

| DE RAAD VAN DE GEMEENTE BEEKDAELEN |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Registratienummer:                 | Z/22/170666 383315 |

Gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.: 01-03-2025 met nummer: 383198

Gehoord het advies van de raadscommissie d.d.: 03-04-2025

**BESLUIT:**

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan “Centrum III, 2e herziening Schimmert” gewijzigd vast te stellen op basis van de opgestelde Nota van zienswijzen.
3. In te stemmen met de grondexploitatie voor het woningbouwplan Schimmert III.
4. Voor de uitvoering van de grondexploitatie BP Centrumplan III Schimmert:
  - a. Een krediet beschikbaar te stellen van € 4.450.000 uitgaven en € 5.450.000 inkomsten;
  - b. Een bedrag van € 1.250.000 in te zetten voor de afboeking van de huidige boekwaarde;
  - c. Een voorziening te treffen ad € 250.000 voor het voorziene tekort op de grondexploitatie en deze te vullen vanuit de reserve nog te bestemmen.
5. In te stemmen met begrotingswijziging 4.1/25.

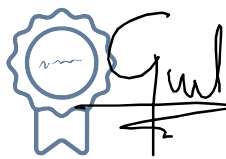
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Beekdaelen d.d.: 15 april 2025.

De griffier



mevr. B. van der Wijst

De voorzitter



dhr. ing. E. Geurts



## **NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

### **Bestemmingsplan 2<sup>e</sup> herziening "Centrumplan III te Schimmert"**

# **INHOUDSOPGAVE**

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Procedure**

### **1.2 Ingekomen zienswijze**

### **1.3 Leeswijzer**

## **2. SAMENVATTING ZIENSWIJZEN & GEMEENTELIJK STANDPUNT**

## **3. WIJZIGINGEN VAST TE STELLEN BESTEMMINGSPLAN**

### **3.1 Toelichting**

### **3.2 Regels**

### **3.3 Verbeelding**

### **3.4 Bijlagen**

## 1. Inleiding

### 1.1 Procedure

Het ontwerp van de bestemmingsplan herziening Centrum III in Schimmert heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken (tot en met 31 januari 2024) voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Deweverplein 1 te Nuth. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de raad. Eén en ander is conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekendgemaakt middels publicatie op 21 december 2023 in het Gemeenteblad alsmede op het gemeentelijke publicatiebord en de gemeentelijke website ([www.beekdaelen.nl](http://www.beekdaelen.nl)) en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast is het ontwerp bestemmingsplan gedurende de voornoemde termijn aan een aantal (overheids)instanties, die een belang bij dit plan hebben, voorgelegd.

### 1.2. Ingekomen zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerp paraplubestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingekomen van:

| Zienswijze | Adres                                                                                | Woonplaats | Datum ontvangst                     |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| Indiener 1 |  |            | 30 januari 2024 en 26 februari 2024 |
| Indiener 2 |                                                                                      |            | 30 januari 2024                     |
| Indiener 3 |                                                                                      |            | 25 januari 2024                     |

De zienswijzen zijn binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

### 1.3

#### Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit rapport worden de zienswijzen samengevat en wordt daarna het standpunt van de gemeente uiteengezet. Het doel van het samenvatten van reacties en zienswijzen is puur om de leesbaarheid van het rapport te verbeteren. Bij het beoordelen van deze reacties en zienswijzen zijn echter de volledige brieven, zoals ze zijn ingediend bij de gemeente, meegenomen.

Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de aanpassingen die (ambtshalve) in het bestemmingsplan zullen worden doorgevoerd.

## **2. SAMENVATTING ZIENSWIJZEN & GEMEENTELIJK STANDPUNT**

### **2.1. Indiener 1 (zienswijze), ingekomen d.d. 30 januari 2024 en aanvullende zienswijze, ingekomen d.d. 26 februari 2024**

Samenvatting zienswijze:

- 1) Betreft een proforma zienswijze, in afwachting van aanvullende motivering en argumenten.

Standpunt gemeente:

De gemeente heeft een verlenging verleend van vier weken voor het opstellen van een passende zienswijze. Mocht er overeenstemming worden bereikt met indiener over hun belangen, dan zal deze zienswijze mogelijk komen te vervallen.

- 2) Samenvatting aanvullende zienswijze:

Indiener geeft aan dat het niet mogelijk zou moeten zijn om het bestemmingsplan vast te stellen voordat overeenstemming is bereikt over de verkoop van zijn percelen. Eigenlijk had het bestemmingsplan niet in ontwerp ter visie gelegd moeten worden. Mocht er namelijk geen overeenstemming worden bereikt dan wordt het bestemmingsplan van de gronden gewijzigd, terwijl er nog agrarische activiteiten blijven plaatsvinden. Mocht het bestemmingsplan toch al eerder vastgesteld worden dan verzoekt indiener om geïnformeerd te worden en nadere termijn te krijgen om de zienswijze te motiveren. Wanneer overeenstemming wordt bereikt, wordt de zienswijze ingetrokken.

Standpunt gemeente:

Het is niet de intentie van de gemeente om het bestemmingsplan vast te stellen op de gronden van indiener zolang er nog geen overeenstemming is met belanghebbende over de aankoop van de gronden. Omdat er reeds een concept koopovereenkomst was opgesteld en om het proces niet verder te vertragen is besloten om het ontwerp wel al ter visie te leggen. Mocht er uiteindelijk geen overeenstemming bereikt worden, dan zal het bestemmingsplan niet vastgesteld worden voor de gronden van indiener.

De nieuwe afspraken voor het verplaatsen van de agrarische stal en de verkoop van de grond heeft gezorgd voor een wijziging van het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan. Het bouwplan op de gronden van indiener is gewijzigd van 5 patiowoningen naar 4 bouwkelevs.

### **2.2 Indiener 2 (zienswijze), ingekomen d.d. 30 januari 2024**

Samenvatting zienswijze:

- 1) Er is in het ontwerp bestemmingsplan geen rekening gehouden met een te respecteren afstand van minimaal 10 meter tussen de bedrijfslocatie en de nieuwe woonbestemming. De afstand tussen de bedrijfslocatie en de woonbestemming bedraagt slechts één enkele meter en circa 8 meter tot

aan het nieuw bouwvlak. Daarbij vermeldt de indiener dat gelet op de planologische regeling de bestemming leidend is en niet slechts het bouwvlak, gezien de mogelijkheid om woonfuncties te realiseren buiten het bouwvlak. Deze afstand dient aangepast te worden.

Standpunt gemeente:

De richtafstanden uit de VNG Handreiking dienen gemeten te worden vanaf de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat tot de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. In de eerste herziening van het bestemmingsplan Centrumplan III is de afstand tussen de grens van het perceel 4199 en het bouwvlak van het appartementencomplex ongeveer 17,5 meter. In de tweede (huidige) herziening is dit ongeveer 10,5 meter. Er is sprake van een afstandswijziging, maar dat heeft geen invloed op de bestemmingen en activiteiten op het betreffende bedrijfsperceel omdat overeenkomstig het advies van de RUD voldaan wordt aan de richtafstand van 10 meter tussen de perceelsgrens van de bedrijfsbestemming en het bouwvlak voor de appartementen. Om te waarborgen dat er geen woonfuncties kunnen worden opgericht buiten het bouwvlak van de woonbestemming is het gebied tussen de bedrijfsbestemming en het bouwvlak bestemd als groen. Binnen de groenbestemming mogen geen gebouwen met verblijfsruimte ten behoeve van de woonbestemming opgericht worden.

- 2) Een deel van de bedrijfslocatie is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, in tegenstelling tot eerdere communicatie. Indiener verzoekt om het gehele terrein van de bedrijfslocatie, inclusief nieuw eigendom, buiten de plangrenzen te laten.

Standpunt gemeente:

De percelen van de bedrijfsbestemming zijn buiten het bestemmingsplan gelaten alleen de twee percelen die indiener heeft aangekocht van de gemeente ten behoeve van de realisatie van de waterhuishoudkundige voorzieningen waren nog binnen het plangebied gelegen. Deze percelen kregen in het ontwerp bestemmingsplan een volledige groenbestemming, waar deze in de 1<sup>e</sup> herziening nog deels een verkeers- en deels een groenbestemming hadden. Binnen zowel de groenbestemming als de verkeersbestemming kunnen de waterhuishoudkundige voorzieningen gerealiseerd worden. Om toch aan het verzoek van indiener tegemoet te komen is het plangebied aangepast waardoor de percelen kadastraal bekend SMT A 4385 en SMT A 4508 buiten het plangebied van het bestemmingsplan komen te liggen.

- 3) Indiener geeft aan nooit benaderd te zijn door de gemeente vanuit het perspectief van een omgevingsdialoog.

#### Standpunt gemeente:

Er is op 15 november 2023 een openbare informatiebijeenkomst georganiseerd voor bewoners of andere belanghebbende. Hiervoor is een brief verstuurd naar de omliggende adressen van het plangebied en heeft er een publicatie plaatsgevonden in het gemeentelijke blad en op de sociale media kanalen van de gemeente. Veel omwonenden hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. De gemeente was in de veronderstelling dat de indiener hiervan op de hoogte was.

### **2.3 Indiener 3 (zienswijze), ingekomen d.d. 25 januari 2024**

#### Samenvatting zienswijze:

- 1) Indieners gaan er van uit dat de patiowoningen grenzend aan de achterzijde van hun percelen bestaan uit één woonlaag met plat dak. Ze geven aan dit te zien als een verbetering tov vorig bestemmingsplan en willen dat dit opgenomen wordt in het bestemmingsplan. Het voorstel is om een bepaling in het bestemmingsplan op te nemen waarin de bouwhoogte voor deze specifieke percelen wordt beperkt tot één bouwlaag met een plat dak.

#### Standpunt gemeente:

De betreffende patiowoningen mogen in het bestemmingsplan een goothoogte hebben van maximaal 6,5 meter, waarboven nog een kap gerealiseerd kan worden. Dit zou betekenen dat in het huidige bestemmingsplan er woningen gerealiseerd kunnen worden met een hoogte van twee bouwlagen plus kap (ca 9,5 meter bouwhoogte). Dit is niet wenselijk voor een patiowoning.

Echter is de gemeente van mening dat er in het bestemmingplan wel de ruimte moet bestaan om een tweede verdieping te realiseren op de patiowoningen. Uit ervaring blijkt dat deze ruimte nodig is voor de installaties om aan de huidige duurzaamheidseisen te voldoen en daarnaast nog gebruikt kan worden voor opslag of een tweede slaapkamer. In het bestemmingsplan zal hiervoor een aanduiding opgenomen worden dat de bouwhoogte van de patiowoningen niet meer dan 6,5 meter mogen bedragen.

Aangezien de patiowoningen een stuk lager komen te liggen dan de woningen aan de Beekerbaan zal het zicht vanuit de bestaande woningen op de patiowoningen beperkt zijn.

- 2) Indieners willen dat de toegankelijkheid via de achterzijde van hun percelen gewaarborgd wordt door de geplande smalle groenstrook aan te sluiten aan de weginfrastructuur via een pad. Ze willen afspraken maken met de gemeente om dit pad te realiseren en praktisch bruikbaar te maken.

#### Standpunt gemeente:

Het is mogelijk om een pad te realiseren in de groenstrook achter de patiowoningen waardoor de achterzijde van de percelen van de Beekerbaan toegankelijk blijven. Dit pad is inmiddels ook opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Het is echter niet mogelijk om dit pad aan te sluiten op de Bekerbaan.

- 3) In de uitwerking van het bestemmingsplan borgen dat de bouwphase niet tot overmatig overlast leidt door af te spreken dat de bouwwerkzaamheden in de buurt van hun percelen niet tot overmatige geluidhinder, stofhinder of andere overlast leiden.

Standpunt gemeente:

Dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Wel zal bij de uitvoering van de plannen een voorwaarde worden opgenomen dat er voorafgaand aan de werkzaamheden een sloop- en bouwveiligheidsplan dient te worden overlegd ter goedkeuring van de gemeente.

- 4) Er is een kritische afwateringssituatie waardoor wateroverlast kan optreden. In de huidige situatie liggen de tuinen onder het niveau van de aansluiting op de riolering van de Bekerbaan, daarom kan de tuinafwatering aangesloten worden op het rioolstelsel van het nieuwe plan. Momenteel verloopt afwatering op een natuurlijke wijze richting plangebied, dit zal veranderen als er bebouwing komt. Hier moet een alternatieve oplossing voor komen zonder extra maatregelen voor bewonersgroep.

Standpunt gemeente:

In de groenstrook achter de woningen zal een afwatering gerealiseerd worden die het water uit de tuinen opvangt en afwatert richting Centrumplan III. Dit zou naast het pad aangelegd kunnen worden.

### **2.3 Indiener 4 (mondelijke zienswijze), ingekomen d.d. 30 november 2023, 22 februari 2024 en 4 april 2024**

**Samenvatting zienswijze:**

Indiener wenst een bouwkaavel te verkrijgen op zijn perceel overeenkomstig met de afspraken uit de notariële akte vastgesteld in 2008. Om de bouwkaavel te ontsluiten zal hij aangesloten moeten worden op de infrastructuur van het plangebied. Indien het echter niet mogelijk blijkt om het overblijvende perceel van die bouwtitel te voorzien, heeft de indiener conform de afspraken uit 2008 het recht om de verkochte grond terug te vorderen.

1) Standpunt gemeente:

Na zorgvuldige afweging van de verschillende mogelijkheden blijkt het niet mogelijk te zijn om een bouwkel te realiseren op het perceel van de indiener omdat dit een significante verandering aan infrastructuur betekent en dat de aanpassing stedenbouwkundig een onlogische situering oplevert. Wel ziet de gemeente een mogelijkheid om een bouwkel achter het perceel van indiener te realiseren waarop in het huidige bestemmingsplan een parkeerplaats was voorzien. Hiervoor dient het stedenbouwkundigplan op enkele onderdelen aangepast te worden. Op basis van de eerdere notariële afspraken zal de indiener, een recht van eerste koop voor de nieuwe bouwkel, achter zijn perceel krijgen.

### **3. WIJZIGINGEN VAST TE STELLEN BESTEMMINGSPLAN**

#### **3.1 Toelichting**

##### **Redactionele wijzigingen in de toelichting a.g.v. gegronde zienswijzen:**

1. Door de aanpassing van het stedenbouwkundigplan n.a.v. de zienswijze van indiener 1 en 4 is het totaal aantal woningen in het plangebied gewijzigd van 113 naar 114. Ook het woningbouwprogramma en parkeerbehoefte berekening is hierdoor gewijzigd.

##### **Ambtshalve wijzigingen in de toelichting:**

1. De resultaten van het bodemonderzoek voor de locatie aan de Hoofdstraat 7 waren nog niet gereed bij het ontwerp bestemmingsplan en zijn inmiddels toegevoegd.
2. Nadat het ontwerp bestemming ter inzage heeft gelegen is er een dassenburcht aangetroffen in het plangebied. De aanvullende onderzoeken en informatie n.a.v. zijn toegevoegd.
3. De paragraaf over woon, water, stikstof en gemeentelijk beleid zijn geactualiseerd.

#### **3.2 Regels**

##### **Wijzigingen in de regels a.g.v. gegronde zienswijzen:**

1. Geen

##### **Ambtshalve wijzigingen in regels:**

1. Artikel 5.2.3. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen binnen de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' is vergroot van 220 naar 480 m<sup>2</sup> omdat door de vergroting van deze aanduiding beide bijgebouwen van Hoofdstraat 5 en 7 binnen de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte' komen te liggen.
2. Artikel 5.4 f. het maximum van 4 woningen bij de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied' is komen te vervallen aangezien er uit nadere studie moet blijken hoeveel woningen er in de bestaande carré boerderij gerealiseerd kunnen worden. Hierbij zal voldaan moeten worden aan alle voorwaarden van artikel 5.4 f.
3. Artikel 5.4. f. is het criteria, dat de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de achterzijde moeten worden geamoveerd, geschrapt omdat deze gebouwen als bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie gebruikt kunnen worden.
4. In artikel 5.4. f. is een criteria toegevoegd dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden ten behoeve van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied'.

5. Artikel 15.3. Afwijking van het maximum aantal woningen binnen het bouwvlak is toegevoegd om beperkte flexibiliteit in het plan te krijgen bij de realisatie.

### **3.3 Verbeelding**

#### **Aanvullingen op de verbeelding a.g.v. gegronde zienswijzen:**

1. De verbeelding is aangepast ten aanzien van de wijzigen in het stedenbouwkundigplan n.a.v. zienswijze 1 en 4.
2. Ten hoogte van de Weidestraat 52 is tussen de woonbestemming van het appartementencomplex en de bedrijfslocatie een gedeelte van de woonbestemming gewijzigd in groenbestemming. Dit om te waarborgen dat er geen gebouwen met verblijfsruimte, ten behoeve van de woonfunctie, kunnen worden opgericht binnen 10 meter afstand tot de bedrijfslocatie.
3. De plangrens van het bestemmingsplan is ter hoogte van de Weidestraat 52 aangepast waardoor de percelen kadastraal bekend SMT A 4385 en SMT A 4508 buiten het plangebied van het bestemmingsplan komen te liggen.
4. Voor de patiowoningen aan de achterzijde van de Beekerbaan is een aanduiding voor een maximale bouwhoogte van 6,5 meter opgenomen.

#### **Ambtshalve wijzigingen op de Verbeelding:**

1. De aanduiding 'Parkeergarage' komt te vervallen. Bij het ontwerp van het complex zal gekeken worden waar de benodigde parkeervoorzieningen gerealiseerd kunnen worden.
2. De bouwhoogte voor het appartementencomplex is verhoogt van 7 naar 12 meter om voldoende ruimte te houden voor het plaatsen van installaties op het dak.
3. Het bouwvlak van het appartementen complex is iets vergroot waardoor de afstand tussen de nieuwe straat en het appartementencomplex 3 meter in plaats van 5 meter wordt. Hierdoor ontstaat iets meer flexibiliteit in het bouwplan.
4. Het bouwvlak voor bijgebouwen met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte' bij Hoofdstaat 5 en 7 is aangepast waardoor de twee bestaande bijgebouwen binnen het bouwvlak vallen.

#### **4. Conclusie**

Naar aanleiding van de 4 zienswijze zijn er verschillende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Ook zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal derhalve gewijzigd worden vastgesteld.