

Betreft
Ontwerpbesluit

Besluitdatum
9 september 2025

Kenmerk
Z2023-00000732
D2025-00012954

Verzoek
OLO 8292853

**Gemeente
Beekdaelen**

Postadres
Postbus 22000
6360 AA Nuth

E-mail
gemeente@beekdaelen.nl

Telefoon
088 450 2000

Beekdaelen.nl

Bezoekadressen
Deweeverplein 1, Nuth
Scalahof 1, Schinnen

Bank
Gemeente Beekdaelen
NL76BNGH0285175688

BIC-code
BNGHNL2G



BESLUIT ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Ontvangen op: 20 december 2023

Locatie activiteit(en): SNN00 G 948 (Wolfhagen tussen 23 en 31 Schinnen)

Betreft: het bouwen van een woning

Zaaknummer: Z2023-00000732

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te behandelen.

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

In de onderdelen van dit besluit hebben wij een en ander verder uitgewerkt.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. Ing. E. Geurts

(Deze brief is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een ondertekening)

Wij gaan zorgvuldig met uw persoonsgegevens om

Wij behandelen en verwerken uw persoonsgegevens volgens de doelen en wettelijke bepalingen uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Zo hebt u onder meer het recht op het inzien, aanpassen en verwijderen van uw persoonsgegevens. Wilt u meer weten over het verwerken van uw persoonsgegevens? Kijk dan op www.beekdaelen.nl/privacy.

Onderdelen van dit besluit:

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Samenvatting van het besluit
2. Vergunde activiteiten
3. Procedure
4. Bezwaar
5. Inwerkingtreding
6. Voorschriften
7. Overwegingen

Besluitdatum

9 september 2025

Kenmerk

Z2023-00000732

D2025-00012954

Verzoek

OLO 8292853

Gemeente
Beekdaelen

1. Samenvatting van het besluit

Op de locatie Wolfhagen tussen 23 en 31 te Schinnen heeft de initiatiefnemer het voornemen om één woning te bouwen.

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot ons besluit zijn gekomen is beschreven bij het onderdeel 7 (Overwegingen).

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- Bijlage 1 - publiceerbare aanvraag,
- Bijlage 2 - Tekening - BT01_2025-04-16,
- Bijlage 3 - Tekening Principe details - PD01,
- Bijlage 4 - Tekening technisch -TT01_2025-04-16,
- Bijlage 5 - Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen,
- Bijlage 6 - Berekening BBL - 3636-BB01,
- Bijlage 7 - Berekening BENG - MPG01,
- Bijlage 8 - Berekening infiltratie - 2025-04-16,
- Bijlage 9 - Informatie - Duborain box (infiltratiebox),
- Bijlage 10 - Informatie - Duborain box (technische fische),
- Bijlage 11 - Informatie - Duborain box (technische specificaties),
- Bijlage 12 - Berekening -Statische bovenbouw,
- Bijlage 13 - Berekening - WPAC-geluid buitendeel,
- Bijlage 14 - Tekening locatie warmtepomp,
- Bijlage 15 - Informatie - warmtepomp_puz-swm80yaa,
- Bijlage 16 - Informatie Warmtepomp-REDUCD wandmodel omkasting buitendeel,
- Bijlage 17 - Informatie Warmtepomp-voorbeeld ombouwkast buitenunit,
- Bijlage 18 - Veiligheidsplan - BVP01,

2. Activiteiten

De vergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub c).
- Het bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1 lid 1 sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.2, lid 1, sub e en Algemene plaatselijke verordening, artikel 2:12).
- Het vellen of doen vellen van een houtopstand (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.2, lid 1, sub g en artikel 2 lid 2 van de Bomenverordening gemeente Beekdaelen).

Besluitdatum

9 september 2025

Kenmerk

Z2023-00000732
D2025-00012954

Verzoek

OLO 8292853

Gemeente
Beekdaelen

3. Procedure

Gevoerde procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid. Deze procedure is beschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De termijn waarbinnen wij op deze aanvraag moeten hebben beslist bedraagt 6 maanden. Deze termijn is een termijn van orde.

Adviezen en verklaringen

Wij hebben uw aanvraag voor advies of verklaring van geen bedenkingen voorgelegd aan de volgende instanties/bestuursorganen (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.26/2.27 en Besluit omgevingsrecht,

artikelen 6.1 tot en met 6.4):

<i>Naam</i>	<i>Advies gevraagd</i>	<i>Advies ontvangen</i>
Welstand	30-11-2023	30-11-2023
Welstand	22-02-2024	22-02-2024
Welstand	17-07-2024	17-07-2024
Welstand	28-11-2024	28-11-2024
Welstand	24-07-2025	24-07-2025
RUD / Omgevingsdienst WPAC	10-03-2025	24-03-2025
RUD / Omgevingsdienst WPAC	14-07-2025	28-07-2025
Toets groen – kappen boom	06-02-2024	20-02-2024
Toets water – infiltratie	17-03-2025	31-03-2025
Toets wegen – in/uitrit	18-03-2025	01-04-2025
Toets archeologie	21-07-2025	31-07-2025
Toets ecologie	21-07-2025	14-08-2025
Omgevingsdienst – bodem, geluid	21-07-2025	14-08-2025

Deze adviezen en verklaringen hebben we verwerkt in onderdeel 7 (Overwegingen).

4. Zienswijzen

Vanaf 28 oktober 2025 tot en met 9 december 2025 ligt dit ontwerpbesluit ter inzage. Iedereen heeft dan de gelegenheid om een zienswijze naar voren te brengen. De zienswijzen betrekken we bij het definitieve besluit.

5. Inwerkingtreding

Het gaat nu om een ontwerpbesluit. U mag de aangevraagde activiteiten nog niet uitvoeren.

6. Voorschriften

Ruimtelijke ordening en stedenbouw

Aan deze beschikking zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Geluid

- **Geluidvermogen bij berekeningen:**
Bij het uitvoeren van geluidberekeningen dient uitgegaan te worden van het maximale geluidvermogen van 60 dB(A). Het invullen van het nominale geluidvermogen van 54 dB(A) is onjuist, aangezien dit betrekking heeft op gemiddeld gebruik en niet op de maximale belasting.
- **Gebruik tijdens dagperiode:**
In de dagperiode is het maximale geluidvermogen van 60 dB(A) toelaatbaar en hoeft geen aanvullende maatregel getroffen te worden.

Besluitdatum

9 september 2025

Kenmerk

Z2023-00000732
D2025-00012954

Verzoek

OLO 8292853

- Gebruik tijdens nachtperiode:
In de nachtperiode dient de buitenunit automatisch over te schakelen naar de geluidreducerende modus van 54 dB(A). Indien automatische omschakeling niet mogelijk is, moeten er geluidreducerende maatregelen worden getroffen om het geluidsniveau in de nachtperiode te beperken. Deze maatregelen dienen in lijn te zijn met eerder geadviseerde oplossingen, zoals opgenomen in het WPAC-sheet van advies Z2025-00002787.

2. Bodem
bij graafwerkzaamheden in én op de bodem dient voldaan te worden aan de regels zoals opgenomen in het Besluit activiteit leefomgeving (Bal).
3. StadsregioParkstad
Verzoek om een bouwplan aan de Regionale Woningbouwprogrammering toe te voegen. Hier zal een overeenkomst uit opgesteld worden, deze dient ondertekend te worden. Dit is een voorwaarde.

7. Overwegingen

Hoe we tot ons besluit zijn gekomen (overwegingen), motiveren wij hieronder (artikel 3:46 en artikel 3:47 Algemene Wet Bestuursrecht). Elke wet heeft een doel. Wij mogen alleen vergunningen verlenen ter bescherming van dat doel.

HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

In artikel 2.10 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit mag en dan ook moet worden geweigerd. De vergunning mag slechts worden geweigerd als het plan in strijd is met de relevante bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening, het Bouwbesluit 2012, de redelijke eisen van welstand of het bestemmingsplan. Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen:

Bouwverordening

Uit het verkennend bodemonderzoek (kenmerk AMV250483.007/HWO) Blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de functie wonen toe te kennen. Het bouwplan voldoet aan de eisen van de Bouwverordening.

Bouwbesluit 2012

Het bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.

Redelijke eisen van welstand

De locatie is gelegen binnen het gebied nota van ruimtelijke kwaliteit er zijn beoordelingscriteria van toepassing.

Het Plan is meerdere keren besproken binnen de welstandscommissie. De initiatiefnemer heeft het plan toegelicht. Op 24 juli 2025 is het bouwplan akkoord bevonden.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kernen Schinnen'. Van toepassing zijn de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming(en) 'waarde - archeologie 1'.

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan omdat er ter plaatse geen bouwvlak gelegen is.

Besluitdatum

9 september 2025

Kenmerk

Z2023-00000732
D2025-00012954

Verzoek

OLO 8292853

De overwegingen ten aanzien van het bestemmingsplan staan onder het volgende kopje "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan".

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend.

HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

Beoordeling ruimtelijk kader Op de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Kernen Schinnen'. Van toepassing zijn de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming(en) 'waarde - archeologie 1'.

Strijdigheid/heden

Het bouwen van een woning is in strijd met het bestemmingsplan, omdat er geen bouwvlak aanwezig is.

Opheffen van de strijdigheid/heden

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het alleen mogelijk is aan een afwijking van het bestemmingsplan mee te werken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, en:

1. Het bestemmingsplan dit zelf mogelijk maakt middels een binnenplanse afwijking;
2. Het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt middels een kleine buitenplanse afwijking;
3. Het besluit op het bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt welke via een buitenplanse afwijking gaat in een uitgebreide procedure.

Grote buitenplanse afwijking

Op grond van art. 2.10, lid 2 Wabo als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onderdeel c Wabo is bepaald dat er getoetst dient worden of omgevingsvergunning verleend kan worden op basis van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3, van de Wabo.

Overwegingen afwijkingsmogelijkheid

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. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing 'Motivering ETFAL', opgesteld door Aelmans, d.d. 26-06-2025. Hoewel dit schrijven als 'ETFAL' benoemd is in dit stuk, zal dit gelezen dienen te worden als een 'ruimtelijke onderbouwing'.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat sprake is en blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Recent woonbehoefte onderzoek geeft aan dat er ruimte en behoefte is voor het toevoegen van een starterswoning in Schinnen

Besluitdatum

9 september 2025

Kenmerk

Z2023-00000732
D2025-00012954

Verzoek

OLO 8292853

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die opgenomen is in de 'toelichting bestemmingsplan'. In deze toelichting wordt aangetoond, dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Deze is getoetst door ruimbaan regeling parkstadregio en de welstandscommissie. Deze hebben allen positief geadviseerd.

Ruimtelijke ordening en stedenbouw

Het bouwplan ligt binnen de bestaande kern. Inbreiding past en is mogelijk binnen de gestelde beleidskaders.

Tevens is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Met dit criterium wordt onder meer beoogd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Dit laatste wordt niet onevenredig aangetast.

Het perceel is qua oppervlakte tussen nummer 23 en nummer 31 van dergelijke grote dat het past.

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.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan een omgevingsvergunning niet eerder verleend worden dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

Op 21 oktober 2025 zal het plan worden voorgelegd aan de Raad om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project.

Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen zal van 28 oktober tot en met 16 december ter inzage liggen voor een ieder. Een ieder is binnen deze termijn in de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen tegen deze verklaring.

Zienswijzen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

PM

Definitieve verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

PM

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen is besloten om de omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. Er is gebleken dat deze aanvraag niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen bezwaren tegen deze aanvraag.

HET MAKEN, HEBBEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG OF HET GEBRUIK DAARVAN VERANDEREN

Hoe we tot ons besluit zijn gekomen (overwegingen), motiveren wij hieronder (artikel 3:46 en artikel 3:47 Algemene Wet Bestuursrecht). Elke wet heeft een doel. Wij mogen alleen vergunningen of ontheffingen van de vergunningplicht verlenen ter bescherming van dat doel.

Besluitdatum

9 september 2025

Kenmerk

Z2023-00000732

D2025-00012954

Verzoek

OLO 8292853

De aanvraag is getoetst aan het bepaalde in relevante wet- en regelgeving, waaronder de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de APV.

Volgens artikel; 1.8 van de APV kan een vergunning worden geweigerd in het belang van:

- a. de openbare orde;
- b. de openbare veiligheid;
- c. de volksgezondheid;
- d. de bescherming van het milieu.

In afwijking van het bepaalde in artikel 1:8 APV wordt de vergunning slechts geweigerd:

- a) ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- b) als de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c) als door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
- d) als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen

Een vergunning kan tevens worden geweigerd indien het doel van de vergunning strijdig is met het bestemmingsplan oplevert. Er is geen sprake van voorgenoemde weigeringsgronden. Wij kunnen daarom instemmen met het aanleggen van een standaard inrit of uitrit.

Kosten

Voor de leges kunt u de legesverordening gemeente Beekdaelen 2023 raadplegen. Bij het verbreden van een inrit of uitrit worden kosten in rekening gebracht. De kosten voor het aanleggen van een inrit of uitrit met een maximale breedte van 3,50 meter is € 755,00 excl. BTW. De kosten voor het verplaatsen van één lichtmast (OV) bedragen circa € 1250,00 euro. (Offerte zal voorafgaand aan de verplaatsing worden opgevraagd).

Hierover ontvangt u separaat bericht.

Conclusie

Het realiseren van de inrit of uitrit is niet in strijd met het gestelde in artikel 2:12 uit de APV. Er is sprake van het realiseren van de eerste inrit of uitrit. Wij kunnen instemmen met het realiseren van de inrit of uitrit op het SNN00 G 948 (Wolfhagen tussen 23 en 31 Schinnen).

HET VELLEN OF DOEN VELLEN VAN EEN HOUTOPSTAND

Hoe we tot ons besluit zijn gekomen (overwegingen), motiveren wij hieronder (artikel 3:46 en artikel 3:47 Algemene Wet Bestuursrecht). Elke wet heeft een doel. Wij mogen alleen vergunningen verlenen ter bescherming van dat doel.

De gevraagde kap van de bomen is getoetst aan de Bomenverordening gemeente Beekdaelen 2019. Op grond van artikel 2 lid 5 zijn er geen weigeringsgronden.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit 'het vellen of doen vellen van een houtopstand' verleend.

Besluitdatum

9 september 2025

Kenmerk

Z2023-00000732

D2025-00012954

Verzoek

OLO 8292853

Besluitdatum

9 september 2025

Kenmerk

Z2023-00000732

D2025-00012954

Verzoek

OLO 8292853

Gemeente
Beekdaelen
