Raadsvoorstel

Onderwerp:	portefeuillehouder: Anouk Huijs datum vergadering: 14 december 2026 zaaknummer: 414882
Vaststelling Ontwikkelkader Wilde Hoeven	

Samenvatting

In 2025 zijn de kaders nieuwbouw vastgesteld. Hierin zijn enkele locaties aangewezen als woningbouwlocatie. Een daarvan is onderhavige locatie. Op basis van hiervan is gestart met de uitwerking van woningbouwontwikkeling Wilde Hoeven (destijds Vogelsweijde). In samenwerking met de ontwikkelaar HVG Real Estate en onder begeleiding van MTD Landschapsarchitecten, is in een participatief proces een ontwikkelkader opgesteld dat ter besluitvorming voor ligt.

Eerder is door de gemeenteraad over het opwaarderen van spoorwegovergang Hovergelei een besluit genomen als ook een besluit door het college over de verkeersontsluiting van de nieuwe wijk. De gekozen richting met noodzakelijke stappen zijn verwerkt in het ontwikkelkader.

Het ontwikkelkader is de ruimtelijke basis voor de woningbouwontwikkeling op deze plek. Het volledige gebied is ca. 9,3 hectare groot en biedt ruimte voor maximaal 230 woningen. Na vaststelling van het ontwikkelkader wordt het omgevingsplan ter inzage gelegd.

In dit voorstel adviseren wij u om in te stemmen met het beoogde plan en het ontwikkelkader vast te stellen.

Voorstel

1. Het Ontwikkelkader Wilde Hoeven vast te stellen.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding
In de Woonzorgvisie is de ambitie vastgesteld om 500 woningen te bouwen in de periode 2023–2033. Deze ambitie is ruimtelijk uitgewerkt in de Kaders nieuwbouw Beesel 2025, vastgesteld op 24 maart 2025. Hierin is eveneens de nieuwe werkwijze voor grotere woningbouwontwikkelingen opgenomen. Dat betekent dat gemeente en ontwikkelaar gezamenlijk een ontwikkelkader opstellen, zodat sneller en met meer kwaliteit tot uitvoerbare plannen wordt gekomen.

Voor de locatie Wilde Hoeven (voorheen Vogelsweijde) is deze werkwijze toegepast. In samenwerking met HVG Real Estate en onder begeleiding van MTD Landschapsarchitecten is door middel van participatie een ontwikkelkader tot stand gekomen dat de ruimtelijke basis vormt voor deze ontwikkeling. Het eerdere raadsbesluit over de opwaardering van de spoorwegovergang Hovergelei en het collegevoorstel over de verkeersstructuur zijn hierin verwerkt.

Het ontwikkelkader vormt daarmee de ruimtelijke en inhoudelijke basis voor de verdere uitwerking van deze woningbouwontwikkeling.

2. Doelstelling
Het doel van dit voorstel is het vaststellen van het Ontwikkelkader Wilde Hoeven.

3. Uitgangssituatie
Voor de woningbouwontwikkeling zijn uitgangspunten opgenomen in het ontwikkelkader. Daarnaast zijn er verschillende bestuurlijke uitgangspunten, de meest relevante besluiten zijn:

- De woonzorgvisie is op 10 juli 2023 vastgesteld. Daarin is de ambitie opgenomen om voor 2033, 500 woningen toe te voegen.
- Kaders nieuwbouw gemeente Beesel 2025, vastgesteld op 24 maart 2025, vertaald de nieuwbouw ambitie uit de woonzorgvisie naar locaties en ontwikkelstrategie.
- Mobiliteitsplan, vastgesteld op 24 maart 2025, bevat de mobiliteitsvisie en speerpunten op het gebied van o.a. toegankelijkheid en veiligheid. In het Mobiliteitsplan is opgenomen te onderzoeken of het opwaarderen van de Hovergelei verlichting kan bieden voor het (vracht)verkeer op de Heerstraat.
- Opdrachtverlening opwaarderen spoorwegovergang Hovergelei, op 14 april 2026 heeft de gemeenteraad ingestemd met het opwaarderen van de spoorwegovergang Hovergelei en daarmee de nieuwbouwwijk mede via deze structuur te ontsluiten.
- Verkeersstructuur nieuwbouwwijk Vogelsweijde, op 26 mei 2026 heeft het college van B&W verdere uitgangspunten voor de verkeersstructuur vastgesteld.

4. Rol gemeente
De gemeente heeft in samenwerking met de projectontwikkelaar en door middel van participatie het ontwikkelkader opgesteld. De gemeenteraad besluit over het ontwikkelkader.

5. Toelichting
Wilde Hoeven, voorheen Vogelsweijde, is een nieuwe woonwijk aan de zuidwestelijke rand van Reuver. Projectontwikkelaar HVG Real Estate heeft het voornemen om hier maximaal 230 woningen te realiseren. Het plangebied is ca. 9,3 hectare groot.

<u>Positie en functie van het ontwikkelkader</u>
Het ontwikkelkader vormt de ruimtelijke basis voor de verdere planuitwerking. Het document beschrijft de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden op thema's zoals ecologie en biodiversiteit, mobiliteit en parkeren, waterberging, woonprogramma en principes voor de inrichting van de openbare ruimte. Het opstellen van een ontwikkelkader is niet verplicht. De gekozen werkwijze komt voort uit de Kaders nieuwbouw Beesel 2025. Door samen met de ontwikkelaar te werken aan een ontwikkelkader en stedenbouwkundigontwerp is vroegtijdig gestuurd op kwaliteit én snelheid.

Proces

Om te komen tot het ontwikkelkader voor Wilde Hoeven is een zorgvuldig proces doorlopen. In het proces is een ruimtelijke analyse, een intern traject (ambtelijk) in samenwerking met de ontwikkelaar, bestuurlijk traject en een participatietraject gecombineerd. In het ontwikkelkader wordt dit uitvoering uiteengezet. Hieronder in het kort:

- Ruimtelijke analyse
  In de startfase is het plangebied integraal in kaart gebracht en geanalyseerd. Daarbij zijn onder meer de volgende thema's onderzocht: landschap, historie, bodem- en grondwatercondities, ecologie, recreatieve verbindingen en de verkeerskundige context.
- Intern ambtelijk proces
  In een breed adviesteam, met o.a. specialisten op het gebied van wonen, landschap, verkeer, milieu, water en ecologie, is in meerdere sessies gewerkt aan het plan. Tijdens deze bijeenkomsten waren ontwikkelaar en externe deskundigen aanwezig, om zo direct haalbaarheid en wenselijkheid te kunnen toetsen.
- Participatietraject met omwonenden en belanghebbenden
  In drie bijeenkomsten is gesproken met omwonenden, belanghebbenden en woningzoekende. Bij iedere bijeenkomst was ruimte voor inbreng zodat wensen, kansen en zorgen gedeeld konden worden.
  - 9 juni 2025, buurtsafari
    Een interactieve wandeling met directe omwonenden om het plangebied in het veld te ervaren. Deelnemers konden ter plaatse knelpunten en kansen aanwijzen en in gesprek gaan over de gewenste ruimtelijke kwaliteit.
  - 11 september 2025, informatiemarkt en inloop over scenario's
    Tijdens deze bijeenkomst zijn vier ontwerpvarianten gepresenteerd. Aanwezigen konden hun voorkeuren en opmerkingen kenbaar maken.
  - 8 juni 2026, inloop en presentatie concept-definitief ontwerp
    Presentatie van het concept stedenbouwkundigontwerp. Aanwezigen konden het ontwerp bekijken, vragen stellen en aanvullende opmerkingen achterlaten.
    - De opgehaalde wensen, eisen en aandachtspunten zijn vastgelegd en afgewogen. Niet alle suggesties konden worden overgenomen; keuzes zijn gemaakt op basis van ruimtelijke kwaliteit, uitvoerbaarheid en beleidsconformiteit. Tijdens de opvolgende bijeenkomsten is een terugkoppeling gegeven over welke input eerder is opgehaald en verwerkt. Na vaststelling van het ontwikkelkader zullen we omwonenden wederom informeren.
- Bestuurlijke afstemming
  Tussentijds zijn twee besluiten genomen, zowel over het opwaarderen van de spoorwegovergang (raad) en de verkeersontsluiting (college). Deze zijn als uitgangspunt opgenomen in het ontwikkelkader. Daarnaast zijn er bijeenkomsten geweest met het college en gemeenteraad om in te zoomen op de ontwikkeling en de gekozen richting te toetsen.

Ontwikkelkader Wilde Hoeven

In het ontwikkelkader is een grote diversiteit aan thema's en uitgangspunten beschreven. In de bijlage is het ontwikkelkader bijgevoegd en is dit uitvoerig uiteengezet.

- Het plan realiseert een onderscheidende woonbuurt met een eigen identiteit, waarbij "natuurlijk wonen in het landschap" leidend is. Door een dorpsrand met groene buffers te ontwerpen wordt bijgedragen aan een geleidelijke overgang naar het open landschap. In samenspraak met de omwonenden wordt de groene buffer tussen de bestaande en nieuwe wijk behouden.

- De nieuwe woonwijk kent vier woonsferen, die bepaald zijn aan de hand van de locatie in het gebied. Het woonprogramma is o.a. gericht op doorstroming en midden- en hogere segmenten, passend bij de gemeentelijke woonvisie. Maximaal 10% sociale huur wordt als passend gezien. Dit zal tot uitdrukking komen in een mix van vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen en enkele appartementengebouwen.

- De centrale groene structuur in het plan draagt bij aan de identiteit van het gebied als ook in beleving en gebruik door de nieuwe bewoners en omwonenden van de aangrenzende wijk. De openbare ruimte is gericht op ontmoeting, spelen en bewegen. Gekozen wordt voor natuurlijke speelplekken.

- Water wordt lokaal verwerkt door het realiseren van verhoogde bouwvelden, infiltratieriolen, wadi's met inheemse beplanting. Wadi's functioneren als zichtbaar onderdeel van de openbare ruimte en worden gecombineerd met natuurlijke speelplekken en groen ingevuld.

- Vanuit het STOMP-principe is ingezet op het centraal stellen van langzaam verkeer door autoluwe erven. Er wordt nu geen autoverbinding met de bestaande wijk gerealiseerd.

- De ontsluiting van de nieuwe wijk zal plaatsvinden via de spoorwegovergang (Rijksweg). De Hovergelei blijft beschikbaar als recreatieve route voor fietsers, wandelaars en agrarisch verkeer.

- Het parkeren vindt bij vrijstaande woningen, tweekappers en hoekwoningen plaats op eigen terrein. Daarnaast worden openbare parkeerplaatsen aan de randen, groen ingepast met grasbetontegels, hagen en bomen.

Vervolg
De eerstvolgende stap is het ter inzage leggen van het omgevingsplan. Het omgevingsplan wordt gebaseerd op het ontwikkelkader. Met de bijbehorende onderzoeken en het concept omgevingsplan is parallel aan het maken van het ontwikkelkader gewerkt.

Het college legt het ontwerpplan ter inzage, naar verwachting Q1-Q2 2027. Belanghebbenden kunnen hiertegen zienswijzen indienen. Hierna volgt het definitieve besluit en de vaststelling door de gemeenteraad. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp omgevingsplan wordt door het college een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkellaar waarin onder andere het kostenverhaal is geregeld. Als ook afspraken worden gemaakt over (onder andere) concreet woningbouwprogramma, woningtypen, instandhoudingstermijnen, bouwfasen, bouwtermijnen en nadeelcompensatie.

De realisatie vindt in meerdere fases plaats. Rekening houdend met zienswijzen en eventuele beroepsprocedures is de verwachting dat de bouw van de eerste fase in 2028 kan starten. Deze datum is indicatief en afhankelijk van het verdere besluitvormings- en bezwaarproces.

Het ontwikkelkader legt de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van het plan vast, waaronder de positionering van de woonsferen en de bijbehorende ruimtelijke kenmerken. De verdere uitwerking van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte vindt plaats in het Beeldkwaliteitsplan en inrichtingstekening voor de openbare ruimte. Dit zal in een vervolgfase worden uitgewerkt in samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar. De inrichtingstekening voor de openbare ruimte wordt ter vaststelling voorgelegd aan het college. Het Beeldkwaliteitsplan wordt, gelijktijdig met het vaststellen van het omgevingsplan, ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Vooruitlopend hierop hebben HVG Real Estate en MTD Landschapsarchitecten, samen met de gemeente, het Ontwikkelkader gepresenteerd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze onafhankelijke commissie adviseert de gemeente Beesel over de kwaliteit van de fysieke leegomgeving. Om de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit zo vroeg mogelijk bij het proces te betrekken, inclusief de beoordeling van de landschappelijke inpassing, is het plan in deze fase al een keer aan de commissie voorgelegd. Dit draagt bij aan een gezamenlijk gedragen uitwerking in de vervolgfasen.

6. Visie Leef Beesel

In de toekomstvisie zijn drie pijlers benoemd. De pijler Leef in Beesel gaat over een levendige woongemeente. Uitgangspunt in de toekomstvisie is dat we groeien als gemeente, we door deze groei werken aan meer balans in onze woningvoorraad. Ook is opgenomen dat we bij ruimtelijke ontwikkelingen voortbouwen op het rustige en groene karakter. Op die manier zetten we in op een onderscheidend woonklimaat. Doormiddel van het voorliggende plan wordt hier invulling aangegeven. Er is een eigentijds en groen woonplan ontworpen met veel aandacht voor de bestaande kwaliteiten en toekomstige woonkwaliteit.

7. Integrale afstemming

a. Financieel
De kosten voor het opstellen van het ontwikkelkader worden gedeeld met de projectontwikkelaar en worden verrekend doormiddel van een anterieure overeenkomst en het kostenverhaal. Op het moment dat er geen anterieure overeenkomst tot stand komt, heeft de gemeente wel deze kosten gemaakt. Daarnaast is op basis van dit kader door de ontwikkelaar gerekend of het een haalbaar plan betreft.

b. Juridisch
Het ontwikkelkader kent geen juridische status, wel vormt het de basis voor het opstellen van het omgevingsplan. Vooruitlopend op vaststelling van dit omgevingsplan heeft de ontwikkelende partij afspraken met aangrenzende grondeigenaren gemaakt. Dit heeft betrekking op aankoop van de grond die onderdeel uitmaakt van het plangebied als ook het wegnemen van de geurcontour van een nabijgelegen varkenshouderij. Op het moment dat het omgevingsplan niet tot stand komt (onherroepelijk wordt), worden deze afspraken ook ontbonden, en kan er geen woningbouw plaatsvinden.

c. Risico’s
Vaststelling schept verwachtingen bij de ontwikkelaar en omgeving. Daarnaast zijn eerder (financiële) besluiten genomen door de gemeente over de ontsluiting van het gebied die ter voorbereiding op verdere uitwerking van het woningbouwplan noodzakelijk waren. Zonder vastgesteld ontwikkelkader zal er ook geen verdere uitwerking van het omgevingsplan plaatsvinden en uiteindelijk geen woningbouw kunnen plaatsvinden. Uitgaven voor de toekomstige nieuwe ontsluiting zouden dan (vooralsnog) niet nodig zijn geweest, maar inmiddels onomkeerbaar.

d. Communicatief
De omgeving en woningzoekenden zijn gedurende het proces betrokken bij de totstandkoming van het ontwikkelkader. Het ontwikkelkader zal geplaatst worden op de gemeentelijke website en geïnteresseerden worden hierover door de gemeente geïnformeerd door middel van een brief.

8. Inclusie

Inclusie is integraal meegenomen in het ontwikkelkader. De wijk krijgt een divers woonprogramma van rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen tot appartementen. Een deel van deze woningen wordt levensloopbestendig uitgevoerd. Door dit diverse woonprogramma komen verschillende doelgroepen in elkaars nabijheid te wonen en leven. Aanvullend is gekozen om in het plangebied ook hofjes te realiseren, deze versterken de sociale samenhang en bieden ruimte voor ontmoeting.

De openbare ruimte wordt ontworpen vanuit toegankelijkheid. De leefomgeving nodigt uit tot lopen, fietsen, sport, spel en ontmoeting en moet voor iedereen veilig en prettig bruikbaar zijn. In de verkeersstructuur krijgen wandelaars en fietsers een prominente plek en worden waar mogelijk gescheiden van autoverkeer. Grote aaneengesloten groene gebieden bieden ruimte voor spelen, recreatie en informele ontmoeting.

9. Duurzaamheid

Duurzaamheid is één van de beleidsterreinen die integraal is afgewogen in het ontwikkelkader. Dit thema komt met name tot uiting in de openbare ruimte. Denk daarbij aan het zoveel mogelijk beperken van materiaalgebruik en het toepassen van duurzame materialen. Maar ook het klimaat adaptief inrichten van de openbare ruimte en het stimuleren van de biodiversiteit door het toepassen van voldoende en het juiste type beplanting.

Bijlagen

1. Ontwikkelkader Wilde Hoeven
2. Concept raadsbesluit