

Opsteller Zaak/Document nummer	Giebels, Frank /Kruppa Saskia Z/25/213659 403042	Datum stuk Afdeling Agendanummer	25 februari 2026 Ruimte
Onderwerp	Ontwerp-omgevingsplan 'Inbreidingsplan Sweikhuizen'.		
Portefeuillehouder	Dhr. P. Janssen		

Aan de gemeenteraad namens burgemeester en wethouders van Beekdaelen

Voorstel:

1. Het Omgevingsplan inbreidingsplan Sweikhuizen vast te stellen en het daarvoor benodigde krediet van € 211.595,- voor het bouwrijp maken beschikbaar te stellen;
2. De begrotingswijziging met nummer 6.1/2026 vast te stellen.

Inleiding:

Op 11 juni 2024 heeft de raad besloten om met het uitwerken het omgevingsplan "Inbreidingsplan Sweikhuizen" te starten. Overeenkomstig het raadsbesluit heeft de verdere uitwerking plaatsgevonden en het college op 2 oktober 2025 besloten om het ontwerp-omgevingsplan Sweikhuizen ter inzage te leggen.

Het ontwerp 'omgevingsplan Sweikhuizen' heeft op grond van artikel 16.29 van de Omgevingswet en artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit vanaf 13 november 2025 (tot en met 25 december 2025) gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Er zijn geen zienswijze ingediend.

De volgende stap in het proces is het vaststellen van het omgevingsplan door de raad.

Het omgevingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van 10 tot 12 generatie neutrale appartementen met mogelijk een dorpshuis.

Deze laatste mogelijkheid is nu nog optioneel op basis van voortschrijdend inzicht en afhankelijk van de uitkomst van de oriëntatie die momenteel plaats vindt.

Argumenten:

1. Vaststelling ontwerp-omgevingsplan

1.1 De Raad is het bevoegde gezag om een omgevingsplan vast te stellen.

Het nut en de noodzaak van de ontwikkeling is reeds aangegeven in het raadsvoorstel van 11 juni waarin de raad het besluit heeft genomen om te starten met de uitwerking van het omgevingsplan. De aanleiding destijds was het mogelijk maken van woningbouw eventueel gecombineerd met een gemeenschapsvoorziening. Bij het opstellen van het omgevingsplan is rekening gehouden met de mogelijkheid dat het plan enkel wordt ingevuld door woningbouw mocht de ontwikkeling van een gemeenschapshuis in het inbreidingsplan een andere wending krijgen. Onlangs heeft ons het bericht bereikt dat de gemeenschap nog een andere locatie graag wil onderzoeken die mogelijk nog beter aansluit bij de gewenste ruimtelijke invulling. Dit zou resulteren in een volledige invulling van de woningvraag tpv van het inbreidingsplan bestaande uit 8 koopappartementen en 4 appartementen in de sociale huursector.

Opsteller Zaak/Document nummer	Giebels, Frank /Kruppa Saskia Z/25/213659 403042	Datum stuk Afdeling Agendanummer	25 februari 2026 Ruimte
Onderwerp	Ontwerp-omgevingsplan 'Inbreidingsplan Sweikhuizen'.		
Portefeuillehouder	Dhr. P. Janssen		

1.2 *Sluitende businesscase gemeenschapsvoorziening*

In de afgelopen periode is de stichting Rector Raevenhuis geliquideerd en is de nieuwe stichting *Beheer Dorpshuis Sweikhuizen* opgericht. Deze stichting heeft een sluitende exploitatieopzet ingediend voor het beheer van een nieuwe gemeenschapsvoorziening binnen het inbreidingsplan. Tevens is zij voortvarend gestart met de exploitatie van het huidige gemeenschapshuis gedurende de overbruggingsperiode.

De stichting en de dorpsraad beschouwen de laatste ontwikkeling als een positieve en potentieel waardevolle versterking voor de kern Sweikhuizen. Op dit moment is het echter nog te vroeg om definitieve keuzes te maken. Een nadere verkenning zal moeten uitwijzen of de nieuw voorgestelde locatie een reëel, haalbaar en wenselijk alternatief vormt voor de huisvesting van de gemeenschapsvoorziening, in plaats van realisatie binnen het inbreidingsplan.

1.3 *Bouwrijp maken*

Het moment van bouwrijp maken van het inbreidingsplan is afhankelijk van de definitieve besluitvorming over de realisatie van een nieuwe gemeenschapsvoorziening in Sweikhuizen. Indien uit de verdere planuitwerking blijkt dat een alternatieve locatie binnen de kern beter aansluit bij de behoeften van de gemeenschap en tevens haalbaar is, wordt de sloop van het huidige Rector Raevenhuis hierop afgestemd. Hiermee wordt geborgd dat de overgang van de huidige gebruikers naar de nieuwe gemeenschapsvoorziening ordelijk en zonder onderbreking kan plaatsvinden.

1.4 *Ontwerp en vaststelling omgevingsplan.*

Het ontwerp omgevingsplan heeft met ingang van 13 november 2025 tot en met 25 december 2025, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze inzagetermijn zijn geen zienswijze ingediend tegen het ontwerp-omgevingsplan. Wel is in deze periode de ruimtelijke invulling iets bijgesteld door ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding te verruimen ter plaatse van de strook grond.(bijlage ontwerp-omgevingsplan). Voor het overige is het omgevingsplan ongewijzigd gebleven.

Kanttekeningen en risico's:

1.1 *Procedure omgevingsplan*

Na vaststelling van het omgevingsplan door de Raad gaat de beroepstermijn van zes weken in. Gedurende deze periode kan eenieder beroep instellen bij de Raad van State. Het omgevingsplan wordt pas onherroepelijk wanneer de beroepstermijn is verstreken zonder dat beroep is ingesteld.

1.2 *Haalbaarheid*

De haalbaarheid van het project is sterk afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. Momenteel is er nog een heel licht financieel positief resultaat dat zeer fragiel is gezien de bepalingen die van toepassing zijn in het ontwerp omgevingsplan.

De ontwikkelaar dient namelijk rekening te houden bij de vergunning aanvraag met de bepalingen die voorgeschreven worden bij het nog vast te stellen omgevingsplan welke zijn ingebracht door de ketenpartners. Deze voorschriften kunnen leiden tot kostenverhogingen en hebben daarmee invloed op de financiële haalbaarheid van het project.

Opsteller Zaak/Document nummer	Giebels, Frank /Kruppa Saskia Z/25/213659 403042	Datum stuk Afdeling Agendanummer	25 februari 2026 Ruimte
Onderwerp	Ontwerp-omgevingsplan 'Inbreidingsplan Sweikhuizen'.		
Portefeuillehouder	Dhr. P. Janssen		

Het betreft onder andere de volgende aspecten:

- *Archeologie*
Bij het dieper funderen van de nieuwbouw meer dan 1,10 meter t.p.v. van het huidige Rector Raevenhuis dient er een aanvullend archeologisch onderzoek plaats te vinden op basis van proefsleuven.
- *Geluid*
De vergunning aanvrager dient een geluidrapport te overleggen om aan te tonen dat het binnen geluid binnen de toegestane normering valt.
- *Stikstof*
De vergunning aanvrager dient op basis van een voor toets of middels een rapport aan te tonen dat er emissiearm gebouwd gaat worden
- *Water*
In het projectgebied dient er sprake te zijn van voldoende waterberging.

Rekening houdend met deze kanttekening kan het lichte positieve resultaat ook omslaan naar een negatief resultaat.

De grote vraag is hoe de woningmarkt zich ontwikkelt. Als bijvoorbeeld de woningnood aanhoudt en de verkoopprijzen blijven stijgen, kunnen deze risico's mogelijk worden gecompenseerd.

Financiën:

Voor het doorlopen van de omgevingsplan procedure zijn door de raad op 11 juni 2024 toereikende middelen ter beschikbaar gesteld.

Alvorens het plan op de markt wordt gebracht dient het bouwrijp te zijn, de kosten voor het bouwrijp maken bestaande uit de GREX sloopkosten € 158.342,-, de post onvoorzien 10 % van de sloopkosten € 15.834,-, de verwachte kosten voor het aanvullende archeologisch onderzoek € 20.000,- en een indexering op de sloopkosten van 10% € 17.418,-. Voor deze geraamde kosten is een krediet nodig ter hoogte van € 211.595,-.

De rentekosten op de investering bedragen voor 2027 € 7,8 duizend per jaar.

Vervolgtraject en verantwoording

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp-omgevingsplan Inbreiding Sweikhuizen. Daarom wordt nu voorgesteld om de gemeenteraad te verzoeken het omgevingsplan vast te stellen. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het omgevingsplan, inclusief de bijbehorende stukken, gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegd (beroepsperiode). De terinzagelegging wordt bekendgemaakt via het lokale informatieblad 'Hallo Beekdaelen', op mijnoverheid.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het moment dat de markt actief wordt benaderd voor het inbreidingsplan is afhankelijk van de ontwikkelingen omtrent de gemeenschapsvoorziening.

Opsteller Zaak/Document nummer	Giebels, Frank /Kruppa Saskia Z/25/213659 403042	Datum stuk Afdeling Agendanummer	25 februari 2026 Ruimte
Onderwerp	Ontwerp-omgevingsplan 'Inbreidingsplan Sweikhuizen'.		
Portefeuillehouder	Dhr. P. Janssen		

Communicatie

Via de gemeentelijke website worden geïnteresseerden doorlopend geïnformeerd over de voortgang van het project. De input vanuit de participatie is, voor zover technisch en juridisch mogelijk, meegenomen bij de optimalisatie van het kavelpaspoort en de uitwerking van het omgevingsplan. Van het participatietraject is een rapportage opgesteld, welke als onderdeel heeft gediend bij de besluitvorming over het kavelpaspoort door het college in april 2025. Daarnaast heeft er ook nog een kennisgeving plaatsgevonden van de ontwikkeling via de hiervoor bestemde kanalen. (Overheid.nl en Hallo Beekdaelen)

Bijlagen:

1. Concept raadsbesluit
2. Begrotingswijziging 6.1/2026
3. Richtinggevend beeldvormend plan
4. Raadsbesluit 11 juni 2024
5. TAM -omgevingsplan hoofdstuk 22b Inbreidingsplan Sweikhuizen verbeelding
6. TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Inbreidingsplan Sweikhuizen_Regels
7. TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Inbreidingsplan Sweikhuizen_Ruimtelijke motivering
8. TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b Inbreidingsplan Sweikhuizen Bijlagen bij de motivering
 - 8.1 Bijlage 1 Kavelpaspoort (definitief)
 - 8.2 Bijlage 2 Brief regionale afstemming woningen
 - 8.3 Bijlage 3 Memo parkeerdrukmeting Sweikhuizen
 - 8.4 Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek incl asbest
 - 8.5 Bijlage 5 Archeologisch onderzoek Sweikhuizen
 - 8.6 Bijlage 6 Selectiebesluit Archeologie Sweikhuizen
 - 8.7 Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
 - 8.8 Bijlage 8 Akoestisch onderzoek industrielawaai
 - 8.9 Bijlage 9 Akoestisch onderzoek warmtepompen
 - 8.10 Bijlage 10 Infiltratieadvies riolering Sweikhuizen (Geonius)
 - 8.11 Bijlage 11 Infiltratieonderzoek (Aelmans)
 - 8.12 Bijlage 12 Notitie stikstof (van de Wall)
 - 8.13 Bijlage 13 Voortoets stikstof (second opinion)
 - 8.14 Bijlage 14 Quickscan flora en fauna
 - 8.15 Bijlage 15 Aanvullend fauna-onderzoek
 - 8.16 Bijlage 16 Niet Gesprongen Explosieven
 - 8.17 Bijlage 17 Rapportage omgevingsdialog

Ter inzage

9. Grondexploitatie

Opsteller Zaak/Document nummer	Giebels, Frank /Kruppa Saskia Z/25/213659 403042	Datum stuk Afdeling Agendanummer	25 februari 2026 Ruimte
Onderwerp	Ontwerp-omgevingsplan 'Inbreidingsplan Sweikhuizen'.		
Portefeuillehouder	Dhr. P. Janssen		

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