

BDN B&W-vergadering Beekdaelen

| | |
|-----------------------------|---|
| Dossiernummer | 4450 |
| Extern Zaak ID | Z/23/197798 |
| Vertrouwelijk | Nee |
| Vergaderdatum | 17 oktober 2025 |
| Agendapunt | 3.5 |
| Titel | Vaststelling wijzigingsplan Klein-Haasdalerweg 2 Schimmert |
| Organisatieonderdeel | Ruimte |
| Eigenaar | Vallinga, Y. |

| Bijlagen |
|--|
| Collegevoorstel vaststellen Klein-Haasdalerweg 2 |
| Bijlage 1 Collegevoorstel d.d. 20 november 2023 |
| Bijlage 2 Planregels |
| Bijlage 3 Toelichting bijlage 2 Bodemonderzoek |
| Bijlage 4 Toelichting bijlage 3 Quickscan Flora en Fauna |
| Bijlage 5 Toelichting bijlage 4 AERIUS berekening gebruiksfase |
| Bijlage 6 Toelichting bijlage 5 AERIUS berekening aanlegfase |
| Bijlage 7 Toelichting en regels bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan |
| Bijlage 8 Toelichting vastgesteld |
| Bijlage 9 Verbeelding vastgesteld |
| Bijlage 10 Eindbrief principeverzoek |

| Geagendeerd | Vergaderdatum |
|--------------------------------|-----------------|
| BDN B&W-vergadering Beekdaelen | 17 oktober 2025 |

| Parafering | | |
|-------------------|---------|---------------------|
| Troisfontaine, S. | Akkoord | 10-10-2025 06:06 |

Toelichting

Het wijzigingsplan 'Klein-Haasdalerweg 2' vast te stellen.

Voorgesteld besluit

Het wijzigingsplan 'Klein-Haasdalerweg 2' vast te stellen.

Besluit

Het college heeft besloten het wijzigingsplan 'Klein-Haasdalerweg 2' vast te stellen.

| | | | | |
|---|---|--|----------------|---|
| Opsteller Zaak/Document nummer | Vallinga, Yvonne Z/23/197798 395511 | Datum stuk Afdeling Agendanr. | 9 oktober 2025 | Lijst: <input checked="" type="checkbox"/> A. Openbaar <input type="checkbox"/> B. Niet openbaar |
| Onderwerp | Vaststelling wijzigingsplan Klein-Haasdalerweg 2 te Schimmert | | | |
| Portefeuillehouder | Dhr. H. Reijnders | | | |

Aan het college van burgemeester en wethouders

Voorstel: Het wijzigingsplan 'Klein-Haasdalerweg 2' vast te stellen.

Samenvatting

Op 21 november 2023 besloot het college het wijzigingsplan 'Klein-Haasdalerweg 2' ter inzage te leggen. Het ontwerpplan lag van 5 december 2023 tot 16 januari 2024 zes weken ter inzage, waarbij iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze kon indienen. Er werd één pro-forma zienswijze van de provincie ingediend, gericht op de landschappelijke inpassing. De opmerkingen van de provincie zijn verwerkt in het definitieve plan. Naast de planologische procedure diende ook een koopovereenkomst te worden gesloten; deze is in februari 2025 tot stand gekomen. De volgende stap is de vaststelling van het wijzigingsplan door het college.

Inleiding

Op 21 november 2023 heeft het college besloten het wijzigingsplan 'Klein-Haasdalerweg 2' ter inzage te leggen.

Het ontwerp van het wijzigingsplan 'Klein-Haasdalerweg 2 te Schimmert' met bijbehorende stukken heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 5 december 2023 gedurende zes weken (tot 16 januari 2024) voor een ieder te inzage gelegen. De terinzagelegging is via de gebruikelijke wegen bekend gemaakt en was raadpleegbaar. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijk en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij het college. Gedurende deze termijn is er een pro-formazienswijze ingediend door de provincie. Deze was vooral gericht op de landschappelijke inpassing. De punten van de provincie zijn verwerkt in het vast te stellen plan.

De volgende stap in het proces is het vaststellen van het wijzigingsplan door het college.

Aanleiding van het wijzigingsplan

Initiatiefnemer exploiteert op de locatie Klein-Haasdalerweg 2 te Schimmert een melkrundveehouderij. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Nuth, sectie K, nummer 19. Op de locatie staan een rundveestal, een melkstal, twee mestsilo's en een bedrijfswoning. Het voornemen van initiatiefnemer is om in het verlengde van de bestaande rundveestal en nieuwe stal te bouwen waar 26 melkkoeien en 102 stuks jongvee gehouden kunnen worden. Initiatiefnemer heeft nog een locatie (Hoofdstraat 7 te Schimmert) waar jongvee wordt gehouden en machines/werktuigen worden gestald. Door de uitbreiding die mogelijk wordt gemaakt met dit wijzigingsplan kan de initiatiefnemer de bedrijfsactiviteiten van de Hoofdstraat verplaatsen naar deze locatie.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering van het bouwvlak
Ter plaatse van de locatie Klein-Haasdalerweg 2 te Schimmert is het bestemmingsplan 'Buitengebied Nuth' van kracht, vastgesteld op 24 maart 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Nuth. Op basis van dit bestemmingsplan is onderhavige locatie bestemd tot 'Agrarisch' met bijbehorend

| | | | | |
|---|---|--|----------------|---|
| Opsteller Zaak/Document nummer | Vallinga, Yvonne Z/23/197798 395511 | Datum stuk Afdeling Agendanr. | 9 oktober 2025 | Lijst: <input checked="" type="checkbox"/> A. Openbaar <input type="checkbox"/> B. Niet openbaar |
| Onderwerp | Vaststelling wijzigingsplan Klein-Haasdalerweg 2 te Schimmert | | | |
| Portefeuillehouder | Dhr. H. Reijnders | | | |

bouwwlak. Daarnaast is ter plekke de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ van toepassing. Initiatiefnemers zijn voornemens om op deze locatie een nieuw agrarisch bedrijfsgebouw te realiseren.



Huidig bouwwlak



Vormverandering bouwwlak

Dit nieuwe bouwvolume wordt buiten het bestaande bouwwlak beoogd. In artikel 4.9.2 van de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders onder specifieke voorwaarden het bouwwlak van vorm kan veranderen. Initiatiefnemers wensen gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. Daartoe heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beekdaelen op 23 februari 2020 een positief principestandpunt ingenomen, hetgeen is bijgevoegd als Bijlage 1. Ten behoeve van deze ontwikkeling dient een vormverandering van het bouwwlak te worden doorgevoerd. Voor deze bestemmingswijziging dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen met toepassing van artikel 3.6 en artikel 3.9a Wro.

1.2. Verplaatsing agrarische bedrijfsactiviteiten is ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Centrumplan III in Schimmert.

In februari 2025 (Z/22/170666) is er een koopovereenkomst gesloten tussen de familie Eijssen en de gemeente waarin is vastgelegd dat de gemeente een deel van de gronden koopt van de familie Eijssen en dat de familie Eijssen binnen 5 jaar de agrarische bedrijfsactiviteiten verplaatst naar de locatie aan de Klein Haasdaalerweg 2. In het vastgestelde bestemmingsplan ‘Centrum III’, 2^{de} herziening Schimmert is de agrarische bestemming voor de locatie Hoofdstraat 7 al reeds omgezet in een woonbestemming.

Middels dit wijzigingsplan wordt het verplaatsen van de agrarische bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt.

1.3. Door de vormverandering van het bouwwlak blijven de bebouwingsmogelijkheden gelijk.

Initieel was het plan om het bouwwlak te vergroten. Dit is op 23 februari 2021 besproken in een principeverzoek. Aangezien in het bestemmingsplan is opgenomen dat het bouwwlak volledig mag worden bebouwd was het, gelet op de grootte van het bouwwlak, is het niet wenselijk om de bebouwingsmogelijkheden te vergroten. Derhalve is er geen medewerking verleend aan het vergroten

| | | | | |
|---|---|--|----------------|---|
| Opsteller Zaak/Document nummer | Vallinga, Yvonne Z/23/197798 395511 | Datum stuk Afdeling Agendanr. | 9 oktober 2025 | Lijst: <input checked="" type="checkbox"/> A. Openbaar <input type="checkbox"/> B. Niet openbaar |
| Onderwerp | Vaststelling wijzigingsplan Klein-Haasdalerweg 2 te Schimmert | | | |
| Portefeuillehouder | Dhr. H. Reijnders | | | |

van het bouwvlak maar is voorgesteld om het middels een vormverandering van het bouwvlak te regelen. Hierdoor kunnen de beoogde stallen worden gerealiseerd en nemen de bebouwingmogelijkheden niet toe.

Kanttekeningen en risico's

Het sluiten van een anterieure overeenkomst is in casu niet aan de orde, omdat er enkel sprake is van een vormverandering van het bouwvlak.

Financiën

Het voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Vervolgtraject en verantwoording

Na positief besluit van het college zal het wijzigingsplan worden vastgesteld. Hierna volgen de volgende stappen:

1. Algemene bekendmaking van het vastgestelde wijzigingsplan door ter inzage legging binnen twee weken.
2. Mogelijkheid tot instellen beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen zes weken na bekendmaking.
3. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde zes weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Er wordt op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd.

Bijlage(n)

1. Collegevoorstel d.d. 20 november 2023;
2. Planregels;
3. Toelichting bodemonderzoek;
4. Toelichting Quicksan Flora en Fauna;
5. Toelichting AERIUS berekening gebruiksfase;
6. Toelichting AERIUS berekening aanlegfase;
7. Toelichting en regels bijlage 1 Landschappelijke inpassingsplan;
8. Toelichting vastgesteld;
9. Verbeelding vastgesteld;
10. Eindbrief principeverzoek.

| | | | | |
|-----------------------------------|---|--|-----------------|--|
| Opsteller Zaak/Doc.nr. | Vallinga, Yvonne (Beekdaelen) Z/23/197798 | Datum stuk Afdeling Agendanr. | 25 oktober 2023 | Lijst: <input type="checkbox"/> A (openbaar) <input type="checkbox"/> B (niet openbaar) |
| Onderwerp | Ontwerp wijzigingsplan Klein-Haasdalerweg 2 Schimmert | | | |
| Portefeuillehouder: | H. Reijnders | | | |

Aan het college van burgemeester en wethouders

Voorstel:

Het wijzigingsplan 'Klein-Haasdalerweg 2' als ontwerp ter inzage te leggen.

Inleiding:

Initiatiefnemer exploiteert op de locatie Klein-Haasdalerweg 2 te Schimmert een melkrundveehouderij. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Nuth, sectie K, nummer 19. Op de locatie staan een rundveestal, een melkstal, twee mestsilos en een bedrijfswoning. Het voornemen van initiatiefnemer is om in het verlengde van de bestaande rundveestal een nieuwe stal te bouwen waar 26 melkkoeien en 102 stuks jongvee gehouden kunnen worden. Initiatiefnemer heeft nog een locatie (Hoofdstraat 7 te Schimmert) waar jongvee wordt gehouden en machines/werktuigen worden gestald. Het plan is dat deze locatie (Hoofdstraat 7) komt te vervallen en alles verplaatst wordt naar de Klein-Haasdalerweg 2.

Initieel was het plan om het bouwvlak te vergroten. Dit is besproken in een principeverzoek. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Gelet op de grootte van het bouwvlak is het onverstandig om de bebouwingsmogelijkheden te vergroten. Derhalve wordt er geen medewerking verleend aan het vergroten van het bouwvlak. Een vormverandering behoort wel tot de mogelijkheden. Hierdoor kunnen de beoogde stallen worden gerealiseerd en nemen de bebouwingsmogelijkheden niet toe.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Global goal 8 – eerlijk werk en economische groei;
Global goal 11 – duurzame steden en gemeenschappen;
Global goal 15 – leven op het land.

Argumenten:

Ter plaatse van de locatie Klein-Haasdalerweg 2 te Schimmert is het bestemmingsplan 'Buitengebied Nuth' van kracht, vastgesteld op 24 maart 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Nuth. Op basis van dit bestemmingsplan is onderhavige locatie bestemd tot 'Agrarisch' met bijbehorend bouwvlak. Daarnaast is ter plekke de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' van toepassing. Initiatiefnemers zijn voornemens om op deze locatie een nieuw agrarisch bedrijfsgebouw te realiseren.



Huidig bouwvlak



Vormverandering bouwvlak

| | | | | |
|-----------------------------------|---|--|-----------------|--|
| Opsteller Zaak/Doc.nr. | Vallinga, Yvonne (Beekdaelen) Z/23/197798 | Datum stuk Afdeling Agendanr. | 25 oktober 2023 | Lijst: <input type="checkbox"/> A (openbaar) <input type="checkbox"/> B (niet openbaar) |
| Onderwerp | Ontwerp wijzigingsplan Klein-Haasdalerweg 2 Schimmert | | | |
| Portefeuillehouder: | H. Reijnders | | | |

Dit nieuwe bouwvolume wordt buiten het bestaande bouwvlak beoogd. In artikel 4.9.2 van de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders onder specifieke voorwaarden het bouwvlak van vorm kan veranderen. Initiatiefnemers wensen gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. Daartoe heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beekdaelen op 23 februari 2020 een positief principestandpunt ingenomen, hetgeen is bijgevoegd als Bijlage 1. Ten behoeve van deze ontwikkeling dient een vormverandering van het bouwvlak te worden doorgevoerd. Voor deze bestemmingswijziging dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen met toepassing van artikel 3.6 en artikel 3.9a Wro.

Kanttekeningen en risico's:

Wat zijn de risico's?

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Het sluiten van een anterieure overeenkomst is in casu niet aan de orde omdat enkel sprake is van een vormverandering van het bouwvlak.

Financiën:

De gemeente Beekdaelen sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer voorafgaand aan het in procedure brengen van het wijzigingsplan. Deze overeenkomst is onderdeel van de bijlagen behorende bij het wijzigingsplan. De kosten van eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschadeverzoeken zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Beekdaelen.

Vervolgtraject en verantwoording:

De wettelijke (formele) wijzigingsplanprocedure, die circa 20 weken in beslag neemt, bestaat uit de volgende stappen:

1. Openbare kennisgeving van het ontwerp wijzigingsplan.
2. Terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken.
3. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden zienswijzen naar voren brengen.
4. Vaststelling van het wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders binnen 8 weken.
5. Algemene bekendmaking van het vastgestelde wijzigingsplan door ter inzage legging binnen 2 weken.
6. Mogelijkheid tot instellen beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking.
7. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

| | | | | |
|-----------------------------------|---|--|-----------------|--|
| Opsteller Zaak/Doc.nr. | Vallinga, Yvonne (Beekdaelen) Z/23/197798 | Datum stuk Afdeling Agendanr. | 25 oktober 2023 | Lijst: <input type="checkbox"/> A (openbaar) <input type="checkbox"/> B (niet openbaar) |
| Onderwerp | Ontwerp wijzigingsplan Klein-Haasdalerweg 2 Schimmert | | | |
| Portefeuillehouder: | H. Reijnders | | | |

Communicatie:

Na besluitvorming door het college wordt het ontwerp wijzigingsplan met bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd. Belanghebbenden zijn dan in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Bijlage:

Bijlage 1: Toelichting concept

Bijlage 2: Planregels concept

Bijlage 3: Verbeelding concept

Bijlage 4: Brief gemeente Beekdaelen – principemedewerking

Bijlage 5: Landschappelijke inpassing nov 23