

Opsteller	Wolters, Iris	Datum stuk	9 september 2025
Zaak/Document nummer	Z/25/215541 391886	Afdeling	Ruimte
		Agendanummer	
Onderwerp	Het toevoegen van een woning Wolfhagen tussen 23 en 31 te Schinnen		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

Aan de gemeenteraad namens burgemeester en wethouders van Beekdaelen

1. Een verklaring van geen bedenkingen, ex artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, te verlenen voor het toevoegen van een woning op de locatie Wolfhagen tussen 23 en 31 te Schinnen
2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, de verdere afdoening te delegeren aan het college.

Inleiding

Op de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Kernen Schinnen'. Van toepassing zijn de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Binnen dit perceel is geen bouwvlak aanwezig, terwijl het bestemmingsplan voorschrijft dat woningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd.

In het jaar 2021 is er een principeverzoek ingediend om op deze locatie een woning toe te voegen. Hieraan is toen geen medewerking verleend, omdat deze niet voldeed aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 2017 (SVWZL). Inmiddels is er veel veranderd op de woningmarkt. De gemeente Beekdaelen heeft als doel om 900 nieuwe woningen te realiseren. Dit heeft als gevolg dat wij verzoeken voor het toevoegen van woningen op onbebouwde percelen in heroverweging nemen.

Begin 2023 heeft de beleidsmatige kentering geleid tot een nieuw verzoek tot vooroverleg. Op 16 mei 2023 heeft het college hierover een positief besluit genomen. Initiatiefnemer heeft op 20 december 2023 een formele omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor het toevoegen van een starterswoning op de locatie Wolfhagen tussen 23 en 31 te Schinnen. Hierdoor is de Wabo van toepassing op dit plan. Het dossier is inmiddels compleet.



Argumenten

1. Ruimtelijk gezien is dit een goede locatie voor een woning

Ruimtelijk gezien is dit een geschikte locatie voor de realisatie van een woning. Het perceel beschikt reeds over een woonbestemming, waardoor de functie in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Met de toevoeging van de woning wordt de bestaande lintbebouwing op een logische wijze afgerond, wat bijdraagt aan de samenhang en continuïteit van het straatbeeld.

Opsteller Zaak/Document nummer	Wolters, Iris Z/25/215541 391886	Datum stuk Afdeling Agendnummer	9 september 2025 Ruimte
Onderwerp	Het toevoegen van een woning Wölfhagen tussen 23 en 31 te Schinnen		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

Om een goede ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, zijn er randvoorwaarden gesteld door de Welstandscommissie. Deze voorwaarden zien onder meer toe op de vormgeving, materialisering en positionering van de nieuwbouw, zodat deze passend is binnen de bestaande ruimtelijke en cultuurhistorische context.

Bij de planvorming is nadrukkelijk rekening gehouden met het naastgelegen monument. Dit betekent dat er een zorgvuldige inpassing noodzakelijk is, onder meer door het behouden van voldoende afstand tot het monument en het respecteren van zichtlijnen en karakteristieke elementen van het erf en de omgeving.

1.2 Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand

Het bouwplan valt binnen een gebied dat in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is aangewezen als beoordelingsgebied. De welstandscriteria zijn daarom van toepassing op dit bouwplan. Het plan is meerdere keren besproken binnen de welstandscommissie. Deze heeft het plan op 24 juli 2025 akkoord bevonden.

2. Delegeren aan college als er geen zienswijzen worden ingediend

De gemeenteraad van Beekdaelen heeft op 2 januari 2019 een delegatiebesluit vastgesteld waardoor de eerdere delegatiebesluiten van de oude gemeenten Nuth, Onderbanken en Schinnen zijn komen te vervallen. In dit delegatiebesluit is niets opgenomen over de Wabo. Daarom is intern afgesproken dat in geval dat een verklaring van geen bedenkingen is vereist, de gemeenteraad wordt voorgesteld om 1) in te stemmen met de voorliggende aanvraag en 2) indien er geen zienswijzen worden ingediend de verdere afdoening te delegeren aan het College. In het geval er wel een of meerdere zienswijzen worden ingediend, dan blijft de gemeenteraad bevoegd en moet het plan, inclusief de weerlegging van de zienswijze(n), dus opnieuw aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Kanttekeningen en risico's

Er kan precedentwerking ontstaan met betrekking tot het bouwen op onbebouwde percelen. Per geval zal moeten worden beoordeeld of sprake is van een goed ruimtelijk plan.

Aangezien het een Wabo-vergunning betreft, is participatie niet verplicht. Desalniettemin heeft de aanvrager overleg gevoerd met de omwonenden. Het merendeel van de omwonenden heeft positief gereageerd op het plan.

De bewoners van het naastgelegen perceel hebben in eerste instantie hun zorgen geuit met betrekking tot de voorgenomen bebouwing. Naar aanleiding hiervan heeft de aanvrager een kleine aanpassing in het plan doorgevoerd.

Financiën

Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties. Aanvrager betaalt de gebruikelijke leges die verbonden zijn aan vergunningverlening. Indien planschade geclaimd zou worden en er daadwerkelijk sprake zou zijn van planschade, dan loopt de gemeente geen risico tot betaling aangezien er een planschadeovereenkomst is aangegaan met aanvrager.

Opsteller Zaak/Document nummer	Wolters, Iris Z/25/215541 391886	Datum stuk Afdeling Agendnummer	9 september 2025 Ruimte
Onderwerp	Het toevoegen van een woning Wolfhagen tussen 23 en 31 te Schinnen		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

Vervolgtraject en verantwoording

Aangezien de omgevingsvergunningsaanvraag vóór 1 januari 2024 is ingediend, is de Wabo op het plan van toepassing. De uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt doorlopen. Bij een positieve beslissing kan het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij iedereen de mogelijkheid heeft om zienswijzen in te dienen. Eventuele zienswijzen zullen, inclusief een Nota van Zienswijzen, aan het college en de gemeenteraad worden voorgelegd.

Communicatie

Met aanvrager wordt op de gebruikelijke manier gecommuniceerd over zijn initiatief.

Bijlage(n)

1. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 14-05-2025;
2. Tekeningen d.d. 03-02-2025;
3. Ontwerpbesluit op aanvraag d.d. 09-09-2025;

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