

Collegevoorstel

Onderwerp	portefeuillehouder: Anouk Huijs
Collegevoorstel principebesluit woningbouw Rustoord	cluster/team: Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ordening
	opsteller: Suzanne Driessen
	datum vergadering: 16 april 2024
	zaaknummer: 0889365072

Samenvatting

Dit voorstel betreft een principebesluit voor het ontwikkelen van woningen op de locatie Rustoord in Reuver. Het principeverzoek omvat de ontwikkeling van 44 huurwoningen van diverse typen en voor verschillende doelgroepen, inclusief de inrichting van de omliggende openbare ruimte. De locatie Rustoord ligt in de dorpskern van Reuver, aansluitend aan het centrum. Het principeverzoek betreft een nadere uitwerking van de vastgestelde gebiedsvisie Rustoord 'Planscenario 2023'. Woningbouw is op deze locatie passend binnen ons beleid en het ingediende verzoek is ruimtelijk en stedenbouwkundig onder voorwaarden passend op deze locatie. Uw college wordt geadviseerd om principemedewerking te verlenen onder de voorwaarden zoals gesteld in het concept principebesluit.

Voorstel / advies

U wordt geadviseerd:

1. Om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van woningen in het gebied Rustoord in Reuver.
2. De initiatiefnemer hierover te informeren middels bijgevoegde concept-antwoordbrief;
3. De Raad te informeren over het principebesluit via de bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Op 29 januari 2024 hebben wij het bijgevoegde principeverzoek ontvangen voor de ontwikkeling van 44 huurwoningen voor diverse doelgroepen in het gebied Rustoord. Deze woningen worden deels grondgebonden en deels gestapeld gebouwd. Daarnaast wordt de omliggende ruimte opnieuw ingericht met groen, water, infrastructuur en parkeerplaatsen. Dit principeverzoek borduurt voort op de vastgestelde gebiedsvisie Rustoord 'Planscenario 2023' en vormt een nadere uitwerking daarvan. Onder het kopje 'Toelichting' wordt dit verzoek nader toegelicht.

2. Doelstelling

Uw college dient een besluit te nemen over het ingekomen principeverzoek.

3. Uitgangssituatie

In september 2023 heeft uw college de gebiedsvisie Rustoord 'Planscenario 2023' vastgesteld als ontwikkelkader voor het gebied Rustoord. In deze gebiedsvisie is verbeeld en beschreven welk type bebouwing voor welke doelgroep wordt beoogd en hoe de (openbare) ruimte bijdraagt aan het behalen van de gewenste kwaliteit. Het planscenario 2023 is in samenwerking tussen de initiatiefnemer en de gemeente tot stand gekomen.

Het ingediende principeverzoek betreft een nadere uitwerking van de gebiedsvisie en is in hoofdzaak in overeenstemming met de uitgangspunten uit de visie. Op enkele onderdelen wijkt dit verzoek af. Onder het kopje 'Toelichting' wordt dit nader omschreven.

4. Rol gemeente

De gemeente heeft met betrekking tot de realisatie van de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling een faciliterende rol. Dit betekent dat de initiatiefnemer een initiatief wenst te realiseren en u in eerste instantie de afweging maakt of de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is en in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

5. Toelichting

Beschrijving verzoek

Het voorliggende principeverzoek vormt een nadere uitwerking van de vastgestelde gebiedsvisie Rustoord 'Planscenario 2023'. Bij de uitwerking van zijn plannen heeft de initiatiefnemer een participatietraject gevolgd met de omgeving. De resultaten daarvan, in combinatie met de uitgangspunten en kaders uit de gebiedsvisie, hebben geresulteerd in dit principeverzoek.

Het plan bestaat uit 44 huurwoningen van verschillende typen en voor diverse doelgroepen. Het programma is onderverdeeld in:

- 16 sociale grondgebonden nultredenwoningen
- 15 sociale huurappartementen voor jongeren
- 13 middenhuur appartementen

Daarnaast wordt de omliggende ruimte opnieuw ingericht met groen, water, infrastructuur en parkeerplaatsen. In het principeverzoek is de openbare ruimte nog slechts beperkt uitgewerkt. Deze zal in een vervolgfase, in samenwerking met de gemeente, nader worden ontworpen.

Omgevingsplan

Het verzoek is op basis van het omgevingsplan gemeente Beesel (onderdeel bestemmingsplannen 'Bebouwde gebieden Beesel' en 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019') niet rechtstreeks mogelijk. Op de voorliggende locatie gelden de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing en geldt de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 7' op delen van de locatie.

De beoogde ligging van de bouwblokken en openbare ruimte komen niet overeen met de ligging van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen', waardoor de ontwikkeling binnen deze huidige bestemmingen niet

rechtstreeks mogelijk is. Medewerking aan het verzoek is mogelijk middels een wijziging van het omgevingsplan, gevolgd door de benodigde omgevingsvergunningen.

Beleid

Het ingekomen verzoek past binnen ons gemeentelijk woonbeleid, zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie Beesel (2011) en de Woonzorgvisie gemeente Beesel (2023). De planlocatie betreft een herontwikkelingslocatie binnen de kern, aansluitend aan het centrum en in de nabijheid van voorzieningen. Dit gebied is bij uitstek geschikt voor de voorgestelde bouw van diverse typen huurwoningen voor verschillende doelgroepen, waaronder levensloopbestendige woningen. Beleidsmatig is sprake van een passende mix van verschillende woningtypen (grondgebonden en gestapeld), huurprijzen en doelgroepen (jongeren, ouderen).

Zoals aangegeven is het principeverzoek een nadere uitwerking van de vastgestelde gebiedsvisie. Het verzoek wijkt echter op twee onderdelen af van het Planscenario 2023, namelijk:

- het onderbreken van de autoverbinding op Rustoord en
- het toevoegen van een gedeeltelijke vierde bouwlaag op het zuidelijke appartementengebouw.

Het zonder meer onderbreken van de weg Rustoord voor autoverkeer is niet wenselijk i.v.m. het beperkt aantal oost-west verbindingen en de bestemmingen in de directe nabijheid. Het achterliggende doel, het stimuleren van langzaam verkeer en het opwaarderen van de omgevingskwaliteit, kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. In het concept principebesluit is als voorwaarde opgenomen dat deze verschillende varianten eerst onderzocht moeten worden, alvorens de optie tot het afsluiten van de weg Rustoord wordt overwogen. Gemeente en initiatiefnemer overleggen over de gekozen oplossing. Het toevoegen van de gedeeltelijke vierde bouwlaag is, gelet op de aangenomen motie inzake het voorkomen van hoogbouw, niet gewenst. In het concept principebesluit is daarom als voorwaarde gesteld dat de gestapelde woningen in maximaal 3 lagen gebouwd mogen worden.

Voor het overige sluit het verzoek in grote lijnen aan op de gebiedsvisie. Op enkele onderdelen is een aanpassing doorgevoerd, die goed voorstelbaar zijn en de eerdere gebiedsvisie versterken.

Medewerking onder voorwaarden

Uit de ambtelijke beoordeling van het verzoek is gebleken dat de voorgestelde woningbouw ruimtelijk en stedenbouwkundig passend is op deze locatie en in grote lijnen in overeenstemming met de vastgestelde gebiedsvisie 'Planscenario 2023'. Wel wordt een aantal voorwaarden gesteld, onder andere om de kwaliteit van het plan te kunnen waarborgen. In het kader van het vervolgproces worden nadere afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. De openbare ruimte wordt in samenwerking ontworpen en de gemeente staat aan de lat voor de uitvoering hiervan. De benodigde investering zal conform begroting 2024 ten laste worden gelegd van het ambitiebudget.

Wij adviseren uw college daarom om principemedewerking te verlenen onder de voorwaarden zoals gesteld in het concept principebesluit.

Planologische procedure

Zoals hierboven onder het kopje 'Omgevingsplan' is aangegeven, is medewerking aan deze ontwikkeling mogelijk middels een wijziging van het omgevingsplan. Deze planologische procedure zal na besluitvorming over het voorliggende principeverzoek worden opgestart. De initiatiefnemer wordt geadviseerd om in samenspraak met ons als gemeente af te stemmen hoe dit omgevingsplan juridisch en technisch wordt vormgegeven. De vaststelling van de omgevingsplanwijziging is een bevoegdheid van de Raad.

6. Visie Blij in Beesel

Op 27 maart 2017 heeft de gemeenteraad de visie 'Blij in Beesel, vandaag, morgen en overmorgen' omarmd. Een visie die nadrukkelijk van de gemeenschap is: de visie geeft het (toekomst)beeld van de inwoners over Beesel weer. Als gemeente gebruiken we deze visie als leidraad in ons dagelijks werk. Het initiatief sluit aan bij de visie en met name bij het speerpunt 'Fijn wonen'.

7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma
De gevraagde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het Coalitieakkoord 2022-2026 'Bouwen aan onze gemeenschap voor vandaag en morgen' en sluit aan bij de uitgangspunten van het hoofdthema 'Fijn wonen'.
- b. Financieel
In het kader van de vervolgprocedure wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin o.a. (financiële) afspraken worden gemaakt over het ontwerp van de openbare ruimte en overdracht van gronden.
- c. Juridisch
Een principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom kan hiertegen geen bezwaar worden gemaakt.
- d. Risico's
Er zijn ons geen risico's bekend.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
De initiatiefnemer wordt door middel van een brief in kennis gesteld van uw principebesluit.

8. Toegankelijkheid

De woningen en openbare ruimte zullen voldoen aan de wettelijke eisen omtrent toegankelijkheid.

9. Duurzaamheid

De woningen zullen voldoen aan ten minste de wettelijke duurzaamheidseisen.

Bijlagen

Bij dit collegevoorstel behoren de volgende bijlagen:

1. Concept brief principebesluit;
2. Raadsinformatiebrief;
3. E-formulier principeverzoek ingevuld, d.d. 29 januari 2024;
4. Plantoelichting Inrichtingsplan Rustoord Reuver, nummer WA0684, d.d. 25 januari 2024;
5. Rustoord Reuver, situatie bestaand, tekeningnummer o01, revisie d.d. 25 januari 2024;
6. Rustoord Reuver, inrichtingsplan, tekeningnummer o08, revisie d.d. 25 januari 2024;
7. Rustoord Reuver, 3D inrichtingsplan, tekeningnummer 3D1 t/m 3D9, d.d. 25 januari 2024;
8. Rustoord eigendommen, d.d. 29 januari 2024.