

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Vaststelling omgevingsplanwijziging 'Rustoord, Reuver'

portefeuillehouder: Anouk Huijs

datum vergadering: 1 juli 2025

zaaknummer: 0889396865

Samenvatting

Dit voorstel gaat over de vaststelling van de omgevingsplanwijziging voor het woningbouwproject 'Rustoord, Reuver'. Dit plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 52 huurwoningen van verschillende typen in het gebied Rustoord. Daarnaast maakt het plan de inrichting van het omliggende openbaar gebied mogelijk, met o.a. groen- en hemelwatervoorzieningen, een langzaam verkeersverbinding, infrastructuur en parkeerplaatsen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan is één zienswijze naar voren gebracht. In de 'Nota van zienswijzen' is een voorstel gedaan hoe met deze zienswijze om te gaan. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het omgevingsplan. De raad wordt daarom voorgesteld om de omgevingsplanwijziging ongewijzigd vast te stellen.

Voorstel

U wordt geadviseerd:

1. De omgevingsplanwijziging 'Rustoord, Reuver' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ontwerpversie en bekend te maken;
2. De beeldkwaliteitsparagraaf 'Rustoord, Reuver' vast te stellen als bijlage bij het actuele welstandsbeleid.

Toelichting raadsvoorstel

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 het 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. Het 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, zijn de daarvoor benodigde stukken opgesteld en onderzoeken uitgevoerd. 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.

Het college heeft op 28 januari 2025 besloten om de ontwerp omgevingsplanwijziging ter inzage te leggen. Deze heeft ter inzage gelegen van 12 februari t/m 25 maart 2025. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend tegen de ontwerp omgevingsplanwijziging.

Uw raad is tussentijds over dit proces geïnformeerd via raadsinformatiebrieven op 22 april 2024 (principebesluit), 15 oktober 2024 (keuzes verkeer en parkeren) en 30 januari 2025 (terinzagelegging ontwerp omgevingsplanwijziging).

2. Doelstelling

U neemt een besluit over de vaststelling van de 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, de verleende principemedewerking op 16 april 2024 en de ontwerp omgevingsplanwijziging die van 12 februari t/m 25 maart 2025 ter inzage heeft gelegen.

4. Rol gemeente

De gemeente heeft een faciliterende rol. Dit betekent dat een initiatiefnemer een ruimtelijke ontwikkeling wenst te realiseren, en u deze 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 omgevingsplanwijziging voor het plangebied Rustoord maakt de ontwikkeling van maximaal 52 woningen planologisch mogelijk. Daarnaast maakt het plan de inrichting van het omliggende openbaar gebied mogelijk, met o.a. groen- en hemelwatervoorzieningen, 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 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.

Parkeren

De ontwerp omgevingsplanwijziging heeft ter inzage gelegen van 12 februari t/m 25 maart 2025. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend tegen de ontwerp omgevingsplanwijziging. Deze zienswijze gaat over het parkeren in het plangebied en de omgeving.

Het omgevingsplan bevat het kader waarbinnen de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied Rustoord planologisch mogelijk wordt gemaakt. In de toelichting bij de omgevingsplanwijziging (paragraaf 4.3) is gemotiveerd dat de woningbouw voor wat betreft het aspect verkeer en parkeren inpasbaar wordt geacht in zijn omgeving. De exacte uitwerking van het aantal benodigde parkeerplaatsen en de positionering hiervan maakt geen onderdeel uit van het omgevingsplan. Dit wordt nader uitgewerkt bij het ontwerp van de openbare ruimte. Desalniettemin is in dit voorstel de parkeervulling beschreven waarmee tegemoet wordt gekomen aan het gestelde in de zienswijze.

In de planregels van het omgevingsplan (artikel 10.1) is gewaarborgd dat een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de actuele gemeentelijke parkeernota. Bij de omgevingsvergunningaanvraag moet kortom definitief worden aangetoond dat het bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid.

Binnen het plangebied Rustoord zijn in de huidige situatie al diverse parkeerplaatsen aanwezig, die veelvuldig en hoofdzakelijk worden gebruikt voor lang parkeren, door werknemers en bezoekers in het centrum. Het gaat hierbij om 36 parkeerplaatsen die aan de zuidelijke kant van het projectgebied liggen. Een deel van deze parkeerplaatsen komt te vervallen en wordt verplaatst (door de blauwe zone op te heffen). Het gaat hierbij om 24 parkeerplaatsen die naar het parkeerterrein aan de Wilhelminalaan (achter de Action) kunnen worden verplaatst. Uit Onderzoek verkeer en parkeren¹ (bijlage 4 bij dit voorstel, blad 8) blijkt dat dit mogelijk is. Op dit terrein zijn immers te allen tijde 25 lege parkeerplaatsen gemeten in het genoemde parkeerdrukonderzoek.

Elders is ook restcapaciteit om de behoefte aan lang parkeren (en overige incidentele piekmomenten) op te vangen, bijvoorbeeld op het terrein aan de Bösdellaan. Deze terreinen liggen binnen acceptabele loopafstand van maximaal 800 meter voor werknemers. Uiteraard zal hierover participatie plaatsvinden met bewoners en ondernemers van het centrum.

¹ In dit onderzoek is naast een parkeerdrukonderzoek ook onderzocht of het mogelijk is om de weg Rustoord op te knippen. Het college heeft in oktober 2024 echter besloten om de weg niet op te knippen en Rustoord als doorgaande weg te behouden. Uw raad is over dit besluit geïnformeerd via een raadsinformatiebrief op 15 oktober 2024.

Het resterende aantal parkeerplaatsen voor lang parkeren, te weten 12 parkeerplekken, wordt aan de zuidkant in het plangebied gerealiseerd. Deze 12 parkeerplekken zijn aanvullend op de parkeerbehoefte van de woningbouwontwikkeling zelf.

Met het omzetten van 24 parkeerplaatsen aan de Wilhelminalaan van blauwe zone naar lang parkeren en het toevoegen van 12 parkeerplaatsen binnen het plangebied Rustoord, worden de te vervallen 36 parkeerplaatsen binnen het plangebied Rustoord opgevangen. Netto blijft er sprake van hetzelfde aantal parkeerplaatsen dat ingezet wordt voor lang parkeren ten behoeve van de centrumfuncties. Met deze oplossing wordt tegemoet gekomen aan de indiener van de zienswijze.

Beeldkwaliteit

De voorliggende omgevingsplanwijziging maakt nieuwe bebouwing en inrichting van de gronden mogelijk. Een kwalitatief hoogwaardige inrichting van het woongebied is daarbij van groot belang. De huidige welstandsnota voorziet niet in passende welstandscriteria voor dit plan. 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. U wordt voorgesteld om deze paragraaf toe te voegen aan het actuele welstandsbeleid. Hiermee geldt deze beeldkwaliteitsparagraaf als toetsingskader voor de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit bij de beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen. Dit zorgt ervoor dat bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor bouwplannen op deze locatie een goede ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit van bebouwing en de inrichting van ruimte wordt gewaarborgd. Het draagt bij aan het toevoegen van plannen met hoogwaardige kwaliteit.

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. Daarbij werden omwonenden gevraagd 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.

Procedure omgevingsplanwijziging

Op 28 november 2024 is de wettelijk verplichte kennisgeving van het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan gepubliceerd voor deze ontwikkeling. Deze is bekend gemaakt via <https://www.officielebekendmakingen.nl/>.

Op 11 februari 2025 hebben wij de ontwerp omgevingsplanwijziging bekend gemaakt via <https://www.officielebekendmakingen.nl/>. De ontwerp omgevingsplanwijziging heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van 12 februari t/m 25 maart 2025. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende deze termijn de ontwerp omgevingsplanwijziging in te zien, en om schriftelijk of mondeling zienswijzen daartegen in te dienen bij uw raad.

Gedurende voornoemde inzagetermijn heeft uw raad één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is als bijlage opgenomen bij dit raadsvoorstel. Samengevat heeft de zienswijze betrekking op het parkeren in het plangebied en de omgeving. In bijgevoegde 'Nota van zienswijzen' doen wij u een voorstel voor de afhandeling van deze zienswijze. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het omgevingsplan. U wordt daarom voorgesteld om de omgevingsplanwijziging ongewijzigd vast te stellen.

Na vaststelling wordt de omgevingsplanwijziging 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 deze termijn van terinzagelegging hebben belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen de wijziging van het omgevingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van

de Raad van State. Indien er binnen deze zes weken geen beroep wordt ingesteld, dan is de omgevingsplanwijziging daarna onherroepelijk.

- a. Financieel
Het betreft een private ontwikkeling waarbij het risico geheel wordt gedragen door de ontwikkelende partij. Tussen de gemeente en Nester is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn o.a. het wettelijk verplichte kostenverhaal en vergoeding van eventuele nadeelcompensatie vastgelegd.
- b. Juridisch
De vaststelling van de omgevingsplanwijziging staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De omgevingsplanwijziging is onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak, of als de Afdeling bestuursrechtspraak een uitspraak heeft gedaan over een ingesteld beroep waarin het ingestelde beroep ongegrond wordt verklaard.
- c. Risico's
Er zijn ons geen risico's bekend.

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. Toegankelijkheid

De woningen worden toegankelijk uitgevoerd conform het Besluit bouwwerken leefomgeving.

8. Duurzaamheid

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

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit
2. Nota van zienswijzen
3. Ingekomen zienswijze
4. Onderzoek verkeer en parkeren
5. Kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan
6. TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Rustoord Reuver
7. Bijlage bij regels Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis verbonden bedrijvigheid
8. Verbeelding Rustoord Reuver
9. Gebiedsvisie 2023
10. Stikstofmemo
11. Realisatiefase 2025
12. Gebruiksfase 2025
13. Akoestisch onderzoek
14. Quicksan flora en fauna
15. Archeologisch onderzoek
16. Bodem- en infiltratieonderzoek
17. Verslag bewonersavond 12 december 2023
18. Verslag bewonersavond 11 december 2024
19. Advies Provincie Limburg
20. Mer-beoordeling
21. Concepttekst bekendmaking vastgestelde omgevingsplanwijziging
22. Raadsinformatiebrief terinzagelegging ontwerp omgevingsplanwijziging Rustoord Reuver