

Opsteller Zaak/Document nummer	Lennertz, John Z/26/221331 411520	Datum stuk Afdeling Agendanummer	27 juli 2026 Ruimte
Onderwerp	Het realiseren van 20 woningen op de locatie Dorpstraat 13 te Nuth (voormalig feestzaal Smeijstershoek)		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

Aan de gemeenteraad namens burgemeester en wethouders van Beekdaelen

Voorstel

Positief bindend advies te geven over het realiseren van 20 woningen op de locatie Dorpstraat 13 te Nuth.

Samenvatting

Op 15 mei 2026 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 20 woningen op de locatie Dorpstraat 13 te Nuth; 12 grondgebonden woningen aan een hofje en 8 appartementen. Het voorstel is om de gemeenteraad te vragen om bindend (positief) advies te geven conform artikel 16.15 lid b onder 1 Omgevingswet én de lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is.

Inleiding

De aanvraag omgevingsvergunning ziet op het amoveren van de huidige bebouwing zijnde de oude feestzaal en straatwand en diverse bouwsels op het achtererf alwaar nu arbeidsmigranten zijn gehuisvest (zie rood kader hieronder).



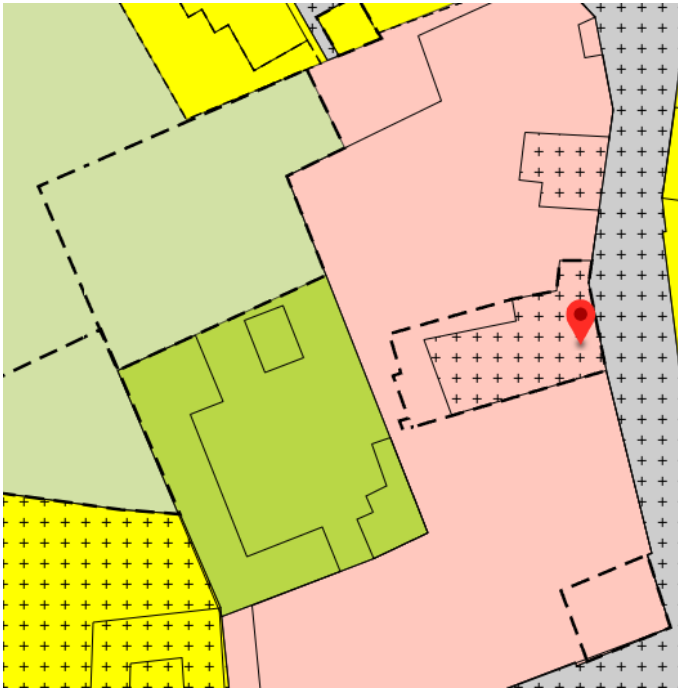
Nieuw gebouwd worden 12 grondgebonden en levensloopbestendige koopwoningen aan een hofje op het achterterrein. Aan de straatwand komen 8 appartementen in het huursegment (6 middenhuur en 2 hoge huur). Zie plattegrond hierna.

Opsteller	Lennertz, John	Datum stuk	27 juli 2026
Zaak/Document nummer	Z/26/221331 411520	Afdeling	Ruimte
Onderwerp	Het realiseren van 20 woningen op de locatie Dorpstraat 13 te Nuth (voormalig feestzaal Smeijstershoek)		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		



De aanvraag is getoetst aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan, zijnde het bestemmingsplan “kern Nuth”. De gronden hebben deels de bestemming “centrum” en deels “recreatie” (zie verbeelding hierna). Ter plaatse is de bouw van woningen niet toegestaan. Verder zijn er als gevolg daarvan nog meerdere (ondergeschikte) afwijkingen en strijdigheden. Er zijn geen binnenplanse afwijkmogelijkheden opgenomen om het bouwplan te faciliteren. Medewerking aan het bouwplan is mogelijk met een buitenplanse afwijking. Bij deze buitenplanse afwijking heeft de gemeenteraad het bindend adviesrecht conform artikel 16.15 lid b onder 1 Omgevingswet aangezien er meer dan 12 woningen worden gerealiseerd (door de raad vastgestelde lijst met gevallen waarin zij adviesrecht heeft). Voorgesteld wordt de gemeenteraad te verzoeken om een bindend (positief) advies uit te brengen ten aanzien van onderhavig bouwplan. Gelet op de aard en impact van het plan, acht het college het wenselijk dat de raad zich formeel en bindend uitspreekt over de voorgenomen ontwikkeling.

Opsteller Zaak/Document nummer	Lennertz, John Z/26/221331 411520	Datum stuk Afdeling Agendanummer	27 juli 2026 Ruimte
Onderwerp	Het realiseren van 20 woningen op de locatie Dorpstraat 13 te Nuth (voormalig feestzaal Smeijstershoek)		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		



Argumenten

1.1 Er kan sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties houdt in dat verschillende taken, activiteiten of functies strategisch worden verdeeld over verschillende plaatsen of locaties op een manier die zorgt voor efficiëntie, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving. Het komt er eigenlijk op neer dat alles op de juiste plek staat voor een soepel verloop van activiteiten en dat er beoogd wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing (inclusief benodigde onderzoeken) overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (zie bijlage 1).

1.2 Er wordt geparticipeerd met de omgeving

Conform artikel 16.55 Omgevingswet en de lijst van gevallen die door de gemeenteraad is vastgesteld, is participatie verplicht bij het bouwen van 12 woningen of meer binnen de bebouwde kom of 1 meer woningen buiten de bebouwde kom. Dit betekent dat voor onderhavig plan participatie verplicht is. Door de initiatiefnemer is en wordt met de omgeving geparticipeerd (zie bijgaand participatieverslag; bijlage 2).

Aan de hand van de “Handreiking participatie & Omgevingsvergunning” kan de gemeente Beekdaelen overwegen of er betekenisvolle participatie heeft plaatsgevonden. Het doel van participatie is het betrekken van de omgeving, niet het creëren van draagvlak.

Opsteller Zaak/Document nummer	Lennertz, John Z/26/221331 411520	Datum stuk Afdeling Agendanummer	27 juli 2026 Ruimte
Onderwerp	Het realiseren van 20 woningen op de locatie Dorpstraat 13 te Nuth (voormalig feestzaal Smeijstershoek)		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

Kanttelingen en risico's

1.1 Negatief bindend adviesrecht gemeenteraad Beekdaelen

Als de gemeenteraad een negatief bindend advies geeft over dit bouwplan, kan de omgevingsvergunning niet worden verleend. Dit betekent dat de omgevingsvergunning in dat geval dus moet worden geweigerd.

1.2 Uitgebreide procedure van kracht

Aangezien er sprake is van een project met enige omvang is ervoor gekozen om de uitgebreide procedure te volgen. Dit betekent dat er een ontwerpvergunning 6 weken ter inzage ligt zodat eenieder een zienswijze kan indienen. Mocht een zienswijze leiden tot een aanpassing van enige omvang van het plan, dan zal het plan opnieuw worden geagendeerd in de raad.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning worden leges in rekening worden gebracht. Daarnaast is een overeenkomst nadeelcompensatie overeengekomen.

Vervolgtraject en verantwoording

Het vervolgtraject ligt vast in wettelijke bepalingen.

Communicatie

Communicatie vindt plaats zoals vastgelegd in wet- en regelgeving.

Bijlage(n)

1. ETFAL motivering incl. tekeningen
2. Participatieverslag
3. raadsbesluit

Dit voorstel bieden wij u hierbij ter besluitvorming aan.

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine & De burgemeester Dhr. ing. E. Geurts

Opsteller	Lennertz, John	Datum stuk	27 juli 2026
Zaak/Document nummer	Z/26/221331 411520	Afdeling Agendnummer	Ruimte
Onderwerp	Het realiseren van 20 woningen op de locatie Dorpstraat 13 te Nuth (voormalig feestzaal Smeijstershoek)		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		