

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: donderdag 4 juni 2026
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z25/199495 - D - 295328
Datum B&W-verg.: dinsdag 28 april 2026
Portefeuillehouder(s): H.E.J.M. Meuwissen

Onderwerp

Woningbouwproject Elsenehof te Nieuwstadt (adviesrecht gemeenteraad)

Samenvatting

Door Lindeproject uit Heerlen is medewerking verzocht bij de realisatie van 7 woningen. De locatie ligt aan de Elsenewal/Op de Losplaats te Nieuwstadt. Het gaat om een stedenbouwkundige afronding van het gebied. Hiervoor is een BOPA-procedure gestart met indiening van een aanvraag omgevingsvergunning. Het college heeft hiermee eerder in principe ingestemd (besluit wenselijkheid).

Het gaat om meer dan 6 woningen in totaal en dus is advies van de gemeenteraad vereist (conform de lijst met aangewezen gevallen). Voorheen betrof dit een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen.

De aanvraag met bijbehorende stukken wordt voorgelegd voor betreffend (bindend) raadsadvies. Indien positief wordt besloten kan de formele procedure verder worden vervolgd.

Voorstel

Positief te adviseren omtrent de aanvraag omgevingsvergunning voor realisatie van 7 woningen aan Elsenewal/Op de Losplaats te Nieuwstadt.

Inleiding

Op 14 juli 2023 heeft het college principemedewerking (wenselijkheid) verleend voor realisatie van 7 woningen door Lindeproject uit Heerlen. Hiervoor wordt een BOPA procedure gevoerd.

Omdat sprake is van meer dan 6 woningen is verzwaaard adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing (voorheen verklaring van geen bedenkingen). Vandaar dit voorstel.

De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing / evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en onderzoeken (zie bijlagen). De raad dient hierover een advies uit te brengen.

Inhoudelijke toelichting

Algemeen

Het voornemen ziet op realisatie van 7 woningen aan Elsenewal / Op de Losplaats te Nieuwstadt. Hiermee wordt het gebied stedenbouwkundig afgerond. Ook het bijbehorende openbare gebied wordt alsdan ingericht.

Uitgangspunten (principestandpunt)

Het plan dient te voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- akkoord omgevingscommissie (welstand)

- geen belemmeringen ruimtelijke onderbouwing / ETFAL (incl. onderzoeken zoals Externe Veiligheid, bodem, archeologie, geluid, milieu, stikstof, Wet natuurbeheer, groen en water)
- anterieure overeenkomst (inrichting openbaar gebied, parkeren, realisatietermijnen, nadeels-compensatie)
- omgevingsdialoog voeren
- instructieregels van het Rijk (Besluit kwaliteit leefomgeving bkl)

NB: akkoord provincie is intussen achterhaald (informeel wel verkregen)

Met deze aanvraag is aan de uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening / ETFAL voldaan.

Procedure en voorwaarden

De procedure wordt een BOPA (vatbaar voor bezwaar, beroep en hoger beroep). Zie ook eerder besluit (bijgevoegd). Het college is hier het bevoegd gezag.

Verzwaard adviesrecht

Bij een woningbouwproject van meer dan 6 woningen is sprake van verzwaard adviesrecht via de gemeenteraad (conform de eerder vastgestelde lijst met aangewezen gevallen). De raad dient dus te worden geraadpleegd vanwege haar adviesrecht. Dit voorstel komt hieraan tegemoet.

De raad kan adviseren om te verlenen, te weigeren of voorschriften te verbinden (6.15b Omgevingswet). Dit volgt uit het gemotiveerde advies. Dit advies is bindend voor het college.

Om medewerking te kunnen verlenen is een positief advies van de gemeenteraad nodig. Dit is hier uitgangspunt mede gelet op het Volkshuisvestingbeleid en onze eigen gemeentelijke Omgevingsvisie (voorheen Structuurvisie). Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat ook de raad dit project als wenselijk zal zien (vanwege stedenbouwkundige afronding en woningbehoefte) en de effecten van het project op de leefomgeving in redelijkheid als passend zal beoordelen.

De raad wordt verzocht bij de eerstvolgende raadsvergadering haar advies kenbaar te maken (wettelijk: uiterlijk binnen 2 maanden vanaf complete aanvraag). Als de raad niet tijdig adviseert, is geen sprake van een bindend negatief advies. Het college heeft dan de vrijheid om te beslissen over deze vergunningverlening met afwijking van het omgevingsplan.

Vervolg

Niet eerder dan dat aan alle terzake gestelde / te stellen eisen is voldaan (brief wenselijkheid), zal de formele procedure worden gestart. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat hieraan niet zou kunnen worden voldaan.

Financiële toelichting

De kosten voor het aanvragen van de omgevingsvergunning (met goede ruimtelijke onderbouwing/ETFAL, incl. vereiste onderzoeken), met alle bijkomende leges (aanleg uitritten en inrichting openbaar gebied, bouwen enz.) en overige uitvoeringskosten komen voor rekening van initiatiefnemer.

Een anterieure overeenkomst wordt gesloten o.a. vanwege het afwentelen van eventuele planschade/nadeelcompensatie.

Juridische toelichting

Zie inhoudelijke toelichting (procedure en vervolg).

Duurzaamheid / Cittaslow

Nvt

Risico's

Eventuele planschade (nadeelcompensatie) wordt via de anterieure overeenkomst afgewenteld, omdat deze op voorhand niet valt uit te sluiten.

Burgerparticipatie

Het voeren van een omgevingsdialoog is onderdeel van de te voeren procedure.

In het kader van de te voeren procedure kunnen belanghebbenden hun reactie kenbaar maken.


Bijgevoegde stukken

- Raadsbesluit
- Aanvraag omgevingsvergunning (met relevante bijlagen)

Ter inzage liggende stukken

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



secretaris



voorzitter

