

Datum 10 februari 2026

Agendapunt

Onderwerp Het realiseren van 20 levensloopbestendige woningen aan de Guillaume Derksstraat en 5 bouwkvavels voor 5 vrijstaande levensloopbestendige woningen aan de Vlasstraat.
Portefeuillehouder(s) drs. M. Graef

1. Onderwerp

Het realiseren van 20 levensloopbestendige woningen aan de Guillaume Derksstraat en 5 bouwkvavels voor 5 vrijstaande levensloopbestendige woningen aan de Vlasstraat in Heythuysen.

2. Inleiding

Aanleiding

Op 5 februari 2025 hebben wij uw raad geïnformeerd over ons principebesluit om onder voorwaarden mee te werken aan het realiseren van 20 levensloopbestendige woningen aan de Guillaume Derksstraat en 5 bouwkvavels voor 5 vrijstaande levensloopbestendige woningen aan de Vlasstraat in Heythuysen. We hebben u in staat gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Hier heeft u geen gebruik van gemaakt. De raadsinformatiebrief is als *bijlage 1* bijgevoegd. Naar aanleiding hiervan heeft de initiatiefnemer zijn plannen verder uitgewerkt en op 25 juni 2025, twee formele aanvragen omgevingsvergunning ingediend. Een aanvraag omgevingsvergunning betreft het realiseren van 20 levensloopbestendige woningen aan de Guillaume Derksstraat. Deze aanvraag is als *bijlage 2* bijgevoegd. De andere aanvraag omgevingsvergunning betreft het realiseren van 5 bouwkvavels voor 5 levensloopbestendige vrijstaande woningen aan de Vlasstraat. Dit betreft een aanvraag voor een zogenaamde opvolgende BOPA (fase 1 BOPA). Middels deze vergunning wordt het planologische kader vergund. De kopers van de kvavels dienen voor hun specifieke woning zelf een aanvraag omgevingsvergunning aan te vragen (de zogenaamde fase 2 BOPA). Deze vergunning wordt dan getoetst aan de planologische kaders van de vergunning fase 1 BOPA. Deze aanvraag is als *bijlage 3* bij dit advies gevoegd. Onderstaand treft u een tweetal afbeeldingen aan van het project.



Situatietekening nieuwe situatie



Impressie nieuwe situatie gezien vanaf de Guillaume Derksstraat

Bindend adviesrecht raad

Wij zijn voornemens om beide vergunningen te verlenen. Alvorens dit te kunnen doen, moeten wij uw raad vragen om advies. Dit betreft een bindend advies. Dit is geregeld in artikel 16.15a, lid b, onder 1 van de Omgevingswet. In uw besluit van 27 september 2022 heeft u namelijk aangegeven in welke gevallen u bindend advies heeft. Hiervan is sprake bij de bouw van meer dan 11 woningen hetgeen hier het geval is (25 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, onderdeel 'transformatie'.

Proces tot nu toe

1. Op 4 februari 2025 hebben wij een principebesluit genomen op de conceptaanvraag van onderhavig plan.
2. Op 5 februari hebben wij u geïnformeerd over uw principebesluit en u in staat gesteld wensen en bedenkingen aan te geven (*bijlage 1*). Hiervan heeft u geen gebruik gemaakt.
3. Op 25 juni 2025 hebben we de twee aanvragen omgevingsvergunning ontvangen. Deze zijn inhoudelijk getoetst. Het is voldoende aannemelijk dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Op 16 december 2025 hebben wij besloten in te stemmen met de concept besluiten omgevingsvergunning.
4. Op 16 december 2025 hebben wij besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden uitgevoerd.
5. Op 16 december 2025 hebben wij u, middels dit raadsvoorstel gevraagd om bindend advies te geven. Het concept raadsbesluit hiervoor is als *bijlage 4* bijgevoegd.
6. Indien u instemt met het concept raadsbesluit, kunnen we de omgevingsvergunningen verlenen.

3. Voorstel aan de Raad

Voorstel aan Raad

1. positief adviseren over de conceptbesluiten omgevingsvergunning voor het realiseren van 20 levensloopbestendige woningen aan de Guillaume Derksstraat en 5 bouw kavels voor 5 vrijstaande levensloopbestendige woningen aan de Vlasstraat in Heythuysen.
2. Instemmen met het bijgevoegde concept raadsbesluit.

4. Argumenten

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

Zoals gesteld onder 2, heeft de initiatiefnemer twee aanvragen omgevingsvergunning ingediend. Een aanvraag voor het realiseren van 20 levensloopbestendige woningen aan de Guillaume Derksstraat en een aanvraag voor het realiseren van 5 bouw kavels voor 5 levensloopbestendige vrijstaande woningen aan de Vlasstraat (*bijlage 2 en 3*). Het plan is inhoudelijk getoetst en op onderdelen aangepast. Uit het nu voorliggende plan blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderstaand treft u de belangrijkste uitkomsten van deze toets aan. Voor de uitgebreide overwegingen verwijs ik u naar de bijgevoegde besluiten omgevingsvergunning (*bijlage 5 en 6*).

1.1.1 Het plan is in strijd met het bestemmingsplan

Beide plan zijn gesitueerd 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 'maatschappelijk' en 'waarde archeologie 5', met de functieaanduiding 'zorgwoning'. Regulier 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 afwijkingsmogelijkheid voor het toevoegen van extra woningen. Dit betekent dat de omgevingsplanactiviteit (OPA) van rechtswege verkleurd naar een zogenoemde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Wij kunnen deze omgevingsvergunningen uitsluitend verlenen 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 beide aanvragen blijkt dat het voldoende aannemelijk is dat wordt volaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Samengevat is aangetoond dat:

1. De woningen ruimtelijk-stedenbouwkundig goed aansluiten bij de omgeving, mede gelet op de bouw mogelijkheden die het Omgevingsplan Leudal Biedt voor de huidige bestemming. Ook in relatie met de reeds gesloopte (agrarische) bebouwing.
2. De ontwikkeling niet in strijd is met Rijksbeleid en provinciaal beleid en voldoet aan de instructieregels van deze overheden.
3. De belangen van het Waterschap Limburg niet nadelig worden beïnvloed en het hemelwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd.
4. De ontwikkeling niet in strijd is met ons gemeentelijke beleid.
5. Het levensloopbestendige woningen betreffen waarvan de hofjeswoningen ook betaalbare woningen betreffen. Hiermee wordt voorzien in de behoefte als bedoeld in de Versnellingsagenda wonen 2024-2025
6. Er geen archeologische waarden zijn.
7. De ontwikkeling géén nadelige gevolgen heeft voor de milieuaspecten in de fysieke leefomgeving.
8. Er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
9. Voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
10. Door het aanleggen van een voetpad langs de Guillaume Derksstraat richting de Vlasstraat wordt voorzien in goede ontsluiting vanuit het plangebied richting het centrum van Heythuysen.
11. De zijstraat van de Vlasstraat wordt verbreed en aangepast om deze ontwikkeling mogelijk te maken
12. Het project financieel uitvoerbaar is, gelet op de aangegeane anterieure overeenkomst.

1.2 Door de aangegeane anterieure overeenkomst, komen alle risico's voor rekening van de initiatiefnemer en hoeft géén exploitatieplan vastgesteld te worden.

Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet (Ow) zijn wij verplicht om kosten te verhalen. Het plan bevat namelijk kostenverhaalplichtige activiteiten zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (Ob), namelijk het bouwen van nieuwe woningen. Wij hebben met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst (artikel 13.13 Ow) gesloten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

1.3 Gedeputeerde Staten van Limburg hebben ingestemd met beide aanvragen omgevingsvergunning

Het college van Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) heeft bindend adviesrecht en instemmingsrecht een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), mits sprake is van een provinciaal belang. GS heeft in een besluit van 3 juli 2025 gevallen 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 buiten de 'landelijke kernen', zoals aangewezen in de Omgevingsverordening Limburg, is het vragen van advies en instemming verplicht. Naar aanleiding hiervan hebben we GS gevraagd om advies en in te stemmen met beide aanvragen. Op 20 oktober 2025 hebben wij van GS de instemming ontvangen op beide aanvragen.

1.4 De directe omgeving is via een omgevingsdialoog betrokken bij het plan.

De directe omgeving is via een omgevingsdialoog betrokken bij het plan. Het verslag van de omgevingsdialoog maakt deel uit van de aanvragen Omgevingsvergunningen (*bijlagen 2 en 3*). Samengevat is de conclusie dat de omwonenden niet tegen het plan zijn en ook niet tegen woningbouw op deze locatie. Een bewoner ziet liever grotere bouwkvavels, zoals bij Den Hoek. Men maakt zich meer zorgen over de ontsluitingen. Met name of de Vlasstraat en Guillaume Derksstraat wel breed genoeg zijn voor dit extra verkeer. In de huidige situatie is dit nog niet het geval, maar beide wegen worden verbreed en aangepast. Voor de Guillaume Derksstraat gebeurt dit sowieso in het kader van woningbouwplan Den Hoek. Voor de Vlasstraat gebeurt dit in het kader van onderhavige aanvraag. Hiermee worden deze zorgen weggenomen. Ook is geopperd om via woningbouwplan Den Hoek een extra doorsteek te maken naar de Noorderbaan. Dit is verkeerstechnisch echter niet mogelijk en ook, gelet op de inrichting van woningbouwplan Den Hoek, niet mogelijk. Ook zijn enkele opmerkingen gemaakt over dat op de Vlasstraat te hard wordt gereden en of de Vlasstraat deze extra woningen en verkeersbewegingen wel aan kan. Vergelijkbare opmerkingen zijn ook al gemaakt in verband met woningbouwplan Den Hoek. Qua verkeersbewegingen kan de Vlasstraat dit makkelijk aan. Naar aanleiding van die eerdere opmerkingen, over met name dat vaak te snel gereden wordt, is de weg al aangepast. Bij de kruisingen is de weg rood gemaakt en als "schijn" plateau ingericht, om de kruisingen beter te accentueren en om duidelijker aan te geven dat verkeer van rechts voorrang heeft. Dit geldt zowel bij aansluiting richting de huisnummers 26, 28 en 28a en de Guillaume Derksstraat. Dit heeft een snelheidsremmende werking. Verdere verkeersremmende maatregelen (aanbrengen drempels) wordt verkeerstechnisch ontraden.



Situatie Vlasstraat 2023



Situatie Vlasstraat 2024

1.4 De Vlasstraat wordt aangepast en verbreed om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Langs de Guillaume Derksstraat wordt een voetpad richting de Vlasstraat aangelegd.

De Vlasstraat heeft een beperkte breedte van 3.5 meter. Deze breedte is voldoende voor een eenrichtingsweg, maar niet voor twee rijrichtingen. Zowel van de Veiligheidsregio Limburg-Noord, als vanuit Maasland (afval) en team BOR, verkeer, is aangegeven dat de Vlasstraat ter plaatse van de 5 nieuwbouwkvavels en de bestaande woningen op nummers 26, 28 en 28a, verbreedt moet worden. Dit gebeurt middels het aanbrengen van grasbetontegels, zodat het groene karakter behouden blijft. Wel moeten hiervoor drie bestaande bomen die nu langs de Vlasstraat staan, gekapt worden. Deze staan te kort op de weg om te kunnen behouden. Hiervoor in de plaats komen 5 nieuwe bomen terug. Dit is geregeld in de anterieure overeenkomst. Aan het einde van de Vlasstraat wordt een cul-de-sac gemaakt, zodat auto's makkelijk kunnen keren.

Langs de Guillaume Derksstraat wordt een voetpad richting de Vlasstraat aangelegd, zodat de bewoners van de 20 levensloopbestendige woning veilig de Vlasstraat, en hiermee het centrum van Heythuysen, te voet kunnen bereiken. Voor de 20 hofjeswoningen wordt op eigen terrein, in samenspraak met Maasland, een ondergrondse afvalcontainer gerealiseerd voor het afval en een bovengrondse container voor het GFT.

- 2.1 Door in te stemmen met het concept raadsbesluit adviseert u positief over beide aanvragen omgevingsvergunning en de concept besluiten omgevingsvergunningen en kunnen de omgevingsvergunning verleend worden.

Als u instemt met het concept raadsbesluit (bijlage 4), kunnen wij beide omgevingsvergunningen definitief verlenen.

5. Risico's

Alle risico's komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met hem is een anterieure overeenkomst overeengekomen.

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

	2025	2026	2027	2028
Kostenplaats	68010101 Ruimtelijke plannen			
Kostensoort	8038200 Bijdragen van derden			
Begroting	-255.786*			
Realisatie	-25.005			
Verplichtingen	-230.782			
Restant	0			
Kosten dit advies	-24.383,00			
Restant	24.383,00			

* eerdere besluitvorming

Toelichting

De te ontvangen exploitatiebijdrage van € 24.383,00 is een niet begrote incidentele bate en daarmee een voordeel in het exploitatieresultaat. Omdat de 2^e raadsrapportage 2025 reeds is afgerond maakt het onderdeel uit van het jaarrekeningresultaat 2025.

8. Communicatie

Direct aangrenzende omwonenden zijn via een omgevingsdialoog betrokken bij het plan. De definitieve besluiten wordt via de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (gemeentebld).

9. Vervolg

1. Als u instemt met het concept raadsbesluit, zullen wij omgevingsvergunning definitief verlenen.
2. Tegen de besluiten op de omgevingsvergunning kan bezwaar worden ingediend.

10. Bijlagen

1. Brief aan raad 5 februari 2025
2. Aanvraag omgevingsvergunning 20 woningen Guillaume Derksstraat
3. Aanvraag omgevingsvergunning 5 bouwkavels Vlasstraat
4. Concept raadsbesluit
5. Concept besluit omgevingsvergunning 20 woningen Guillaume Derksstraat
6. Concept besluit omgevingsvergunning 5 bouwkavels Vlasstraat

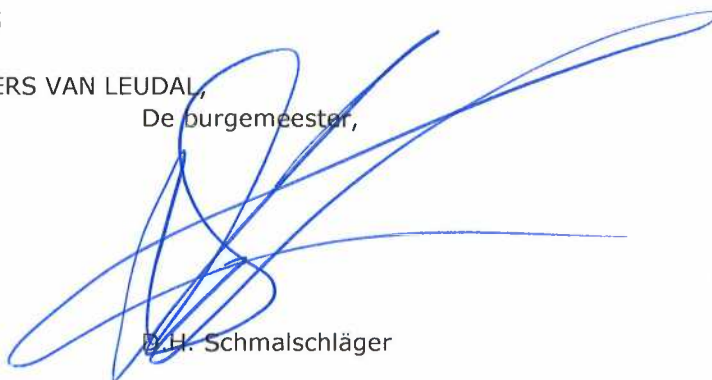
Heythuysen, 16 december 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,



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



D.H. Schmalschläger