

## Collegevoorstel

<b>Onderwerp</b>	portefeuillehouder: Anouk Huijs
Ter inzage legging ontwerp omgevingsplanwijziging 'Rustoord Reuver'	cluster/team: Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ordening
	opsteller: Suzanne Driessen
	datum vergadering: 28 januari 2025
	zaaknummer: 0889396865

### Samenvatting

Dit voorstel gaat over de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsplanwijziging 'Rustoord Reuver'. Deze omgevingsplanwijziging maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk in het gebied Rustoord in Reuver. Op deze locatie worden maximaal 52 huurwoningen ontwikkeld van diverse typen, inclusief de inrichting van de omliggende openbare ruimte.

Voorgesteld wordt om deze ontwerp wijziging van het omgevingsplan ter inzage te leggen en de Raad hierover te informeren via de bijgevoegde raadsinformatiebrief.

### Voorstel / advies

U wordt geadviseerd:

1. te besluiten dat voor de voorliggende ontwikkeling van het woongebied Rustoord het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is;
2. bijgevoegde ontwerp omgevingsplanwijziging 'Rustoord Reuver' ter inzage te leggen;
3. de Raad te informeren over de terinzagelegging via de bijgevoegde raadsinformatiebrief.

### Beslissing BenW

## Toelichting BenW-nota

---

### 1. Aanleiding

Woningcorporatie Nester (verder Nester) is voornemens om woningbouw te realiseren in het gebied rond Rustoord. In 2023 is hiertoe een gebiedsvisie (planscenario 2023) ontwikkeld en vastgesteld door uw college. In deze gebiedsvisie is verbeeld en beschreven welke type bebouwing voor welke doelgroep zal worden gerealiseerd en hoe de (openbare) ruimte bijdraagt aan het behalen van de gewenste kwaliteit. Vervolgens heeft Nester het woningbouwplan verder uitgewerkt in een principeverzoek, in lijn met deze gebiedsvisie. Uw college heeft in april 2024 besloten om in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Door middel van een wijziging van het omgevingsplan kan deze ontwikkeling planologisch mogelijk worden gemaakt. In opdracht van Nester is een omgevingsplanwijziging voorbereid en zijn de daarvoor benodigde stukken opgesteld. Deze zijn ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden. De omgevingsplanwijziging is in lijn met de eerder vastgestelde gebiedsvisie, voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en aan de voorwaarden voor planologische medewerking in het principebesluit.

### 2. Doelstelling

U neemt een besluit over het ter inzage leggen van de ontwerp omgevingsplanwijziging 'Rustoord Reuver'.

### 3. Uitgangssituatie

De uitgangssituatie is om mee te werken aan deze wijziging van het omgevingsplan, in lijn met de vastgestelde gebiedsvisie voor dit project op 5 september 2023 en met de verleende principemedewerking op 16 april 2024.

### 4. Rol gemeente

De gemeente heeft een faciliterende rol. Dit betekent dat een initiatiefnemer een ruimtelijke ontwikkeling wenst te realiseren, en u deze voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling daar waar mogelijk (onder voorwaarden) planologisch mogelijk maakt. Op een wijziging van het omgevingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit betekent dat u een wettelijk voorgeschreven procedure van participatie volgt.

### 5. Toelichting

#### Inhoud omgevingsplanwijziging

De ontwerp omgevingsplanwijziging voor het plangebied Rustoord maakt de ontwikkeling van maximaal 52 woningen in dit gebied planologisch mogelijk. Daarnaast maakt het plan de inrichting van het omliggende openbaar gebied mogelijk, met o.a. groen- en hemelvoorzieningen, een langzaam verkeersverbinding, infrastructuur en parkeerplaatsen. Het woningbouwprogramma bestaat uit:

- Een appartementencomplex met maximaal 24 sociale huurappartementen/studio's voor jongeren, bestaande uit 3 bouwlagen;
- Een appartementencomplex met maximaal 12 levensloopbestendige middenhuur appartementen, bestaande uit 3 bouwlagen;
- Maximaal 16 grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen, die als rijwoningen worden uitgevoerd.

Het woningbouwplan is op basis van het omgevingsplan gemeente Beesel (onderdeel bestemmingsplannen 'Bebouwde gebieden Beesel' en 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019') niet rechtstreeks mogelijk. De beoogde ligging van de bouwblokken en openbare ruimte komen niet overeen met de ligging van de huidige bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen'. Door middel van voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

Het woningbouwplan past binnen het 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 (sociale en middenhuur) en doelgroepen (jongeren, ouderen).

De ontwerp omgevingsplanwijziging met alle bijbehorende stukken treft u bijgaand aan. Het betreft een omgevingsplanwijziging die wordt voorbereid met gebruikmaking van TAM-IMRO. Dat wil zeggen dat het plan juridisch voldoet aan de eisen van de Omgevingswet voor een omgevingsplanwijziging, maar technisch is vormgegeven in de voormalige bestemmingsplansoftware. Qua verschijningsvorm lijkt de omgevingsplanwijziging daardoor op een wijziging van het bestemmingsplan. Het plan bestaat uit planregels en een verbeelding, die samen het juridisch bindende deel van de omgevingsplanwijziging vormen. Daarnaast is een toelichting opgesteld, waarin wordt gemotiveerd dat bij de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (opvolger van een 'goede ruimtelijke ordening'). Ter onderbouwing van specifieke relevante aspecten zijn onderzoeken uitgevoerd. De omgevingsplanwijziging wordt gepubliceerd via de 'oude' website ruimtelijkeplannen.nl, maar wordt tevens getoond in het omgevingsloket onder 'Regels op de kaart' als onderdeel van het omgevingsplan.

Ter waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze is opgenomen in paragraaf 2.3 van de toelichting bij de omgevingsplanwijziging. Deze paragraaf zal ten tijde van de vaststelling van de omgevingsplanwijziging aan de raad worden voorgelegd, ter vaststelling als onderdeel van de welstandsnota.

#### Participatie

Nester heeft al in een vroeg stadium participatie georganiseerd voor deze ontwikkeling. In december 2023 zijn de voorlopige plannen met omwonenden gedeeld in een bewonersavond, waar omwonenden gevraagd werd naar hun mening en inbreng over de plannen. Vervolgens zijn de plannen verder uitgewerkt. Bij de voorbereiding van de ontwerp omgevingsplanwijziging heeft Nester in december 2024 een inloopavond georganiseerd, waar omwonenden en andere geïnteresseerden zijn geïnformeerd.

De ontwerp omgevingsplanwijziging is afgestemd met Provincie Limburg, Waterschap Limburg en Veiligheidsregio Limburg-Noord. Hieruit zijn geen opmerkingen naar voren gekomen die een belemmering vormen voor deze omgevingsplanwijziging.

#### Milieueffectrapportage

Bij een omgevingsplanwijziging die belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu, moet het bevoegd gezag een beslissing nemen of er bij de voorbereiding van de omgevingsplanwijziging een milieueffectrapport (m.e.r.) opgesteld moet worden. In het kader van de voorliggende omgevingsplanwijziging is door middel van een notitie 'M.e.r.-beoordeling' gemotiveerd dat bij deze ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen aan de orde zijn. Een milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling is dan ook niet nodig. U wordt daarom voorgesteld de beslissing te nemen dat voor deze omgevingsplanwijziging geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden.

#### Procedureel

De ontwerp omgevingsplanwijziging wordt zes weken ter inzage gelegd. De bekendmaking van de terinzagelegging vindt plaats via <https://www.officielebekendmakingen.nl/>. De planstukken zijn digitaal raadpleegbaar via de pagina 'regels op de kaart' in het omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>) en zijn op verzoek analoog in te zien in het gemeentehuis. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan eenieder naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen over de ontwerp omgevingsplanwijziging naar voren brengen.

Na de terinzagelegging neemt de raad een besluit over de eventuele ingebrachte zienswijzen en de vaststelling van de omgevingsplanwijziging.

## **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. Dit voorstel draagt bij aan het speerpunt 'Fijn wonen'.

## 7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma  
Het voorstel past binnen het Coalitieakkoord 2022-2026 'Bouwen aan onze gemeenschap voor vandaag en morgen'.
- b. Financieel  
Het betreft een private ontwikkeling waarbij het risico geheel wordt gedragen door de ontwikkelende partij. Tussen de gemeente en Nester wordt, voordat de omgevingsplanwijziging wordt vastgesteld, een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin worden o.a. het wettelijk verplichte kostenverhaal en vergoeding van eventuele nadeelcompensatie vastgelegd.
- c. Juridisch  
Op de totstandkoming van de omgevingsplanwijziging is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Gedurende de termijn van terinzagelegging van de ontwerp omgevingsplanwijziging heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De vaststelling van de omgevingsplanwijziging staat vervolgens open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- d. Risico's  
Er zijn ons geen risico's bekend.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)  
De bekendmaking van de ontwerp omgevingsplanwijziging vindt plaats via <https://www.officielebekendmakingen.nl/>. De planstukken zijn digitaal raadpleegbaar via de pagina 'regels op de kaart' in het omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>) en zijn op verzoek analoog in te zien in het gemeentehuis.

## 8. Toegankelijkheid

De woningen worden toegankelijk uitgevoerd conform het Besluit bouwwerken leefomgeving.

## 9. Duurzaamheid

De woningen zullen voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen conform het Besluit bouwwerken leefomgeving.

## Bijlagen

1. Kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan
2. TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Rustoord Reuver
3. Bijlage bij regels Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis verbonden bedrijvigheid
4. Verbeelding Rustoord Reuver
5. Bijlage 1 Gebiedsvisie 2023
6. Bijlage 2 Stikstofmemo
7. Bijlage 3 Realisatiefase 2025
8. Bijlage 4 Gebruiksfase 2025
9. Bijlage 5 Akoestisch onderzoek
10. Bijlage 6 Quickscan flora en fauna
11. Bijlage 7 Archeologisch onderzoek
12. Bijlage 8 Bodem- en infiltratieonderzoek
13. Bijlage 9 Verslag bewonersavond 12 december 2023
14. Bijlage 10 Verslag bewonersavond 11 december 2024
15. Bijlage 11 Advies Provincie Limburg
16. Bijlage 12 Mer-beoordeling
17. Raadsinformatiebrief omgevingsplanwijziging Rustoord Reuver

