

# VOORSTEL AAN DE RAAD:

NR.: RI-26-01181

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                      |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Onderwerp:</b><br>Bindend adviesrecht aanvraag om omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de realisatie van 42 woningen aan de Julianastraat en de Ospelseweg te Nederweert.                                                                                                                                                |                     | Agendapunt           | x                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     | Raadsvoorstel-nummer | 2026-xx           |
| <b>Voorstel:</b><br>1. Een positief bindend advies te geven over de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de realisatie van 42 woningen aan de Julianastraat en de Ospelseweg te Nederweert.<br><br>Burgemeester en wethouders van Nederweert,<br>De secretaris, De burgemeester,<br><br>drs. J.C.T. (Johan) Bakens B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak |                     |                      |                   |
| Portefeuillehouder(s)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | : Wethouder Meessen | Team                 | : Ruimte en Wonen |
| Datum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | : 8 september 2026  | Auteur               | : J. Custers      |
| Bijlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | : 21                |                      |                   |

## Rapportage bij raadsvoorstel RI-26-01181

### Voorstel

1. Een positief bindend advies te geven over de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de realisatie van 42 woningen aan de Julianastraat en de Ospelseweg te Nederweert.

### Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning in behandeling voor de realisatie van 42 woningen aan de Julianastraat en de Ospelseweg te Nederweert. Het betreft een herontwikkeling waarbij 24 woningen plaatsmaken voor een nieuwbouwplan bestaande uit 9 reguliere woningen, 13 levensloopbestendige woningen en 20 appartementen. Uw college heeft voor dit plan op 21 oktober 2025 een positief principestandpunt ingenomen (BW-25-05735).

Het bouwplan past niet rechtstreeks binnen het geldende omgevingsplan, waarvan de beheersverordening 'Nederweert, Budschop, Eind, Ospeldijk en Pannenberg-Oost' deel uitmaakt. Daarom is een omgevingsvergunning nodig voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Er wordt afgeweken omdat er buiten de bestaande bouwvlakken wordt gebouwd, het aantal woningen toeneemt van 24 naar 42, sprake is van gestapelde woningbouw en omdat een klein deel van de gronden deels de functie 'Maatschappelijk' heeft in plaats van 'Wonen'. 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, 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 herontwikkeling mogelijk maken op een inbreidingslocatie, resulterend in 42 nieuwe woningen (een netto toevoeging van 18 woningen ten opzichte van de oude situatie), passend binnen de sterk groeiende woningbehoefte voor onder andere kleine huishoudens en senioren in Nederweert.

## Argumenten

### 1.1 De raad is bevoegd om bindend advies te geven

Het college moet uiteindelijk 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 toevoeging van netto 18 nieuwe woningen op een totaal van 42 woningen ten opzichte van de oude situatie. 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 sluiten qua aard en uitstraling aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De benodigde parkeerplaatsen worden volledig binnen het besluitgebied opgelost, waardoor de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de parkeerdruk in de wijk. Door middel van de bij de aanvraag behorende ruimtelijke 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

Van de in totaal 42 woningen vallen ten minste 30 woningen in de categorie sociale huur en maximaal 12 woningen in de categorie in de categorie middenhuur of sociale koop. Dit is op 11 juni 2026 vastgelegd in de anterieure overeenkomst 'Julianastraat/Ospelseweg, Budschop, Nederweert'. 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 de wijk Budschop te Nederweert.





## Kanttekeningen

N.v.t.

## 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](http://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 voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een BOPA is door de initiatiefnemer de vereiste omgevingsdialoog uitgevoerd met de omgeving. Sinds 2021/2022 is de basis gelegd door al in een vroeg stadium direct contact te zoeken met oud-bewoners en Jong Nederland. Vanaf eind 2023 tot halverwege 2026 volgde een reeks van drie grote informatiebijeenkomsten voor de bredere buurt en belanghebbenden. Tussentijds vonden er specifieke overlegmomenten plaats over de sloop en zijn er individuele, verdiepende gesprekken gevoerd met direct omwonenden. De inbreng uit deze sessies en persoonlijke contacten leidde tot concrete planaanpassingen. Na de keuze voor een ontwikkelaar werd het definitieve ontwerp gepresenteerd en is het formaliserende vergunningstraject (BOPA) aangekondigd, waarmee het intensieve participatieve dialoogproces succesvol is afgerond.

## 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. Raadsbesluit positief advies bopa Julianastraat en Ospelseweg Nederweert
2. Concept beschikking op aanvraag Omgevingsvergunning Z2026-00000425
3. Ruimtelijke motivering BOPA Julianastraat Ospelseweg Nederweert
4. Bijlage 1 Programma van eisen
5. Bijlage 2 Inrichtingsplan
6. Bijlage 3 Presentatie planvoornemen (origineel)

7. Bijlage 3 Presentatie planvoornemen (nieuw appartementengebouw)
8. Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
9. Bijlage 5 Motivatie milieuzonering industrielawaai (Jong Nederland)
10. Bijlage 6 Motivatie parkeergeluid
11. Bijlage 7 Verkennend milieukundig bodemonderzoek
12. Bijlage 8 Notitie OO
13. Bijlage 9 Vooronderzoek OO
14. Bijlage 10 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek
15. Bijlage 11 Nader Ecologisch Onderzoek
16. Bijlage 12 Activiteitenplan ecologie
17. Bijlage 13 Ontheffing sloop
18. Bijlage 14 Ecologisch werkprotocol
19. Bijlage 15 Voortoets Natura 2000 activiteiten
20. Bijlage 16 Verkeerskundig onderzoek
21. Bijlage 17 Participatieverslag