzoek OO
- Bijlage 10 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek
- Bijlage 11 Nader Ecologisch Onderzoek
- Bijlage 12 Activiteitenplan ecologie
- Bijlage 13 Ontheffing sloop
- Bijlage 14 Ecologisch werkprotocol
- Bijlage 15 Voortoets Natura 2000 activiteiten
- Bijlage 16 Verkeerskundig onderzoek
- Bijlage 17 Participatieverslag

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk;
- Afwijken van regels in het omgevingsplan.

Aanvraag is compleet en inhoudelijk beoordeeld

Na ontvangst van de aanvraag is deze aan de hand van de Omgevingswet en de bijbehorende besluiten en ministeriële regelingen getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en verder in behandeling genomen.

Procedure

Deze beschikking is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als beschreven in de Algemene wet bestuursrecht titel 4.1. en overeenkomstig de aanvullende procedurebepalingen van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit. Gelet hierop hebben wij kennisgegeven van de aanvraag conform artikel 16.57 van de Omgevingswet op 8 juli 2026 op de website www.officielebekendmakingen.nl.

Mer-beoordelingsbesluit

Uit inhoudelijke beoordeling van de aanvraag en bijbehorende motivering blijkt dat de voorgenomen activiteiten geen aanzienlijke milieueffecten hebben die via een milieueffectrapport nader onderzocht moeten worden. Gelet hierop besluiten wij dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is bij de voorbereiding van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

Voor de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag hebben wij gebruikgemaakt van de toetsingskaders van de Omgevingswet en bijbehorende besluiten en ministeriële regelingen.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning. In de bijlage zijn de nadere inhoudelijke overwegingen opgenomen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 5.1 van de Omgevingswet en bovenstaande overwegingen, de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de aanvraag deel uitmaakt van de vergunning en onder de in bijlage opgenomen voorschriften. De gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Een omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk (artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet);
- Omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van regels in het omgevingsplan (artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet);

Bezwaarclausule

De aanvrager en ook anderen die belang hebben bij het project kunnen bezwaar maken als ze het niet eens zijn met het besluit. Een bezwaarschrift kan dan worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd. Het bezwaarschrift moet naam en adres bevatten, duidelijk maken tegen welk besluit bezwaar wordt gemaakt en gemotiveerd, gedateerd en ondertekend zijn. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, t.a.v. de commissie bezwaarschriften, postbus 2728, 6030 AA Nederweert. Bezwaar indienen kan ook digitaal via een e-formulier op onze website www.nederweert.nl. Hiervoor is DigiD nodig.

Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van dit besluit, ook als iemand hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Hebben u of derde belanghebbenden veel belang bij dit besluit, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de sector bestuursrecht van de Rechtbank Limburg locatie Roermond. Dit kan ook digitaal <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Nederweert, [datum vaststelling]

Burgemeester en wethouders van Nederweert,
Namens dezen,
Team Ruimte en Wonen

Dit document is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

- Overwegingen en voorschriften

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Algemeen

Overleg met omwonenden

Voor deze aanvraag heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit. Voor zover relevant en van belang is met het resultaat rekening gehouden in onze overwegingen. Dit leest u dan onder 'afwijken van de regels in het Omgevingsplan'.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd

De gemeenteraad heeft op 8 september 2026 positief geadviseerd over het project. Het advies is opgenomen in de overwegingen bij de activiteit 'afwijken van de regels in het Omgevingsplan'.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet niet voldoet aan de in artikel 5.18 jo. 5.21 Omgevingswet gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaats gevonden.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan gemeente Nederweert

Uw project is in strijd met het omgevingsplan. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie 'Afwijken van regels in het omgevingsplan'.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet een onderzoeksrapport worden aangeleverd naar (mogelijke) verontreiniging in de bodem. Omdat wij al bruikbare onderzoeksresultaten hebben, is een onderzoeksrapport niet nodig. Uit de reeds aanwezige gegevens blijkt dat de bodem geschikt is voor de gevraagde activiteit.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels voor waterberging

Het project is getoetst aan de regels over waterberging in het omgevingsplan. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Eén van deze voorschriften is de verplichting om hemelwater te infiltreren op eigen terrein. Kijk bij de voorschriften wat dit voor u betekent.

Provinciale omgevingsverordening

Er is voldoende aangetoond dat het project voldoet aan Provinciale omgevingsverordening.

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)'.

Afwijken van het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project voldoet niet aan het omgevingsplan

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan, onderdeel 'Beheersverordening Nederweert, Budshop, Eind en Ospeldijk'. Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- artikel 13.1 omdat een deel van de gronden niet zijn aangewezen voor 'Wonen';
- artikel 13.2 omdat er buiten de huidige bouwvlakken wordt gebouwd, het aantal woningen toeneemt van 24 naar 42 en er sprake is van gestapelde nieuwbouw.

Uw project past daarmee niet binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan. Daarom kijken wij of het mogelijk is om af te wijken van het omgevingsplan. Dit noemen wij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Beoordeling buitenplans afwijken

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
- als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl). Onderdeel hiervan is het toetsen van de BOPA aan het geldende beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Als de ontwikkeling afwijkt van het beleid maar toch wenselijk is, kan het bevoegd gezag de BOPA ook verlenen. Bij de aanvraag is een goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving overgelegd waaruit blijkt dat de activiteit in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de activiteit ook uitvoerbaar is.

Beoordelingsregels Bkl

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Naast artikel 8.0a, lid 2, Bkl (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) gelden de beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e van het Bkl:

- de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl
- de instructieregels van de provincie voor het omgevingsplan
- eventuele instructies van Rijk en provincie
- de voorbeschermingsregels in het omgevingsplan
- de regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel

Daarnaast mag de BOPA het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door de provincie of het Rijk niet belemmeren. Uit beoordeling van de aanvraag en aangeleverde onderbouwing blijkt dat dat bovenstaande regels verlening van de gevraagde vergunning niet in de weg staan.

Conclusie

De gevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan het toetsingskader en de regels van de Omgevingswet en bijbehorende besluiten. Voor de activiteit 'afwijken van het omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorschriften

Bij de omgevingsvergunning horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Algemene voorschriften

1. Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
2. Als er kans bestaat op gevaar of overlast in de directe omgeving, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen. U bent verplicht alle maatregelen te nemen die het gevaar, hinder of overlast kunnen voorkomen.
3. Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt. Wij adviseren u deze afspraken schriftelijk vast te leggen.
4. De Omgevingswet heeft onder andere het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen.
5. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen.
6. Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7. U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).
8. Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden worden alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 07:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. De dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur in hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving mogen niet overschreden worden.
9. In sommige gevallen leveren werkzaamheden hinder op voor de omgeving, door trillingen of door geluid. Bijvoorbeeld bij wegwerkzaamheden of bij sloop- en bouwwerkzaamheden. U moet hiervoor een ontheffing aanvragen.
10. Bij het uitvoeren van de bouw- en sloopwerkzaamheden moeten geschikte maatregelen genomen worden om de uitstoot van stikstof zo veel mogelijk te beperken.
11. Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding. Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
12. Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
13. Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de Besluit kwaliteit leefomgeving: www.wetten.overheid.nl.

14. Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit: www.wetten.overheid.nl. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staat hoe u de grond moet wegbrengen.

Het (ver)bouwen of slopen van een bouwwerk

1. De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
 2. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven. De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
 3. Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van:
 - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein
 - het straatpeil
 - het bouwpeil.
 4. Als gedurende één jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning intrekken.
 5. U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving en deze voorschriften.
 6. U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, dakgrind, armaturen, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
 7. Tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden moeten er maatregelen worden genomen om stof buiten het bouw- en sloopterrein zo veel mogelijk te beperken.
 8. De onderstaande werkzaamheden moeten aan een toezichthouder van team AJBZ worden gemeld:

<u>Activiteit</u>	<u>Wanneer</u>
▪ Start werk (inclusief graafwerkzaamheden)	Ten minste 7 dagen voorafgaand
▪ Aanvullen van grond	Ten minste 7 dagen voorafgaand
▪ Grondverbeteringswerkzaamheden	Ten minste 7 dagen voorafgaand
▪ Leggen fundering	Ten minste 7 dagen voorafgaand
▪ Storten beton	Ten minste 7 dagen voorafgaand
▪ Gereedkomen van rioleringsputten en van grond- en huisaansluitingen	Onmiddellijk na voltooiing
▪ Einde werkzaamheden	Uiterlijk op de dag van beëindiging
- De rioleringsputten mogen niet zonder toestemming van de toezichthouder van team AJBZ aan het oog worden onttrokken
9. Minimaal drie weken vóór de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden dienen gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft, te worden overgelegd.

10. Minimaal drie weken vóór de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden dienen gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft, te worden overgelegd.