



Rapportage dialoog planvoornemen

Inbreidingsplan Sweikhuizen ter plaatse van de huidige
gemeenschapsvoorziening Rector Raevenhuis

Reg. Nr. Z/22/173916 386144

April 2025

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Aanwezig	4
3. Opzet inloopbijeenkomst	5
4. Informatie	5
5. Algemene indruk en input	7
6. Vragen	7
7. Vervolg	13
Bijlagen	

1. Inleiding

Herontwikkeling voormalig Rector Raevenhuis Sweikhuizen

Gemeente Beekdaelen heeft in de dorpskern Sweikhuizen het voornemen om een nieuwe ontmoetingsplek en meer woningen te bouwen. Het huidige gemeenschapshuis, het Rector Raevenhuis, is te groot en verouderd waardoor het niet meer voldoet aan de eisen en wensen van deze tijd. Stichting Rector Raevenhuis, de dorpsraad en de gemeente hebben samen gezocht naar een passende oplossing daarvoor. Op 11 juni 2024 heeft de raad van gemeente Beekdaelen ingestemd voor onder meer het uitwerken en in procedure brengen van een wijziging van het (tijdelijk) omgevingsplan van rechtswege voor het inbreidingsgebied in Sweikhuizen.

Doel en uitgangspunten

Het doel van de nieuwe plannen is om een plek te creëren waar inwoners en verenigingen graag komen. De gemeenteraad van Beekdaelen vindt dat Sweikhuizen zo'n ontmoetingsruimte verdient en heeft geld beschikbaar gesteld voor de verdere uitwerking, op basis van de volgende uitgangspunten:

- Behoud van leefbaarheid en vitaliteit in de kern Sweikhuizen.
- Herstel dorpskern met wonen, maatschappelijke functie en openbaar groen passend bij de maat en schaal van Sweikhuizen.
- 'Dorpshoes' als kleinschalig alternatief voor het te slopen Rector Raevenhuis.
- Onderdak voor vereniging en dorpsactiviteiten.
- Vertaling van woonwensen van inwoners uit Sweikhuizen naar bouw.



Participatie: Samen maken we Beekdaelen

Er wordt een nieuw ontwerp ontwikkeld voor herstructurering van het plangebied. Alvorens een besluit te nemen over het in procedure brengen van het plan voornemen door middel van een wijziging van het omgevingsplan, vindt de gemeente het belangrijk om de omgeving te betrekken bij deze veranderingen, omdat de buitenruimte van en voor ons allemaal is. Met de stichting Rector

Raevenhuis en de dorpsraad zijn in nauw overleg de plannen tot stand gekomen. Ook de kennis en ervaringen van de bewoners worden enorm gewaardeerd en daarom zijn er 2 inloopbijeenkomsten georganiseerd. Hiervoor hebben de inwoners een uitnodigingsbrief ontvangen.

De 1^e inloopbijeenkomst voor de direct omwonende vond plaats op 20 februari 2025 en de 2^e inloopbijeenkomst op 25 maart 2025, beide in het gemeenschapshuis Rector Raeven in Sweikhuizen.



Figuur 1: gebied dat is uitgenodigd voor 1e inloopbijeenkomst

2. Aanwezigen

Tijdens de 1^e inloop waren 12 huishoudens aanwezig. Bij de 2^e inloop waren er 66 aanwezigen. De gemeente als initiatiefnemer was bij de 1^e inloop ambtelijk samen met Pouderoyen Tonnaer vertegenwoordigd. Bij de 2^e inloopbijeenkomst waren ook 2 wethouders en bureau Wehrung aanwezig.

Separaat is met 3 directe bewoners gesproken op 10 april 2025 naar aanleiding van de 2^e inloop om kennis te nemen van hun visie op het planvoornemen.

2.1 Bijlagen open inloopbijeenkomsten en reactieformulieren (vertrouwelijk)

- De deelnemerslijst van aanwezigen op de open inloopbijeenkomst.
- Ingevulde reactieformulieren van de 1^e en 2^e inloopbijeenkomst.
- Ingevuld reactieformulier van een burger nav het gesprek dat heeft plaatsgevonden op 10 april 2025.

3. Opzet inloopbijeenkomsten

Tijdens de 1^e inloopbijeenkomst is een toelichting gegeven op het planvoornemen aan de hand van posters. Bij 2 omgevingstafels hadden aanwezigen de mogelijkheid om het gesprek aan te gaan en vragen te stellen. Aansluitend hebben 9 burgers bij de 1^e inloopbijeenkomst gebruik gemaakt om een reactieformulier in te vullen.

De 2^e inloop had een soortgelijke opzet waar de gehele gemeenschap van Sweikhuizen voor was uitgenodigd. Bij deze bijeenkomst hebben 12 burgers een reactieformulier ingevuld.

4. Informatie

Bij de 1^e inloop voor direct omwonenden werd op verschillende tafels met behulp van posters informatie gedeeld over het plan. Deze zijn als bijlage 2 toegevoegd aan deze rapportage. Dit betrof:

- luchtfoto's;
- plangebied;
- kavelpaspoort.

Bij de 2^e inloop werd op 3 plaatsen de informatie gedeeld over het plan. Aan de hand van de feedback die ontvangen is van de omwonende bij de 1^e inloopavond is het kavelpaspoort bijgesteld. Deze zijn als bijlage 3 toegevoegd aan de rapportage. Dit betrof:

- luchtfoto's;
- plangebied;
- bijgesteld kavelpaspoort;
- impressies van mogelijke uitwerkingen van het kavelpaspoort.

5. Algemene indruk en input

Er zijn zowel positieve als kritische reacties ontvangen. Een aantal omwonenden vindt het een mooi plan, anderen vinden dat er minder woningen moeten komen. Ook zijn er opmerkingen gemaakt over de hoogte van de woningen (aantal bouwlagen c.q. woonlagen) en de (voetgangers) verbinding tussen het planvoornemen en Hagenstraat op het gebied van sociale veiligheid, waar meer aandacht wordt gevraagd voor onderhoud en verlichting. Het parkeren wordt als een knelpunt ervaren omdat het aantal parkeerplaatsen gereduceerd gaat worden ten opzichte van de huidige situatie en de omgeving hier ook parkeert. Dit leidt tot de vraag waar moet er dan geparkeerd worden omdat aan de Bergstraat zelf geen parkeermogelijkheden zijn.

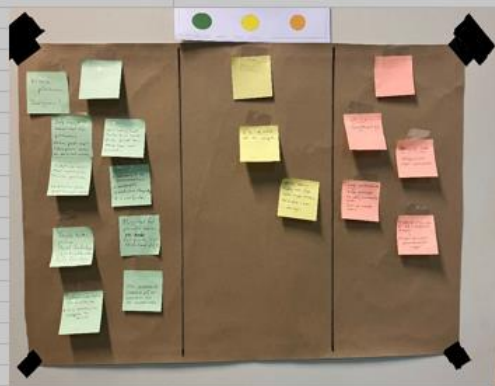
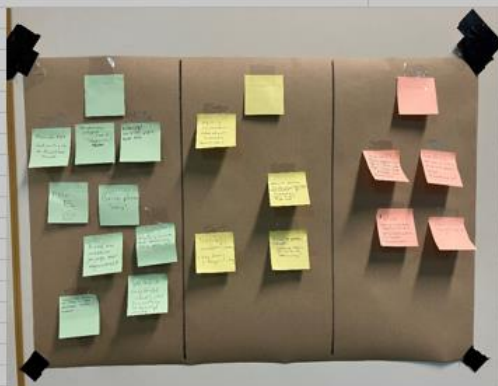
Naast de inhoudelijke gesprekken die hebben plaatsgevonden aan de omgevingstafels, hebben een groot aantal aanwezigen een reactieformulier ingevuld waarin ze hun bevindingen kenbaar hebben gemaakt.

Om een indruk te krijgen hoe het plan wordt ontvangen door de inwoners van Sweikhuizen is naast het geven van een reactie via een formulier ook gevraagd om middels post-its aan te geven wat men van de plannen vindt.

Op de volgende pagina een overzicht van de inbreng. Voorafgaand aan de formele procedure tot wijziging van het omgevingsplan zal aangegeven worden wat met de opmerkingen is gedaan. De gemeente heeft hiervoor een projectpagina op de gemeentelijke website ingericht en opengesteld voor burgers waar informatie kan worden opgehaald over het plan en eventuele vragen gesteld

kunnen worden. De mensen die via het reactieformulier hebben aangegeven om geïnformeerd te worden zullen bij het online zetten van de website hierop geattendeerd worden.

Groen (goed)	Geel (neutraal)	Oranje (minder goed)
Mooi plannen. Doorgaan!!	Ik mis de relatie met het Kerkplein.	Slecht (Bergstraat 79)
Verbinding met auto-luw kerkplein geeft ons dorp nog meer cachet.	Gaarne rekening houden met inkijk burens -> geen balkons achterzijde en max. 2 woonlagen.	Gemiste kans: verbinding met Kerkplein.
Goed: voorziening in gemeenschapshuis en woonfunctie, parkeerplek, ontsluiting Hagenstraat.	Erg weinig parkeerplaatsen zeker als Pastoor Thissenplein autovrij wordt.	Woning waardevermindering. Te hoge woningen. Te weinig parkeerplaatsen. Past niet in straatbeeld.
Dorp vraagt vooral ook om parkeren. Graag pad naar Odiliaplein veilig en verlicht maken, zodat we ook daar makkelijk kunnen parkeren.	Graag de parkeerdruk in hele kern en vooral rondom kerk/kroegen meenemen: Pastoor Thissenplein, Kerkstraat en Bergstraat.	Ik maak me zorgen over de inkijk in verband met hoogte. We gaan een enorm parkeerprobleem krijgen!
Impressies geven goed en mooi beeld.	Te weinig parkeerruimte.	Jammer dat het lineaire processen zijn die na elkaar gaan lopen. Waarom niet "Masterplan" voor Sweikhuizen.
Beide opties prima. Auto's buitenlangs ipv middendoor lijkt handig.	Erg hoog: 2 lagen + kap.	Te hoog! Past niet in het straatbeeld binnen dit dorp. Weinig ruimte voor de verenigingen. Parkeerruimte.
Positieve ontwikkeling van Sweikhuizen	Voldoende parkeerruimte? Voldoende bereik naar achter de bebouwing?	Te veel onduidelijk, met name de invulling van de sociale voorziening "dorpshoes". Wie bepaalt hoe en wat?
Let op verbinding met Odiliaplein tbv parkeren.		Slecht (Bergstraat 79)
Fijn dat het paadje naar het einde van de Kerkstraat blijft.		
Een dorps huis passend bij de wensen van de gebruikers.		
Prima plan A of B. Goede invulling van beschikbare ruimte.		
Aanpassing voetpad naar de Hagenstraat.		
Nieuw pad Pastoor Thissenplein naar RRRH.		
Plan B :)		
Beide plannen okay!		
Positief over verbeteren gangetje naar Hagensstraat.		
Laten we samen een mooi en goed gedragen dorps huis creëren		
Goed dat er nagedacht wordt over levensloopbestendige woning.		
Invulling ruimte met bebouwing ziet er goed uit.		
Aantal reacties 18	6	8



6. Vragen

Tijdens de inloopbijeenkomst werd een aantal vragen gesteld. En zijn er reacties via de reactieformulieren ontvangen. Hieronder treft u een overzicht aan van de meest gestelde vragen. Uitsluitend de vragen welke betrekking hebben op het planvoornemen zijn in het overzicht opgenomen.

- 1. Waarom is dit project nodig voor ons dorp?**
Het project voorziet in de behoefte aan een moderne ontmoetingsruimte voor de gemeenschap en helpt tegelijkertijd het woningtekort in de dorpskern te verlichten. Mocht bij nader inzien blijken dat een ontmoetingsruimte niet haalbaar is, geeft het plan de ruimte om 2 wooneenheden toe te voegen.
- 2. Hoe wordt het ontwerp van het gemeenschapshuis en de woningen bepaald?**
 - Het ontwerp maakt onderdeel uit van het aanbestedingsproces waarin de kaders zijn meegenomen. Deze kaders zijn de basis voor een potentiële projectontwikkelaar om voor het gebied in te schrijven. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met de*

dorpsidentiteit, functionaliteit en duurzaamheid.

- **3. Voor wie zijn de woningen bedoeld?**
 - *De woningen worden gericht op verschillende doelgroepen, zoals starters en senioren, zodat het project een brede bijdrage levert aan de leefbaarheid van het dorp.*
- **4. Hoe wordt ervoor gezorgd dat het gemeenschapshuis toegankelijk is voor iedereen?**
 - *Het gemeenschapshuis wordt ontworpen met aandacht voor toegankelijkheid, inclusieve voorzieningen voor mensen met een beperking en multifunctioneel voor diverse activiteiten.*
- **5. Wat gebeurt er met de huidige functies van het Rector Raevenhuis?**
 - *De huidige functies worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het nieuwe gemeenschapshuis. Dit wordt gedaan in overleg met de gebruikers van het gebouw.*
- **6. Wie is de eigenaar van de locatie en daarmee initiatiefnemer?**
 - *Eigenaar van de locatie is de gemeente Beekdaelen.*
- **7. Heeft de gemeenteraad van Beekdaelen al ingestemd met het plan?**
 - *Op 11 juni 2024 heeft de raad van gemeente Beekdaelen ingestemd voor onder meer het uitwerken en in procedure brengen van een wijziging omgevingsplan voor het inbreidingsgebied in Sweikhuizen. De gemeenteraad zal te zijner tijd het voorstel krijgen tot het nemen van een besluit over het TAM-omgevingsplan. Daar ligt de bevoegdheid van de gemeenteraad. Het college van Burgemeester en Wethouders is het bevoegde gezag om de volgende stap in het proces voor te bereiden: het in procedure brengen van het TAM-omgevingsplan.*
- **8. Hoe vindt ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer plaats?**
 - *De aan de achterzijde gelegen parkeerplaatsen worden aan de Bergstraatzijde middels een inritconstructie ontsloten.*
- **9. Wat is de rol van Pouderoyen Tonnaer?**
 - *Pouderoyen Tonnaer is een adviesbureau op het gebied van stedenbouw en landschap, met kennis van wet- en regelgeving (o.a. Omgevingswet). Pouderoyen Tonnaer werkt in opdracht van de gemeente en zal in een later stadium zorgdragen voor de noodzakelijke wijziging van het (tijdelijke) omgevingsplan (=het huidige bestemmingsplan).*
- **10. Wat is een TAM-omgevingsplan?**
 - *Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Onder de Omgevingswet is het begrip “bestemmingsplan” komen te vervallen. Onder de Omgevingswet wordt van gemeenten verwacht dat zij een “omgevingsplan” voor het gehele grondgebied van de gemeente gaan vaststellen. Daartoe hebben gemeenten tot 2032 de tijd. Om in de tussenliggende periode plannen mogelijk te maken zijn er verschillende instrumenten in de wet opgenomen. Eén ervan is het TAM-omgevingsplan.*

Eenvoudig gesteld is dat een “bestemmingsplan, gebaseerd op de principes van de Omgevingswet”.

- **11. Hoe verloopt de procedure van het TAM-omgevingsplan?**

- Een TAM-omgevingsplan doorloopt dezelfde procedure als voorheen het bestemmingsplan, namelijk afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hierbij zijn de volgende fasen te onderscheiden:
- **Het ontwerp TAM-omgevingsplan:** de gemeente publiceert het plan en legt het ontwerp TAM-omgevingsplan met bijbehorende stukken 6 weken ter inzage. Iedereen kan dan zienswijzen inbrengen. Dit kan zowel schriftelijk als mondeling.
- **Vaststelling TAM-omgevingsplan:** de gemeente stelt een nota van zienswijzen op waarin de ingekomen zienswijzen zijn samengevat en voorzien zijn van een gemeentelijk standpunt. Op basis hiervan kan een zienswijze gegrond of ongegrond zijn. Indien de zienswijze gegrond is wordt tevens aangegeven welke consequenties dit heeft voor het TAM-omgevingsplan. Op basis van de nota van zienswijzen wordt het TAM-omgevingsplan aangepast ten behoeve van de vaststelling. Nadat het TAM-omgevingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad wordt het opnieuw gepubliceerd en voor 6 weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepstermijn.
- **Beroepstermijn:** in de beroepstermijn van 6 weken bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen bij de Raad van State. Het TAM-omgevingsplan treedt in werking na de beroepstermijn. Als er geen beroepen zijn ingediend is het tevens onherroepelijk. Indien er wel beroepen zijn ingediend wordt het plan pas onherroepelijk als de Raad van State uitspraak heeft gedaan. Echter dit is wel afhankelijk van de uitspraak natuurlijk.

- **12. Hoe verloopt de procedure na deze inloopbijeenkomst?**

- Als u uw mailadres heeft achtergelaten ontvangt u nadat het college het kavelpaspoort heeft vastgesteld een bericht dat de projectpagina op de gemeentelijke website online is. Hier is opgenomen de rapportage van de inloopbijeenkomsten en actuele informatie over het project. In deze rapportage is ook een weergave opgenomen van de wijzigingen die zijn doorgevoerd van het planvoornemen naar aanleiding van de 1^e inloopbijeenkomst en een reactie op gestelde vragen.
- De opbrengst van het participatieproces is een bijlage bij het TAM-omgevingsplan. De gemeente zal het TAM-omgevingsplan in procedure brengen, met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Wij verwachten dat dit in het 3^e kwartaal 2025 zal plaatsvinden.

- **13. Wanneer worden de woningen gerealiseerd?**

- Daar kan op dit moment nog niets over gezegd worden. Eén van de voorwaarden voor het kunnen realiseren van woningen is een in werking getreden en onherroepelijk TAM-omgevingsplan.

- **14. Welke planmutaties zijn er doorgevoerd naar aanleiding van de 1^e inloopbijeenkomst d.d. 20 februari 2025 met directe omwonende:**
 - *Bouwlagen gereduceerd naar max. 1 á 2 lagen met kap incl. gelimiteerde goot- en bouwhoogte.*
 - *Woningaantallen gereduceerd van max. 14 naar 12.*
 - *Afstand tot zijdelingse perceelsgrens nieuwe bouwprojectie min. 3 meter behoudens rechts gelegen perceelsgrens i.v.m. mogelijkheid tot verleggen ontsluiting naar achtererfgebied.*
 - *Afstand tot achterliggende perceelsgrens min. 10m.*
 - *Mogelijkheid tot centraal gelegen ontsluiting achtererfgebied.*
 - *Integreren openbare fietsparkeerplaatsen en reduceren openbare parkeerplaatsen naar min. 18 plaatsen.*

- **15. Waar mag ik als inwoner iets van vinden?**

U mag over het planvoornemen in de breedte aangeven wat u goed dan wel minder vindt. U mag ook aandachtspunten en tips geven. Wij verzamelen alle input en bekijken of we rekening kunnen houden met hetgeen u heeft ingebracht.

- **16. Hoe is het gesteld met de privacy van de belendende percelen?**

Bij de nadere uitwerking van het bouwplan zal nadrukkelijk rekening worden gehouden met de privacy van de belendende percelen en inijk zoveel mogelijk worden voorkomen. Op de perceelsgrenzen zal (naar verwachting) voorzien worden in een erfafscheiding. In welke vorm is nog niet bekend.

- **17. Zoveel appartementen op deze locatie is om meerdere redenen een probleem!**

Het zou het dorpsbeeld niet ten goede komen en bovendien raakt een groot deel van de inwoners hun parkeerruimte kwijt. Als overburen van het Raevenhuis maken wij ons zorgen over onze privacy en eventuele overlast met 14 appartementen recht tegenover onze woning. Bovendien zien wij 3 woonlagen zeer zeker NIET zitten!

 - *Het aantal woningen is teruggebracht naar 12 woningen.*
 - *Gezien de afstand van voorgevel tot voorgevel zal de privacy (naar verwachting) in voldoende mate worden gewaarborgd.*
 - *Het aantal bouwlagen is aangepast naar respectievelijk 1 en 2 bouwlagen inclusief kap (zie tevens eerdere reactie).*

- **18. Pad van Rector Raevenhuis naar de Hagenstraat goede verlichting aanbrengen doorgang. Parkeren op Pastoor Thissenplein wegdoen, leuk parkje met banken.**

Wij nemen kennis van uw suggesties. Wat betreft het pad van Rector Raevenhuis naar de Hagenstraat zullen wij meenemen in de uitvraag richting projectontwikkeling. Het kerkplein valt buiten het plangebied.

- **19. Zijn het huur en/of koopwoningen.**
 - *De toevoeging van de woningen betreft woningen in de goedkope huur en middel dure en/of betaalbare koop.*

7. Vervolg

Voor het project komt nadat het college een besluit heeft genomen over het kavelpaspoort een projectpagina op de gemeentelijke website online. Hierin wordt informatie gedeeld over het project.

In de komende periode zal het TAM-omgevingsplan worden voorbereid op basis van het door het college vastgestelde kavelpaspoort. Zodra dit TAM-omgevingsplan in procedure c.q. ter inzage gaat zal dit via de gebruikelijk (wettelijke) kanalen bekend worden gemaakt. Daarnaast zal dit dan ook op de projectpagina worden aangegeven.

Bijlagen

- Bewonersbrieven
- Kavelpaspoort 1^e inloopbijeenkomst 20 februari 2025
- Kavelpaspoort 2^e inloop 25 maart 2025
- De deelnemerslijst van aanwezigen op de open inloopbijeenkomst (vertrouwelijk)
- Ingevulde reactieformulieren van de 1^e en 2^e inloopbijeenkomst en 10 april 2025. (vertrouwelijk)