

Collegevoorstel

Onderwerp Heijackerstraat, besluitvorming	portefeuillehouder: Luc Drost cluster/team: Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ordening opsteller: Bart Peelen datum vergadering: 15 feb 22 /aangepast 5 april 22 zaaknummer: 0889254585
---	--

Samenvatting

In november 2020 heeft de gemeenteraad het college middels een motie verzocht om woningbouw mogelijk te maken op de locatie Heijackerstraat in Beesel en hierbij alle betrokkenen te betrekken bij de invulling.

In de afgelopen maanden hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met een afvaardiging van de omwonenden ondersteund met informatie uit een enquête en heeft op 11 januari 2022 een digitale informatieavond plaatsgevonden. Dit collegevoorstel geeft invulling aan de motie en vraagt om een besluit over invulling van de locatie Heijackerstraat.

Voorstel / advies

1. Kennis te nemen van het doorlopen participatietraject
- 2a. Op basis van de informatie uit deze nota een keuze te maken tussen schetsplan 1 of 2.
- 2b. De voorbereidingen voor bestemmingswijziging op te starten
3. De komende periode gebruiken om de specifieke woningbehoefte en ontwikkelkansen vanuit het dorp te verfijnen en op basis hiervan de ontwikkelmethode te bepalen
4. Een budget van € 25.000 toe te kennen, waarbij een dekking plaatsvindt vanuit 'onvoorzien'.
5. De raad informeren middels concept raadsinformatiebrief en wethouder mandateren om aanpassing aan de RIB door te voeren.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

De aanleiding is de motie van 9 november 2020 met als titel: Woningbouw Heijackerstraat. Deze motie is unaniem aangenomen. Daarnaast maakt de locatie onderdeel uit van het vastgesteld uitvoeringsprogramma kern Beesel.

De motie roept op om:

- Woningbouw mogelijk te maken op de locatie Heijackerstraat.
- Er bij de ontwikkeling op toe te zien dat er ook ruimte blijft om te spelen in vergelijking met andere wijken binnen onze gemeente.
- Bij de uitvraag de voorwaarden "levensloop bestendig"- "starters"- "betaalbare woningen" op te nemen.
- De werkgroep wonen van Bliej in Beesel bij de uitvoering te betrekken daar waar mogelijk en wenselijk. (inmiddels is duidelijk geworden dat Bliej in Beesel Drakendorp is gestopt).

In het uitvoeringsprogramma Wonen is de locatie Heijackerstraat opgenomen als potentiële uitbreidingslocatie voor de "korte termijn".

2. Doelstelling

College informeren over het doorlopen proces en een keuze voorleggen voor invulling van de locatie. Een besluit ophalen voor het opstarten van de ruimtelijke procedure om te komen tot een bestemmingswijziging.

3. Uitgangssituatie

Herontwikkeling van de locatie aan de Heijackerstraat met woningbouw

4. Rol gemeente

Gemeente is eigenaar van de grond en bevoegd gezag voor het wijzigen van de bestemming en uitgifte van de grond.

5. Toelichting

1.1 De buurt is intensief betrokken bij het schetsproces

Op 15 december 2020 is het uitvoeringsprogramma wonen kern Beesel (opgesteld met Blie in Beesel en Nester) vastgesteld. Hierin is de locatie Heijackerstraat benoemd als potentiële ontwikkel locatie voor woningbouw. Met een afvaardiging uit de buurt zijn tussen januari 2021 en september 2021 diverse gesprekken gevoerd over de plannen. Een stedenbouwkundige heeft de argumenten zo veel mogelijk vertaald in de schetsen.

In een definitieve reactie op laatste 2 schetsen geeft de afvaardiging aan dat:

"Kijkend naar de thans voorliggende schetsen van de woningbouw en de herinrichting speelveld Heijackerstraat is de reactie van de afvaardiging omwonenden als volgt:

We voeren nu al geruime tijd gesprekken met de gemeente en een ingenieursbureau naar aanleiding van een motie in de gemeenteraad dat er gebouwd moet gaan worden aan de Heijackerstraat. De kloof tussen de gemeente en ons als vertegenwoordigers van de aanwonenden is gedurende die gesprekken in elk geval niet groter geworden. Enkele ontwerpen hebben de afgelopen maanden de revue gepasseerd en moesten wat ons betreft terug naar de tekentafel. De twee schetsen die ons, vrijdagochtend 10 september, zijn gepresenteerd komen weliswaar steeds meer in de richting van onze commentaren maar blijven nog ver weg van de uitkomsten van de enquête die we begin 2021 in de buurt hebben gehouden. Die peiling vertelde ons immers dat meer als de helft van de geënquêteerden (55%) geen woningbouw wil op de betreffende locatie en 33% maximaal behoud van de speelfaciliteiten. Het is dus van groot belang dat de buurtbewoners actief in dit proces worden meegenomen en ieder zijn of haar mening kan geven."

Separaat aan de gesprekken met de afvaardiging is, in die periode, ook door 2 omwonenden gereageerd op de voorgenomen plannen. Beide waren tegen woningbouw. Daarnaast werd de mogelijkheid geopperd (indien er toch gebouwd werd) om het smalle deel van de locatie te bebouwen en de strook tegen het bosgebied aan vrij te houden. Stedenbouwkundig en qua vorm is de locatie beoordeeld waarbij bebouwing aan de boszijde als meest kansrijk en passend is beoordeeld.

De buurtvereniging Witteberg heeft aangegeven dat hun voornamelijk belang hebben bij de inrichting van de speelterrein en sluiten bij de verdere detaillering van de plannen weer aan om mee te denken.

Op 22 juli 2021 zijn twee leden van de werkgroep wonen van Blie in Beesel Drakedorp bijgepraat over het proces

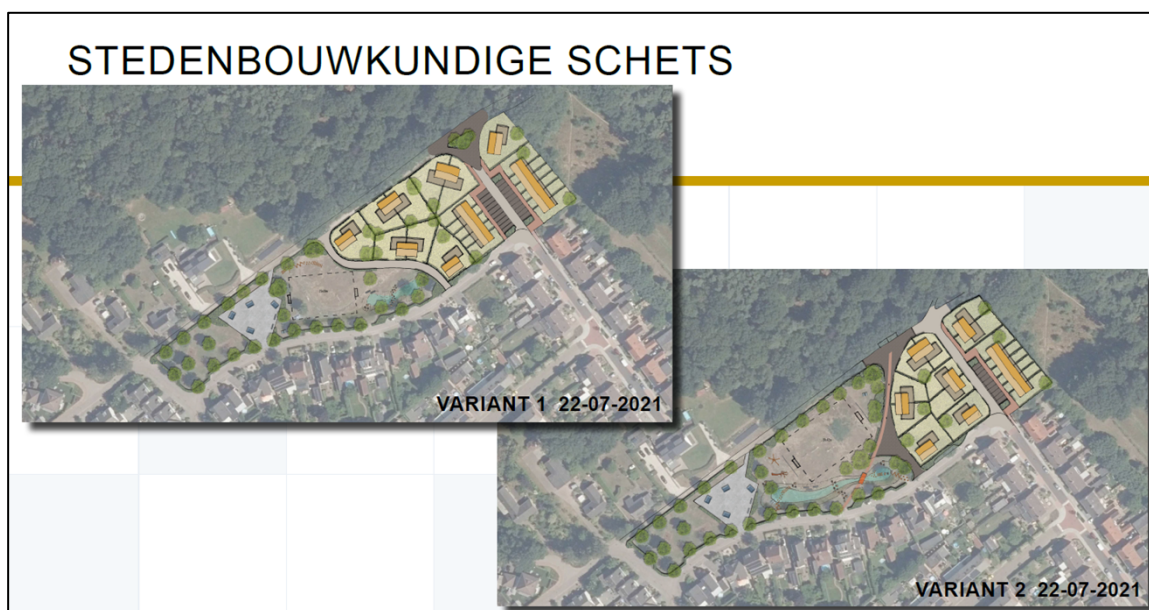
1.2. *Resultaten enquête zijn aangeboden aan de gemeente*

De afvaardiging vanuit de buurt heeft tussen 22 en 31 maart 2021 een enquête uitgezet in de buurt welke op 13 april 2021 is aangeboden aan wethouder Heesakkers, onderstaand een samenvatting van de resultaten.

	Beschrijving	Stemmen
Optie 1	Behoud huidige speelfaciliteiten, geen woningbouw	84
Optie 2	Voor woningbouw, geen speelfaciliteiten	4
Optie 3	Herinrichting speelveld met deels nieuwbouw en maximaal behoud speelfaciliteiten (verplaatsing binnen speelveld)	50
Optie 4 Anders		7
Extra optie 1 + 3		6
	Totaal	151

- 1.3 Tijdens een informatieavond is de kern Beesel geïnformeerd over de plannen en het proces. In de bijlage is de presentatie d.d. 11 januari 2022 van de stedenbouwkundige toegevoegd. Het hele schetsproces is tijdens de informatieavond gepresenteerd. Uiteindelijk zijn er 2 varianten waaruit het college een keus kan maken.

Variant 1 Plan met 20 kavels en 5540 m² ruimte voor spelen
Variant 2 Plan met 16 kavels en 7220 m² ruimte voor spelen



Onderdeel	Schetsplan variant 1	Schetsplan variant 2
m ² bestrating / openbaar gebied (extra)	1.970	1.820
m ² kavels	5.500	4.230
m ² spelen	5.540	7.220
m ² aanpassingen openbaar gebied	1.320	1.060
m ² totaal plan gebied	14.330	14.330
% uitgeefbaar	38,4 %	29,5 %
Vrije sector (indicatief)	3	2
2 [^] 1- kap (indicatief)	6	8
Rijwoningen (indicatief)	11	6
Totaal aantal woningen	20	16

Uit bovenstaand vergelijk blijkt dat variant 1 meer m² kavels (opbrengst) geeft met een nagenoeg vergelijkbare investering in m² "extra" openbaar gebied. Variant 2 geeft meer ruimte voor spelen en heeft hierdoor minder uitgeefbare m² kavel.

Reacties vanuit mentimeter (zie bijlage):

- Nagenoeg gelijke verdeling van de deelnemers tussen aanwonenden en geïnteresseerden.
- Behoeftte aan duidelijkheid en voortgang over de ontwikkeling
- Behoeftte aan meer informatie over de soort woningen en de prijzen
- Behoeftte aan woningen in kern Beesel in zijn algemeenheid
- Zoeken naar compromis met de buurt
- Goede balans tussen wonen en spelen
- Aandacht voor goede informatie over het vervolg

Vanuit de gesprekken tijdens de informatieavond bleek een tegenstrijdigheid tussen behoeftigen en de belangen vanuit de buurt. Over het algemeen werd met wederzijds respect de mening gedeeld.

2.1 Voorbereidingen voor bestemmingswijziging op te starten

Afhankelijk van de benodigde onderzoeken en verdere detaillering van het plan kan gekozen worden voor of de wijzigingsbevoegdheid in het huidige bestemmingsplan of het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

De locatie bevat de wijzigingsbevoegdheid, wat betekent dat het college de bestemming onder bepaalde voorwaarden, zelfstandig kan wijzigen in dit geval van 'groen' naar "bouwen". Dit besluit wordt gepubliceerd en staat open voor zienswijze beroep.

In het vigerende bestemmingsplan (Bebouwde gebieden d.d. 2016-06-20) is de locatie Heijackerstraat aangeduid als wijzigingsgebied 6.

40.6 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 6

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 6' het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Verkeer' en/of 'Groen', met dien verstande dat:

- a) *de regels in de artikelen 14, 17, 22 en 25 van toepassing zijn;*
- b) *het stedenbouwkundige inpasbaar is;*
- c) *er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
- d) *het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;*
- e) *de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.*

In basis is het de bedoeling flexibiliteit in het plan te behouden om zo te kunnen inspelen op de concrete behoefte. Bij de verdere uitwerking zal moeten blijken of dit past binnen de wijzigingsbevoegdheid of dat gekozen wordt voor een nieuw bestemmingsplan.

Voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en benodigde onderzoeken zal een extern bureau worden ingeschakeld. De voorbereidingskosten zijn opgenomen onder paragraaf financiën.

2.2 Een keus te maken voor één van beide schetsplannen, rekening houdend met het doorlopen participatietraject.

De buurt heeft gedurende het gehele proces zich kritisch en meedenkend opgesteld ondanks hun stelling tegen herontwikkeling naar woningen. Vanuit dit proces zijn schetsplannen ontstaan waarbij een balans is gezocht tussen spelen en wonen. Beide plannen gaan uit van gedifferentieerde woningen en een hoge kwaliteitsniveau wat aansluit in de omgeving. In schetsplan 1 is rekening gehouden woongebied wat ruimte geeft aan voor ca. 20 woningen terwijl bij schetsplan 2 meer de nadruk ligt op spelen en openbaar groen en geeft ruimte aan ca. 16 woningen afhankelijk van de detailuitwerking.

Daarnaast is het de verwachting dat de komende jaren in de kern Beesel nog meerdere locaties beschikbaar komen t.b.v. woningen zoals ook opgenomen in het uitvoeringsprogramma. Deze locaties dienen kwalitatief en kwantitatief aanvullend op elkaar te zijn. Bij de verdere detaillering en keuze van woningtypen dient hier rekening mee gehouden te worden. De locatie Heijackerstraat ligt aan de rand van het dorp, grenzend aan het bosgebied met veelal vrij staande koopwoningen. De invulling en kwaliteit dient aan te sluiten bij de bestaande kwaliteit en vraagt om een plan met grondgebonden koopwoningen met hoog kwaliteitsniveau in de openbare ruimte.

3.1.1 *Meer inzicht in de behoefte zal effect hebben op de keuzes die van invloed kunnen zijn op de ontwikkelmethode.*

De woningbehoefte en betaalbaarheid hangen sterk met elkaar samen en wordt voornamelijk ingegeven door de bouwkosten en de grondprijs. De grondprijs zal nog door de raad moeten worden vastgesteld (voorstel is om dit te doen gelijktijdig met de bestemmingsplanvaststelling of kredietverlening).

Daarnaast heeft de informatieavond ervoor gezorgd dat steeds meer mensen uit de kern Beesel zich melden met hun concrete woonbehoefte. We willen de periode van bestemmingswijziging gebruiken om de behoefte in beeld te brengen en deze te laten meewegen in de keuze van ontwikkelen.

In de periode vanaf de informatieavond en het opstellen van deze nota hebben zich reeds diverse potentiële gegadigde gemeld. Hieruit blijkt zowel behoefte aan vrije sector kavels (voor levensloopbestendige woningen) als starterswoningen. De behoefte aan huurwoningen blijft beperkt.

Feitelijk zijn er 2 mogelijkheden:

- als gemeente zelf kavels uitgeven en het openbaar gebied ontwikkelen (grex)
- het plan met randvoorwaarden in de markt zetten en een overeenkomst sluiten met een ontwikkelaar / bouwer (verkoop plan + locatie)

Daarnaast zal de keuze ook afhankelijk zijn van het financieel plaatje van de ontwikkeling dit is verder onderbouwd bij de paragraaf financiën.

6. Visie Blij in Beesel

Gedurende het gehele proces zijn de omwonenden via een afvaardiging betrokken bij de eventuele planvorming.

Via 2 informatiebrieven (gepubliceerd in PUIK) is de kern Beesel meegenomen in de ontwikkelingen, de werkgroep wonen van Blie in Beesel Drakendorp is op de achtergrond bijgepraat. Tijdens de informatieavond op 11 januari 2022 is iedereen in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de plannen.

Daarnaast is tijdens de infoavond opgeroepen om de behoefte aan te geven bij de gemeente waardoor een beter beeld ontstaat wat bij de uitwerking van de plannen (woningtypen, kavelafmetingen) kan worden meegenomen.

7. Integrale afstemming

a. Collegeprogramma

Het project geeft invulling aan het thema 'Fijn wonen'.

b. Financieel

In 2021 zijn kosten gemaakt voor de stedenbouwkundige en een informatiebijeenkomst, in totaal € 10.000, gedekt uit het budget 'Woningbouw'.

Verder worden de volgende kosten nog verwacht voor het opstellen van het bestemmingsplan en het verder uitwerken van de verkaveling:

Kosten externe expertise planeconomie, stedenbouw, civiel	€ 5.000
Kosten onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing	€ 20.000
Totaal	€ 25.000

In verband met deze voorbereiding vragen wij een dekking in 2022 van € 25.000.

Uitvoering kan straks op 2 manieren plaatsvinden:

1. Het plan met randvoorwaarden in de markt zetten en een overeenkomst sluiten met een ontwikkelaar / bouwer. In dit geval vallen deze kosten ten laste van de gemeentelijke exploitatie.
2. Als gemeente zelf kavels uitgeven en het openbaar gebied ontwikkelen (ofwel een GREX). Uren en gemaakte kosten kunnen dan in de GREX worden opgenomen.

Omdat op dit moment de keuze voor optie 1 of 2 nog niet bekend is, vragen we vooralsnog een dekking ad € 25.000 uit 'onvoorzien'. (Binnen 'onvoorzien' is op dit moment nog een ruimte van € 480.000, inclusief de extra middelen uit de september- en decembercirculaire 2021.) Mocht straks blijken dat er een grondexploitatie wordt opgestart dan worden deze kosten hier alsnog in opgenomen en kan de dekking vanuit 'onvoorzien' komen te vervallen.

Vooralsnog ligt het in de verwachting dat voor zowel optie 1 als 2, over de gehele looptijd, de ontwikkeling inclusief de realisatie van de speeltoestellen, kostenneutraal kan worden gerealiseerd. Dit is mede afhankelijk van de grondprijs en de ambitie en de marktsituatie. Bij de verdere uitwerking zal moeten blijken wat het effect van de grondprijs (betaalbaarheid) en het kwaliteit van het openbaar gebied (o.a. spelen) is op het resultaat van de ontwikkeling. Een negatief of positief resultaat komt ten goede/laste van de gemeentelijke exploitatie."

c. Juridisch

Bestemmingsplanwijziging staat open voor beroep, gezien de reacties vanuit de burgerparticipatie moet hier nadrukkelijk rekening mee gehouden worden.

d. Risico's

Het participatie traject leert dat er veel tegenstrijdige belangen zijn ten aanzien van de invulling van het gebied. Ondanks een zorgvuldig doorlopen traject is het aannemelijk dat tegen de besluiten beroep wordt ingediend.

e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)

- Stedenbouwkundige presentatie is gedeeld via een mailingslijst onder de aangemelde personen
- Raad informeren middels raadsinformatiebrief.
- Informatie uit de raadsinformatiebrief delen met omwonenden en geïnteresseerde middels dezelfde mailinglijst.
- De werkgroep wonen van Bliej in Beesel informeren over het besluit (Ondanks dat Bliej in Beesel Drakendorp is gestopt).
- Concrete behoefte nader uitwerken en in gesprek gaan met potentiële gegadigde (hiermee is reeds een start gemaakt).

8. Toegankelijkheid

Bij de verdere uitwerking van het plan zal rekening gehouden worden met het aspect toegankelijkheid.

9. Duurzaamheid

Woningbouw dient te voldoen aan de eisen zoals beschreven in het bouwbesluit. Extra ambities t.a.v. duurzaamheid in de woningbouw staan rechtstreeks in verhouding met de betaalbaarheid. We stellen voor om geen extra eisen t.a.v. duurzaamheid in het bestemming vast te leggen, maar de keuze voor extra ambitie t.a.v. duurzaam bouwen bij de toekomstige bewoners te laten.

Bijlagen

1. Presentatie schetsproces zoals getoond tijdens de infoavond 11 januari 2022
2. Resultaten Mentimeter
3. Concept raadsinformatiebrief
4. Mail d.d. 24-03-2022 van omwonenden gericht aan griffie en college