

Datum 10 februari 2026

Agendapunt

Onderwerp Bindend advies t.b.v. de realisatie van 37 woningen op de voormalige sportvelden in Kelpen-Oler.

Portefeuillehouder(s) drs. M. Graef

1. Onderwerp

Bindend advies gemeenteraad t.b.v. de realisatie van 37 woningen op de voormalige sportvelden in Kelpen-Oler.

2. Inleiding

Aanleiding

In de huidige situatie zijn de gronden gelegen aan de Oranjestraat, Grathemerweg en de Limburgstraat braakliggend. De gronden werden in het verleden gebruikt als voetbalvelden.

Voor deze locatie wordt een herontwikkeling naar woningbouw beoogd. Het initiatief en de marktconsultatie heeft in samenspraak met de stichting Wonen Kelpen-Oler plaatsgevonden. In 2024 is de marktconsultatie gestart en op 28 januari 2025 is door het college besloten om HVG aan te wijzen als winnaar van de marktconsultatie. Adviesbureau Kragten heeft het bouwplan uitgewerkt tot een definitief ontwerp op grond waarvan de gemeente het gebied bouw- en woonrijp gaat maken.

De herontwikkeling van de voormalige voetbalvelden in Kelpen-Oler voorziet in het realiseren van 37 woningen, in een gedifferentieerd woningaanbod.



Figuur 1 Huidige situatie

De woningen bestaan uit 12 twee-onder-een kapwoningen, 11 sociale huurwoningen, 9 rijwoningen (koop) en 5 vrijstaande woningen.

In het woonblok van 12 woningen in het zuidwesten van het plangebied worden 6 sociale huurwoningen gerealiseerd 6 koopwoningen. De overige 5 sociale huurwoningen zijn gelegen in het oosten van het plangebied, grenzend aan de overzijde van de bestaande woningen. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van de nieuwe woonlocatie is gevestigd aan de Oranjestraat.



Figuur 2 Stedenbouwkundig plan

Voor dit plan is op 25 november 2025 de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Voor de besluitvorming op de aanvraag van de omgevingsvergunning is het verplicht om (bindend) advies aan u te vragen.

Bindend adviesrecht raad

Wij zijn voornemens om de omgevingsvergunning te verlenen. Alvorens dit te kunnen doen, moeten wij u vragen om advies. Dit betreft een bindend advies. Dit is geregeld in artikel 16.15a, lid b, onder 1 van de Omgevingswet. In uw vergadering van 27 september 2022 heeft u besloten in welke gevallen u bindend advies heeft. Hiervan is sprake bij de bouw van meer dan 11 woningen hetgeen hier het geval is (37 woningen).

Beoogd effect

Dit verzoek sluit aan bij de doelen van thema 3 Passend wonen binnen de Zomernota 2023-2026, om nieuwe - met name levensloopbestendige- woningen te bouwen. Het plan past daarnaast binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten van de Versnellingsagenda Wonen 2024-2025.

Proces tot nu toe

Op 30 september 2025 is de grondexploitatie door u vastgesteld.

Op 16 december 2025 bent u per raadsinformatiebrief geïnformeerd over nieuwe woningbouwontwikkelingen, waaronder de ontwikkelingen van de voormalige voetbalvelden in Kelpen-Oler en dat hierin is aangegeven dat het plan formeel nog voor bindend advies aan u wordt voorgelegd.

3. Voorstel aan de Raad

Voorstel aan Raad

1. positief adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning van 25 november 2025 voor het realiseren van 37 woningen op de voormalige voetbalvelden te Kelpen-Oler.

4. Argumenten

- 1.1 Uit de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).*

Een omgevingsvergunning verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan uitsluitend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving).

Voor deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing, titel 'Ruimtelijke motivering BOPA Woningbouwlocatie voormalige sportvelden Kelpen-Oler' met datum 12 januari 2026, aangeleverd waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De ruimtelijke onderbouwing, met bijbehorende bijlagen is opgenomen als bijlage 1. Onderstaand treft u de belangrijkste uitkomsten van deze toets aan.

1.1.1 Het plan is in strijd met het bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het 'Omgevingsplan gemeente Leudal'. Dit betreft een tijdelijk omgevingsplan. De oude bestemmingsplannen maken nog deel uit van dit tijdelijk omgevingsplan. Voor de locatie van het plan gelden de regels van het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'. Het plan is gelegen binnen de bestemmingen 'Sport', 'Groen', 'Bedrijf', 'Verkeer' en 'Waarde - Archeologie 5'. Wonen is volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Ook het toevoegen van nieuwe woningen is niet toegestaan. Hierdoor is het plan in strijd met het Omgevingsplan Leudal.

1.1.2 Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, omdat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het toevoegen van (extra) woningen. Dit betekent dat de omgevingsplanactiviteit (OPA) van rechtswege verkleurd naar een zogenoemde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De omgevingsvergunning verlenen kan uitsluitend als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL, artikel 8.0a, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving), waaronder de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Uit de aanvraag blijkt dat het voldoende aannemelijk is dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Samengevat is aangetoond dat:

- De woningen ruimtelijk-stedenbouwkundig goed aansluiten bij de omgeving. Hiermee is een goede ruimtelijk-stedenbouwkundige inpassing verzekerd.
- De ontwikkeling niet in strijd is met Rijksbeleid en provinciaal beleid en voldoet aan de instructieregels van deze overheden.
- De belangen van het Waterschap Limburg niet nadelig worden beïnvloed.
- De ontwikkeling niet in strijd is met ons gemeentelijke beleid.
- Het plan voorziet in een verschillend woonaanbod, bestaande uit 12 twee-onder-een kapwoningen, 11 sociale huurwoningen, 9 rijwoningen (koop) en 5 vrijstaande woningen waarmee voorzien wordt in de behoefte als bedoeld in de Versnellingsagenda wonen 2024-2025.
- De ontwikkeling géén nadelige gevolgen heeft voor de milieuaspecten in de fysieke leefomgeving.

- Er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- De vier vrijstaande woningen, gelegen in het zuiden van het plangebied, liggen binnen 50 meter van een spuitzone. Deze woningen mogen uitsluitend worden gebouwd en gebruikt wanneer er binnen 50 meter van de woning geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.
- Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Dit betreft een aanvraag voor een zogenaamde opvolgende BOPA (fase 1 BOPA). Middels deze vergunning wordt het planologische kader vergund. Voor het bouwen van de woningen dient nog de OPA bouwen aangevraagd te worden, de zogenaamde fase 2 BOPA. Deze vergunning wordt dan getoetst aan de planologische kaders van de vergunning fase 1 BOPA. De omgevingsvergunning wordt verleend nadat u een positief advies heeft gegeven voor dit plan.

1.3 Advies en instemming van de Gedeputeerde Staten van Limburg is niet van toepassing

Het college van Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) heeft bindend adviesrecht en instemmingsrecht bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), mits sprake is van een provinciaal belang. GS heeft in een besluit van 3 juli 2025 aangegeven in welke gevallen advies en instemming verplicht is. Dit is bepaald in artikel 16.15, 16.15a, onder d Omgevingswet, 16.16 Omgevingswet en 4.25 lid 1 onder g van het Omgevingsbesluit.

Voor nieuwe woningen gelegen binnen de 'landelijke kernen', zoals aangewezen in de Omgevingsverordening Limburg, is het vragen van advies en instemming niet van toepassing. Het gehele plangebied is gelegen binnen de 'landelijke kernen'. Naar aanleiding hiervan is er geen advies en instemming nodig van GS.

1.4 Het plan is besproken met de omgeving

op 5 november 2025 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden en hiermee heeft de participatie plaatsgevonden.

In het kader van de nieuwbouwplannen is, in vervolg op overleg met de direct omwonenden en overleggen met de dorpsraad, een bredere omgevingsdialoog gevoerd met inwoners van de kern Kelpen-Oler.

De nieuwbouwplannen op de voormalige sportvelden zijn hierbij toegelicht in de vorm van een inloopavond. Tijdens deze inloopavond was de gemeente aanwezig om inwoners te informeren over de plannen rondom de aanleg van het openbare gebied en de noodzakelijke vergunningenprocedure. De projectontwikkelaar was aanwezig om meer informatie te geven over de projectmatige woningbouw en de woningcorporatie was aanwezig om meer informatie te geven over de sociale huurwoningen.

De gemeente heeft in totaal 81 adressen aangeschreven. Daarnaast heeft de Dorpsraad namens de gemeente inwoners geïnformeerd over de bewonersbijeenkomst op social media. Tijdens de inloopavond zijn circa 50 bezoekers geweest die zich hebben ingeschreven.

De voornaamste vragen waren van algemene aard, namelijk vragen over de planning, de openbare ruimte etc. Deze zijn toegelicht. Verder hebben geïnteresseerden zich gemeld bij de projectontwikkelaar en heeft de woningcorporatie toelichtingen gegeven over de manier van inschrijven. De projectontwikkelaar en woningcorporatie hebben beelden van de te bouwen woningen gepresenteerd.

5. Risico's

De gemeente is ontwikkelaar en initiatiefnemer. Alle risico's komen voor rekening van de gemeente Leudal. De risico's vervallen zodra de vergunning onherroepelijk is geworden.

6. Juridische context

Het juridisch kader van dit voorstel wordt gevormd door de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht en de Versnellingsagenda wonen van Leudal.

7. Financiële toelichting

Voor dit plan is op 30 september 2025 de grondexploitatie door u vastgesteld.

U wordt middels de actualisatie (bij de programmabegroting en jaarrekening) geïnformeerd over de bijstellingen van de budgetten binnen deze grondexploitatie.

8. Communicatie

De directe omgeving is middels verschillende participatievormen betrokken bij het plan. De gemeenteraad wordt via het bijgevoegde raadsvoorstel om advies gevraagd. De definitieve besluiten worden op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (gemeentebblad).

9. Vervolg

Na onderhavige besluitvorming zal vergunningverlening plaatsvinden.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze bekendgemaakt. Dan bestaat er de mogelijkheid om binnen 6 weken bezwaar aan te tekenen tegen de verleende omgevingsvergunning. Dit eventuele bezwaar kan worden ingediend bij het bevoegd gezag (het College) dat het besluit heeft genomen. Vervolgens bestaat er nog de mogelijkheid tot beroep bij de rechter en uiteindelijk hoger beroep bij de Raad van State open.

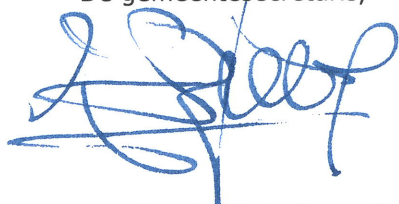
10. Bijlagen

1. BOPA Herontwikkeling sportvelden Kelpen-Oler Ruimtelijke motivering met bijlagen
2. Stedenbouwkundig ontwerp

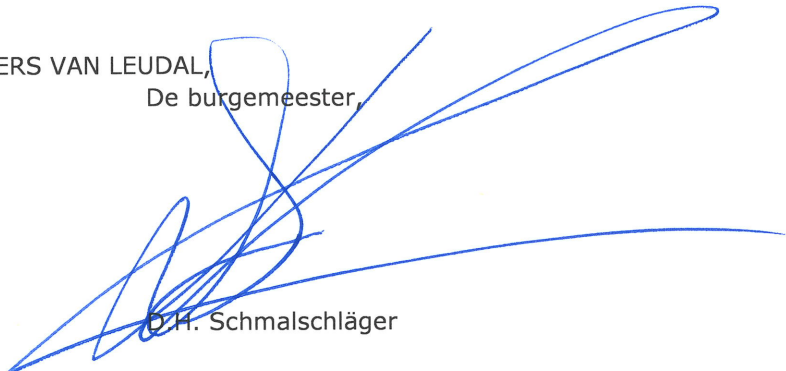
Heythuysen, 20 januari 2026

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts



D.H. Schmalschläger