

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Ruimtelijke visie Zeegstraat van 28 juli 2020
Datum B&W Besluit:	16 februari 2021
Vergaderdatum:	23 maart 2021
Registratienr.:	RA21.003
Opsteller:	Màdy Verkooijen
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

De aangepaste ruimtelijke visie Zeegstraat van 29 januari 2021 vast te stellen.

Inleiding

Aan de Zeegstraat in Reusel spelen meerdere ontwikkelingen en initiatieven. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

- Waterschap De Dommel en de gemeente hebben plannen voor het uitbreiden van de bergingscapaciteit bij het gemaal aan de Zeegstraat 35r. Om deze plannen te verwezenlijken heeft het Waterschap het voormalige hoveniersbedrijf aan de Zeegstraat 35 gekocht. Een deel van deze grond heeft zij nu weer aan de gemeente te koop aangeboden.
- In hetzelfde gebied is het Waterschap opnieuw begonnen met het beekherstelproject Reusel-De Mierden. Hierbij wordt een vervolg gegeven aan het eerdere beekherstelproject uit 2008-2009.
- Herontwikkeling varkenshouderij en akkerbouw als neventak aan de Zeegstraat 37 in Reusel. De beoogde herontwikkeling voorziet in het saneren van de varkenshouderij, het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van 10 woningen in de vorm van een erfmodel. De achtergelegen gronden kunnen in samenhang ingericht worden als ecologische verbindingszone langs de bovenloop van de Reusel. Voor de bedrijfsbeëindiging heeft de initiatiefnemer zich aangemeld voor de Saneringsregeling Varkenshouderij.

Vanwege de omvang van het gebied, de diversiteit én de onderlinge samenhang van de verschillende ontwikkelingen en initiatieven is een eenduidige ruimtelijke visie opgesteld. Al eerder hebben wij hiervoor een voorstel tot vaststelling van de ruimtelijke visie voorbereid. Bij de behandeling hiervan door de commissie Ruimte in juni 2020 hebben de fracties de duidelijke wens uitgesproken om enerzijds opnieuw te kijken naar mogelijkheden voor woningbouw ter hoogte van Zeegstraat 29 en anderzijds voor meer communicatie met betrokkenen. Dit hebben we na de zomervakantieperiode 2020 opgepakt.

Bijgaand treft u de aangepaste versie van de ruimtelijke visie van 29 januari 2021 aan (21.01812). Ten opzichte van de oorspronkelijke versie verschilt deze op de volgende onderdelen:

- We hebben een nieuwe ontwikkellocatie 4 toegevoegd, namelijk ten zuiden van het perceel Zeegstraat 29. Hierbij gaat het dan om de toevoeging van één grondgebonden woning;
- We hebben een nieuwe ontwikkellocatie 5 toegevoegd, namelijk naast Kattenbos 3. Hierbij gaat het om de toevoeging van één Ruimte voor Ruimte woning;
- Ook hebben we enkele tekstuele correcties doorgevoerd.



Het eindplaatje komt er hierdoor als volgt uit te zien (zie bladzijde 33 van de ruimtelijke visie):



Beoogd doel

Te komen tot een integrale gefaseerde herontwikkeling van het gebied ter hoogte van Zeegstraat 31-37 en naast Kattenbos 3 in Reusel, bestaande uit:

- De uitbreiding van de bergingscapaciteit bij het rioolgemaal van Waterschap De Dommel aan de Zeegstraat 35r;
- Beekherstelproject Reusel-De Mierden;
- De sanering van de varkenshouderij aan de Zeegstraat 37;
- Het creëren van drie 'nieuwe erven' voor de toevoeging van in totaal maximaal 17 grondgebonden woningen, waarvan 5 starterswoningen en 4 Ruimte voor Ruimte-woningen;
- Het realiseren van één solitaire grondgebonden woning ten zuiden van Zeegstraat 29;
- Het realiseren van één solitaire Ruimte voor Ruimte-woning ten westen van Kattenbos 3.

Argumenten

1.1 De ruimtelijke visie maakt het mogelijk om alle initiatieven en ontwikkelingen aan de Zeegstraat op een goede manier én in samenhang met elkaar af te wegen.

De ruimtelijke visie geeft zowel een beschrijving van het ontstaan van de bestaande situatie van het bebouwingslint en het beekdal van de Reusel als van de ontwikkelingsruimte en mogelijkheden binnen dit gebied met de daarbij behorende uitgangspunten en randvoorwaarden.

Het hoofddoel van de visie is dat het zowel vanuit cultuurhistorisch als vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk perspectief als noodzakelijk wordt gezien dat er een ruimtelijke relatie blijft bestaan tussen het bebouwingslint (Zeegstaat) en het beekdal van de Reusel. Om dit te bereiken, zijn er twee ruimtelijke kenmerken noodzakelijk. Het eerste kenmerk is dat het dal van de Reusel, dat aan weerszijden van de beek ligt, een open karakter dient te behouden. Naast het open houden van het beekdal dienen er openingen in het lint langs de Zeegstraat te blijven.

1.2 De ruimtelijke visie sluit aan bij de strategieën voor het primaat landschap en het primaat water en klimaatadaptatie van de Omgevingsvisie.

Het gebied waarop de ruimtelijke visie betrekking heeft, ligt volgens de Omgevingsvisie gedeeltelijk in het primaat landschap en gedeeltelijk in het primaat water en klimaatadaptatie.

De strategie voor het primaat landschap richt zich volgens de Omgevingsvisie op het versterken van het Kempisch karakter in landschappelijke en cultuurhistorische zin met een korrelgrootte van de bebouwing en kleinschalige functies die passen bij de fysieke onderlegger en stimuleren van een gezonde leefomgeving met ruimte voor groen en ontmoeting.



Voor het primaat water en klimaatadaptatie richt de strategie zich op het vergroten van de wisselwerking tussen de functies waterberging, waterkwaliteit en natuur (ecologische verbinding) in combinatie met een betere beleving vanuit recreatief oogpunt.

1.3 De ruimtelijke visie sluit aan bij de visie voor de kern Reusel van de Omgevingsvisie.

Uit de kaart voor de visie voor de kern Reusel uit de Omgevingsvisie blijkt dat de focus voor het gebied aan de Zeegstraat waarop de ruimtelijke visie betrekking heeft, op de volgende aspecten ligt:

- Landschappelijke structuur:
 - Aansluiting op het beekdal;
- Stedelijke structuur:
 - Landschappelijk inpassen erven;
 - Versterking relatie dorp-landschap (oriëntatie op, doorzicht en aansluiting op padennetwerk);

Daarnaast is het beekdal van de Reusel volgens de Omgevingsvisie uitermate geschikt om het overvloedige hemelwater af te voeren. Daarvoor moet in het beekdal wel voldoende ruimte zijn voor waterberging; aan de westzijde van de kern ligt in het beekdal nog een blokkade. Verder moet ook de toevoer naar het beekdal vanuit het bebouwd gebied beter ingericht worden, waarbij ook in het bebouwd gebied ruimte moet zijn voor tijdelijke waterberging. Op dit moment loopt met Waterschap nog onderzoek welk gebied hiervoor de beste potentie heeft. De uitkomsten hiervan verwachten we op z'n vroegst in oktober 2021.

1.4 Voor de te creëren 'nieuwe erven' gaat de ruimtelijke visie uit van de gemeentelijke Woonvisie

De stedenbouwkundige vertaling van de ruimtelijke visie gaat uit van het creëren van zogenaamde 'nieuwe erven'. Dit wordt beschreven vanaf bladzijde 16. De ruimtelijke visie gaat uit van drie van dergelijke 'nieuwe erven', namelijk:

- Locatie 01 ter hoogte van Zeegstraat 37-39. Hierbij gaat het om de toevoeging van 10 grondgebonden woningen, waarvan 1 Ruimte voor Ruimte-woning;
- Locatie 02 ter hoogte van Zeegstraat 35. Hierbij gaat het om de toevoeging van maximaal 5-6 grondgebonden woningen, waarvan 1 Ruimte voor Ruimte-woning;
- Locatie 03 ter hoogte van Zeegstraat 31. Hierbij gaat het om de toevoeging van 2 Ruimte voor Ruimte-woningen.
- Locatie 04 ten zuiden van Zeegstraat 29. Hierbij gaat het om het realiseren van één solitaire grondgebonden woning;
- Locatie 05 naast Kattenbos 3. Hierbij gaat het om de toevoeging van één solitaire Ruimte voor Ruimte-woning.

Bij de kavelgrootten van de percelen en het typologie woning zoekt de ruimtelijke visie (ten tijde van opstellen) aansluiting bij de gemeentelijke Woonvisie. Per 1 januari 2021 is de gemeentelijke woonvisie ingetrokken. Op het moment van vaststellen van de gewijzigde ruimtelijke visie geldt de Kempische visie op wonen 2019-2023. De ruimtelijke visie sluit hier ook bij aan.

Om tot minimaal 60% sociale woningen te komen zijn de kavels van de woningen aan de oostelijke delen van de erven (rijwoningen) zo beperkt mogelijk gehouden. Het percentage van 60% sociale woningbouw is afkomstig uit de gemeentelijke woonvisie, ten tijde van het opstellen van de ruimtelijke visie. Dit percentage is inmiddels aangepast naar 40% sociaal. De woningen aan de westzijde van het plan, die aan het beekdal grenzen, zijn zogenaamde Ruimte-voor Ruimte-woningen.

1.5 Vaststelling door de gemeenteraad zorgt ervoor dat planologische wijzigingen in het gebied in lijn met de ruimtelijke visie moeten liggen.

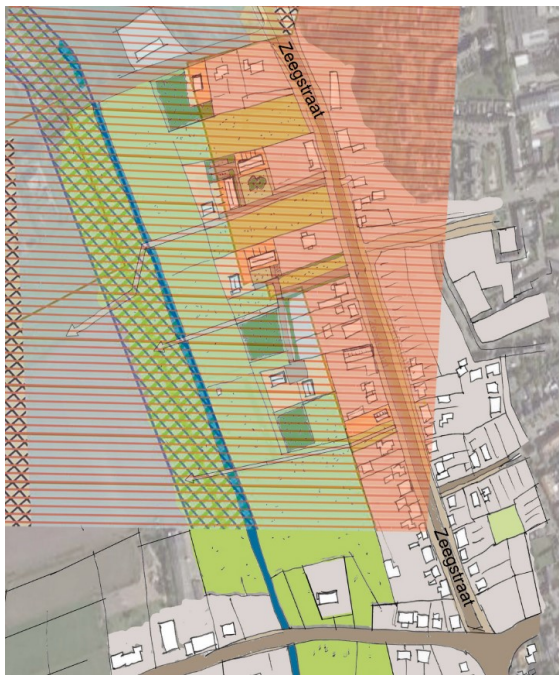
De ruimtelijke visie betreft zowel verbetering en versterking van het beekdal als van het toevoegen van een drietal zogeheten 'nieuwe erven'. Het gaat hierbij om zowel natuur, landschap, water als toevoeging van stedelijke ontwikkelingen. Een groot deel van de ontwikkelingen is alleen mogelijk via een herziening van de geldende bestemmingsplannen. De beslissingsbevoegdheid hiervan ligt bij de gemeenteraad. De ontwikkelingen en initiatieven liggen bij verschillende aanvragers met ieder hun eigen planning. Dit betekent meerdere ruimtelijke procedures. Door de ruimtelijke visie nu al vast te laten stellen, geeft u hier op voorhand al duidelijke kaders over mee aan de initiatiefnemers.



Consequenties

1. *Om de 'nieuwe erven' mogelijk te maken is een herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied nodig.*

In de kaart op bladzijde 21 van de ruimtelijke visie is de huidige begrenzing van het bestaand stedelijk gebied volgens het provinciaal beleid weergegeven. Hieruit blijkt dat een deel van de nieuw te realiseren woningen buiten deze grens vallen. Dit is slechts onder voorwaarden mogelijk via een herbegrenzing. De provincie moet hier in het kader van de benodigde bestemmingsplanherziening medewerking aan verlenen. Uit ambtelijk overleg met de provincie is al naar voren gekomen dat de provincie hier in beginsel positief tegenover staat.



Projectie 'Grens Stedelijk Gebied' op toekomstige situatie

Als de huidige begrenzing van het bestaand stedelijk gebied dusdanig kan opschuiven dat alle woningbouwontwikkelingen binnen deze contour gaan vallen, dan kunnen de 4 Ruimte voor Ruimte-woningen die nu voorzien zijn komen te vervallen. Dit worden dan woningen of reguliere kavels voor vrije sector bouw.

Financiën

Op het moment dat er sprake is van een bestemmingsplanwijziging in combinatie met de bouw van woningen is de gemeente verplicht haar kosten te verhalen via een bij het ruimtelijk besluit vast te laten stellen exploitatieplan. De gemeente kan er ook voor kiezen om haar kosten te verhalen via een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst worden dan ook afspraken gemaakt voor het verhalen van planschade en over de eisen die gesteld worden aan de locatie ontwikkeling. Met de verschillende initiatiefnemers wordt voorafgaand aan het opstarten van de bestemmingsplanprocedure een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee is de ontwikkeling ook economisch uitvoerbaar.

Samen Doen

Zeegstraat 37

Voorafgaand aan het principeverzoek voor de herontwikkeling sprak onze ervencoach met de initiatiefnemer. Daarin lichtte deze zijn verzoek nader toe. In het kader van Samen Doen hebben we aan ons positief principestand de voorwaarde opgenomen van het houden van een omgevingsdialoog met de omwonenden in de omgeving van het bedrijf.

Zeegstraat 29

Aanvullend hierop hebben er in de periode oktober 2020-januari 2021 een drietal constructieve en respectvolle gesprekken plaatsgevonden met de grondeigenaar van Zeegstraat 29 in Reusel en zijn adviseur. Dit heeft geleid tot de toegevoegde locatie 4 ten zuiden van Zeegstraat 29. De grondeigenaar en zijn adviseur zijn oprecht blij met het feit dat de aangepaste ruimtelijke visie in ieder



geval in één woning voorziet. Ze waarderen dit en hebben het gevoel dat ze serieus zijn genomen en dat er naar hun argumenten is geluisterd. Los daarvan zijn ze nog steeds van mening dat op die plek een doorzicht niet nodig is. Ze gaan nadenken of ze alsnog naar uw raad gaan of gaan inspreken om te proberen toch een tweede woning voor elkaar te krijgen. Wij hebben aangegeven dat ze daar in uiteraard vrij zijn, maar dat de visie van 29 januari 2021 de visie is die wij nu aan uw raad voorleggen. Daar hadden ze alle begrip voor.

Kattenbos naast 3

Er heeft ook een gesprek plaatsgevonden met de grondeigenaar Kattenbos naast 3. Het betreft hier de toegevoegde locatie 5. Met de eigenaar van Kattenbos 3 hebben gesprekken plaatsgevonden om te komen tot een ontwikkeling waarbij de bouw van één solitaire Ruimte voor Ruimte woning mogelijk wordt gemaakt in combinatie met de aanleg van het stuitbosje. De eigenaar kan zich vinden in de bijgestelde ruimtelijke visie.

Vervolg

De ruimtelijke visie dient als kader voor de uitwerking van de verschillende ontwikkelingen binnen het gebied. Wij onderhouden hiervoor contact met de verschillende initiatiefnemers.

Bijlagen

1. Aangepaste ruimtelijke visie Zeegstraat van 29 januari 2021 (21.01812).

het college van burgemeester en wethouders,

mr. R.P.B.M. Brekelmans
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	23 maart 2021
Onderwerp:	Ruimtelijke visie Zeegstraat van 28 juli 2020
Registratienummer:	

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 januari 2021, nummer BW21.0020

Besluit

De aangepaste ruimtelijke visie Zeegstraat van 29 januari 2021 (21.01812) vast te stellen.

De raad voornoemd,

de griffier,

mr. M. (Maarten) Olthuis

de voorzitter,

mw. A.J.M.H. van de Ven

