

Aan de gemeenteraad van Beesel

13 JULI 2021

Reuver: 6 juli 2021
zaaknummer: 252907
onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan 'Parklaan, Reuver'

Geachte leden van de raad,

In deze brief informeren wij u over de terinzagelegging van ontwerpbestemmingsplan 'Parklaan, Reuver'.

27 appartementen en 8 levensloopbestendige woningen

Na een tender hebben wij op 15 juni 2020 besloten om de herontwikkeling van B.C. Broekhin aan de Parklaan te gunnen aan woningcorporatie Woonwenz. Op 6 juli 2020 heeft uw raad kennisgenomen van deze gunning en het bouwplan van Woonwenz: 27 (huur)appartementen en 8 levensloopbestendige (huur)woningen.

De locatie heeft nu de bestemming 'Maatschappelijk'; woningen zijn daarin niet toegestaan. Omdat het plan van Woonwenz niet past in het geldende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

De stedenbouwkundige structuur rond het plangebied leent zich goed voor het bouwplan van Woonwenz. Aansluitend op de hogere gebouwen aan de Bosdaellaan wordt het appartementengebouw in dit plan 3 bouwlagen hoog. De hoogte van de grondgebonden woningen (1 bouwlaag en 1 bouwlaag onder een kap) sluit aan op de naastgelegen woningen aan de Parklaan en de Willem Vliegelaan.

Kijk voor
actuele openingstijden
op onze website
www.beesel.nl

Raadhuisplein 1
5953 AL Reuver

Postbus 4750
5953 ZK Reuver

T 077 474 92 92
F 077 474 58 88

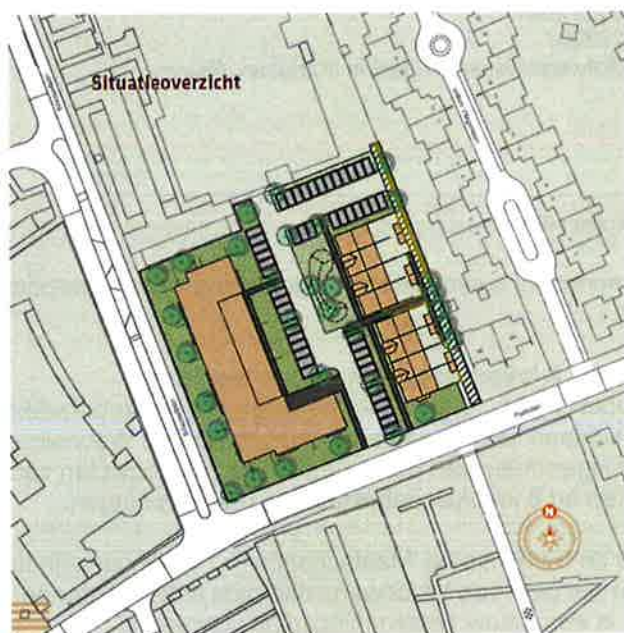
www.beesel.nl
info@beesel.nl

BNG 28.50.00.780
IBAN: NL50BNGH0285000780
BIC: BNGHNL2G
KvK nummer: 14130743



Het perceel wordt in zijn geheel bestemd als 'Woongebied', met één ruim bouwvlak. Binnen deze bestemming zijn woningen mogelijk maar ook voorzieningen op het gebied van verkeer, parkeren, verblijf, water en groen. Dit biedt flexibiliteit voor de precieze situering van de gebouwen, de parkeerplaatsen en andere voorzieningen. De beoogde stedenbouwkundige structuur is geborgd door de aanduiding 'gestapeld' (maximale bouwhoogte 11 m) aan de westkant, 'grondgebonden' (maximale goot- en bouwhoogte 3,5 en 10,5 m) aan de oostkant en door de aanduiding van maximaal 35 woningen.

Het plangebied wordt toegankelijk vanuit de Parklaan. Op het binnenterrein zijn volgens de situatieschets 50 parkeerplaatsen voorzien. Daarmee voldoet het plan aan de gemeentelijke parkeernorm. In aansluiting op de hoogwaardige, groene inrichting van de omgeving wordt ook de openbare ruimte rondom het appartementengebouw groen ingericht.



Goede ruimtelijke ordening

Het plan is getoetst aan relevant ruimtelijk beleid. De appartementen en levensloopbestendige woningen voorzien in de groeiende regionale woonbehoefte van met name 65-plussers, zoals voorzien in de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Het plan is ook getoetst aan relevante milieu- en overige aspecten. Ook hieruit blijken geen belemmeringen.

Een eerste aandachtspunt daarbij is flora en fauna, in verband met de sloop van het gebouw. Op dit moment vindt vervolgonderzoek plaats naar de aanwezigheid van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Daaruit moet blijken of voor de sloop een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is. Vooruitlopend op de resultaten van dit onderzoek zijn er preventief kraam-, paar- en zomerkasten voor vleermuizen en ook gierzwaluw- en huismuskasten opgehangen. Rekening houdend met dit mitigatieplan en een gewenningstijd van 6 maanden is de verwachting dat de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en de sloop in tijd op elkaar aansluiten.

Een tweede aandachtspunt is archeologie. Vanwege de hoge archeologische verwachting is een archeologisch bureauonderzoek gedaan. Daaruit volgt het advies om nader archeologisch onderzoek uit te laten voeren in de vorm van een inventariserend veldonderzoek. Dit onderzoek vindt momenteel plaats. Als hieruit een zodanig lage archeologische verwachting blijkt dat de locatie archeologisch kan worden vrijgegeven, dan is dit aanleiding om de dubbelbestemmingen 'Waarde-

Archeologie 1' en 'Waarde-Archeologie 2' niet meer in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen. Blijkt een hogere verwachting, dan moet hiermee bij de bouw rekening worden gehouden.

Financieel

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht uw raad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met 35 woningen is dit zo'n aangewezen bouwplan. Het gaat in dit geval om een gemeentelijke grondexploitatie waarbij de gemeente woonrijpe kavels aan woningcorporatie Woonwenz levert en daarover een overeenkomst sluit. Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan of anders meteen daarna bieden wij uw raad een voorstel aan tot vaststelling van de definitieve grondexploitatie en bijbehorend krediet.

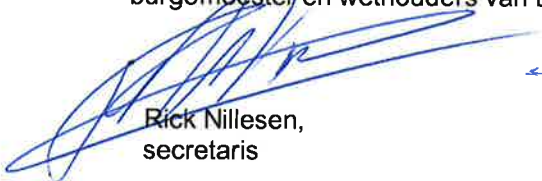
Participatie; terinzagelegging

Eind januari hebben gemeente en woningcorporatie de omwonenden in een huis-aan-huisbrief over de herontwikkeling van B.C. Broekhin geïnformeerd. In de brief is het bouwplan toegelicht, de woningtypes, de doelgroep en het huursegment, de inrichting van terrein en de planning. Omwonenden werden uitgenodigd om deel te nemen aan een online informatiebijeenkomst op 10 februari 2021. Voor deze online informatiebijeenkomst hebben zich geen omwonenden opgegeven.

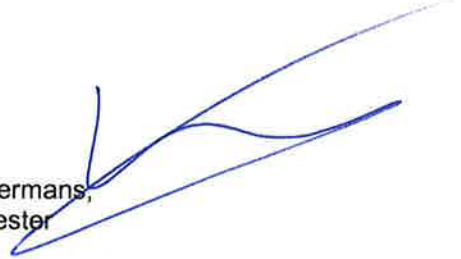
Met ingang van donderdag 8 juli 2021 ligt in het gemeentehuis gedurende zes weken voor een ieder het ontwerpbestemmingsplan 'Parklaan, Reuver' ter inzage. Naast de gebruikelijke publicatie op de website van de gemeente, in de Puik, de Staatscourant en het Gemeenteblad, geven we de terinzagelegging ook aandacht op *social media*. Het ontwerpbestemmingsplan is met de bijbehorende stukken ook raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

Als u vragen hebt, kunt u bellen met Luc Erps via telefoonnummer (06) 53 74 99 48.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Beesel,



Rick Nillesen,
secretaris



Bob Vostermans,
burgemeester

