Ingekomen technische vragen VG cie. FLO 05.02.2026

Raadsvoorstel B.2 "vaststellen bestemmingsplan Schatsberg 29 te Oirsbeek

1.Type woning, waardeontwikkeling en compensatie

Vraag 1:

In Bijlage 1.1 (blz. 9) wordt gesteld dat de nieuw te realiseren woning binnen het starterssegment valt en onder de NHG-kostengrens van € 325.000 (2021) blijft, waardoor geen compenserende voorwaarden van toepassing zouden zijn.

Aangezien inmiddels meerdere jaren zijn verstreken en de woningwaarde aantoonbaar is gestegen (naar verwachting >25%), vragen wij:

a) een actuele waardebepaling,
b) een nieuwe toetsing aan de geldende NHG-grens,
c) een heroverweging van eventuele compenserende maatregelen conform de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

2. Omvang bebouwing, bouwvlak en planologische tegenstrijdigheden

Vraag 2:

In verschillende delen van het dossier worden cijfers genoemd die moeilijk met elkaar te rijmen zijn: bv. sloop: 599 m², nieuwbouw: 1.784 m² versus bouwvlak/verstening: van 2.300 m² naar 2.200 m².

Wij verzoeken

a) om een **eenduidig overzicht** van bestaande en nieuwe bebouwing (m² én m³),
b) een duidelijke schetstekening (impressie) van de oude en nieuwe situatie met daarbij de vloeroppervlaktes, hoogtes, breedten en diepten.

Vraag 3:

Waarom wordt in het raadsvoorstel zelf niet expliciet vermeld dat: a) een tweede (plattelands)woning strijdig is met het geldende bestemmingsplan en b) de nieuwe bedrijfsbebouwing (deels) buiten het bouwvlak is voorzien?

3. Landschappelijke inpassing en zichtimpact

Vraag 4:

Er wordt gesteld dat de nieuwe bebouwing, "beter past in het landschap"; "de overgang tussen dorpsrand en buitengebied versterkt" en "het totaalbeeld versterkt".

Wij verzoeken u om een **concrete onderbouwing** van deze stellingen waarbij u ons inzicht geeft in:

a) de hoogte van de nieuwe schuur (1380 m²),
b) de zichtimpact vanuit de Krekelbergerweg, Schatsberg en Köllerstraat,
c) schetsontwerpen met hoogtelijnen en zichtvelden, zodat een objectieve beoordeling mogelijk is.

Vraag 5:
Hoe zorgt een extra groot gebouw achter de bestaande bebouwing voor een schaalcontrast van open naar besloten en een logische landschappelijke overgang?

Vraag 6:
Streekeigen beplanting en een landschappelijk inpassingsplan zorgen voor versterking van het groene beeld. Op de schets is aangegeven dat aan de voorzijde en de zijkant de meidoornhaag vervangen gaat worden. Echter nu is er tegen de afspraak in een goedkope beukenhaag geplant, hetgeen geen streekeigen beplanting is? Waarom houdt men zich niet aan de afspraak? Wordt dit alsnog verplicht om te herstellen?

4. Opslag stro/hooi en agrarische bedrijfsvoering
Vraag 7:
Waarom wordt de bestaande loods van betonplaten en met asbest dak niet voorzien van een nieuw dak of niet ook volledig vervangen?

Vraag 8:
Er worden momenteel grote hoeveelheden stro en hooi (4–6 meter hoog, in plastic) buiten opgeslagen. Welke vergunningen of afspraken gelden hiervoor? Hoe vaak is hierop gecontroleerd en met welke uitkomsten?

Vraag 9:
Wordt in de nieuwe situatie opslag van stro en hooi volledig in de nieuwbouw ondergebracht? Zo ja: hoe wordt dit juridisch vastgelegd en gehandhaafd? Zo nee: waarom niet en hoe wordt buitenopslag voorkomen?

Vraag 10:
Bijlage 1.1, op blz. 11 staat dat de bedrijfsvoering extensief en kleinschalig is. Wanneer is een bedrijfsvoering extensief en kleinschalig? In de gemeente Schinnen is indertijd vastgelegd dat hier alleen nog maar een hobbyboerderij gevestigd mag worden. Kunt u de bestemmingsplannen van indertijd ter beschikking stellen?

5. Milieu, dieren, mest, geur en handhaving
Vraag 11:
Hoeveel dieren mogen op grond van de huidige milieuvoorschriften worden gehouden? Klopt het aantal van 29 dieren inclusief jongvee (RUD)? Graag de bijbehorende vergunningen/voorschriften toevoegen.

Vraag 12:
Wat was het resultaat van de milieucontrole in 2021? Zijn er daarna nog controles uitgevoerd? Zo ja, met welke bevindingen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 13:
Welke vergunningen en voorschriften gelden voor opslag en afvoer van mest? Welke overtredingen zijn in 2021 geconstateerd? Welke controles hebben daarna plaatsgevonden en met welke resultaten?

Vraag 14:
Welke **nieuwe afspraken** worden vastgelegd in de gewijzigde situatie over: a) mestopslag, b) hoeveelheid dieren, c) afvoer van mest en de controlefrequentie?

Vraag 15:
Bijlage 1.1, blz. 13. Op het terrein aangrenzend aan de bouwkavel van de initiatiefnemers wordt een hemelwaterbuffer gerealiseerd. Wie is de eigenaar van dit terrein? Wordt het water dat via de weg de Schatsberg afloopt nu ook afgewaterd op de nieuw aan te leggen buffer.

6. Flora, fauna en stikstof
Vraag 16:
Er is een vervolgonderzoek flora en fauna aangekondigd. Wordt de uitkomst hiervan nog aan de raad voorgelegd? Waarom is hier niet op gewacht vóór besluitvorming?

7. Verkeer, ontsluiting en veiligheid
Vraag 17:
Hoe wordt de veiligheid van fietsers gewaarborgd bij de nieuwe in- en uitrit?

Vraag 18:
Blijft de in- en uitrit naast Schatsberg 19 vervallen nu er een haag geplant is? Hoe wordt juridisch vastgelegd dat hier geen nieuwe inrit komt? Indien toch toegestaan: waarom wordt de ingetekende oprit niet langs de eigen boerderij getekend en hoe wordt gebruik door zware voertuigen uitgesloten?

Vraag 19:
Waarom is het eerdere alternatief (ontsluiting en afwatering via de Köllerstraat) niet verder uitgewerkt, ondanks een betere waterafvoer en minder verkeersoverlast op de Schatsberg?

8. Procedure, participatie en zienswijzen
Vraag 20:
Waarom is de nota van zienswijzen niet actief gedeeld met de indieners van de zienswijzen? Waarom is niet gehandeld conform de omgevingswet zoals eerder afgesproken? De aanvraag dateert uit 2023 en we leven nu in 2026?

Vraag 21:
Bijlage 1.1, blz. 21. Wat is de relevantie van het feit dat de gemeenteraad van Gulpen-Wittem op 20 oktober 2016 heeft ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg?

9. Monumentale aspecten
Vraag 22:
De poort aan de voorzijde van de monumentale boerderij is deels vervangen door ramen. Is dit goedgekeurd door de monumentencommissie? Is hier een vergunning voor verleend?

Vraag 23:
Wat is de stand van zaken m.b.t. onze eerdere vragen over het verkeerd geplaatste rookkanaal waar omwonenden veel last van hebben? Is hier vergunning voor? Moet dit niet worden aangepast?

10. Toekomstbestendigheid en beleidskeuzes
Vraag 24:
Zijn er harde afspraken vastgelegd dat na deze bestemmingsplanwijziging geen verdere uitbreidingen van opstallen worden toegestaan?

Vraag 25:
Is onderzocht of verplaatsing van (delen van) het agrarisch bedrijf naar een andere locatie mogelijk is, mede gezien stikstof, overlast en beleid gericht op beëindiging/verplaatsing van bedrijven nabij kernen? Maar ook omdat een dergelijk bedrijf eigenlijk niet binnen de bebouwde kom thuishoort?

11. Bedrijfswoning versus plattelandswoning
Vraag 26:
Bij een bedrijfswoning is een directe afhankelijkheidsrelatie tussen bewoners en het daarbij behorende bedrijf. Deze constructie wordt vaak gekozen voor locaties waardoor anders - bijvoorbeeld door specifieke milieueisen - bewoning niet mogelijk zou zijn. In tegenstelling tot deze voorwaarde wordt nu gekozen voor de constructie van een plattelandswoning waardoor ook anderen in de betreffende woning kunnen wonen onder de geldende oude milieunormen. De gekozen constructie wijst erop dat niet aan alle voorheen geldende wet- en regelgeving alsook aan de huidige wet- en regelgeving wordt voldaan. Kunt u aangeven welke aanvullende voorwaarden u heeft opgenomen in de vergunning om de overlast te beperken zodat de vergunninghouder in de toekomst gevrijwaard wordt van claims? Hoe zit het met de stankcirkel waarmee rekening moet worden gehouden bij het realiseren van een woning?