

Bijlage 2 bij Samenwerkingsagenda

Voorstel van Gemeente Beesel

Inleiding

Gemeente Beesel wil met een drietal deelprojecten de leefbaarheid in het centrum en twee aanliggende buurten verbeteren en daarmee het vestigingsklimaat voor MKB-bedrijven en het leefklimaat voor de inwoners versterken.

Het centrum van Reuver kent relatief veel winkelleegstand (waarvan een deel al een langere tijd), en een versteend centraal plein. Het winkelgebied heeft een bovenlokale functie en heeft een gevarieerd winkelaanbod. Het winkelgebied trekt naast bezoekers uit de kern Offenbeek en de kern Beesel ook bezoekers uit de naastgelegen plaatsen Belfeld en Swalmen. Verder zorgt het bungalowpark De Lommerbergen voor veel bezoekers.

De wijken rondom het centrum stammen vooral uit de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw. Voor een deel heeft de openbare ruimte in deze wijken in de afgelopen jaren al een impuls gekregen, maar voor een ander deel is hier nog 'werk aan de winkel'.

Verder is in het centrum nog een 'verborgen parel': de kloostertuin. Dit is een prachtige, lommerrijke omgeving, die te weinig zichtbaar is en een mooie groene verbinding kan vormen tussen het centrum en het westelijke gedeelte van de kern Reuver.

Aan de westkant van dit park, de kloostertuin, ligt een voormalige, nu leegstaande, middelbare school aan de Parklaan.

De ambitie van gemeente Beesel

Wij hebben een duidelijk toekomstbeeld voor het centrum van Reuver voor ogen.

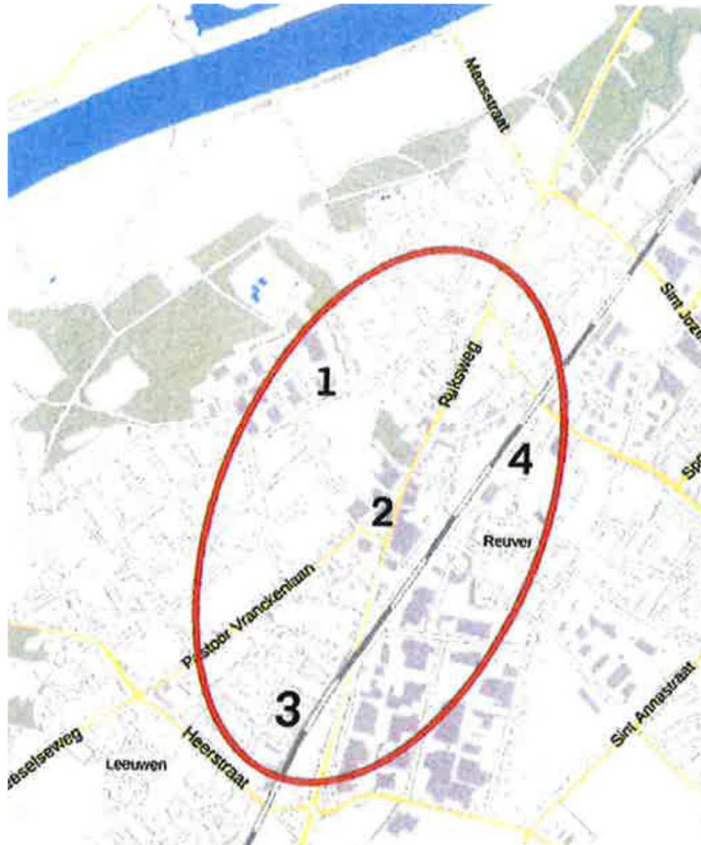
1. Wij willen de winkelleegstand terugdringen
2. Wij willen toekomstbestendige herbestemming van nu leegstaande en in de toekomst leegkomende winkelpanden. Als er sprake is van herbestemming tot wooneenheden moeten deze passend zijn bij de behoefte en de doelgroepen uit onze Woonvisie.
3. Wij willen het winkelgebied van Reuver aantrekkelijker maken voor winkeliers én bezoekers: meer leefbaarheid en meer levendigheid
4. Wij willen de verborgen parel in het centrum, de kloostertuin, meer zichtbaar maken en de potentie van dit park benutten
5. Wij willen de aan het centrum grenzende woonwijken met een integrale aanpak (fysiek, sociaal en duurzaam) opwaarderen.
6. Wij willen de leegstaande school aan de Parklaan herontwikkelen tot wooneenheden passend bij de behoeften uit onze Woonvisie.

De projecten

De hiervoor genoemde ambities hebben we vormgegeven in drie projecten.

1. Herontwikkeling van het voormalig schoolgebouw aan de Parklaan.
2. Centrumplan Reuver
3. Integrale wijkaanpak Spoorkamp

Deze locaties zijn op onderstaande verbeelding weergegeven.



Onderstaand beschrijven wij deze projecten.

Herontwikkeling van het voormalig schoolgebouw aan de Parklaan

Inhoud

Aan de Parklaan is in december 2019 de middelbare school leeggekomen, vanwege de verhuizing van deze school naar het Grescollege in de wijk Oppe Brik. Een dergelijk leegstaand object in de kern is onwenselijk.

Wij hebben daarom een tender uitgeschreven voor de herontwikkeling van deze locatie

De uitgangspunten bij deze tender zijn:

- de eis van Nul-op-de-Meter is alleen van toepassing als het voorstel uitgaat van sloop van het schoolgebouw en nieuwbouw op deze locatie;
- de eis van Nul-op-de-Meter vervalt als het voorstel uitgaat van behoud van het schoolgebouw op deze locatie. Daarvoor in de plaats komt de eis van energieneutraal;
- het plan moet ruimtelijke kwaliteit bieden als tot sloop van het schoolgebouw wordt overgegaan;
- het plan moet voldoen aan gedifferentieerde doelgroepen passend bij de werkelijke behoefte op basis van de Herijking Woonvisie 2016-2022;
- het aantal woningen op de locatie is maximaal 35 woningen;
- van de parkeernorm kan gemotiveerd worden afgeweken omdat wij elektrisch deelvervoer (volgens het concept "Deel de Zon") op deze locatie gaan introduceren.

Inmiddels heeft de tender ook tot een keuze van ons college geleid. We hebben gekozen voor het plan dat een woningcorporatie heeft ingediend.

Dit plan voorziet in de realisatie van 35 nultredenwoningen. 50% van de woningen is bestemd voor verhuur met gevarieerde huurprijzen in het lage huursegment (o.a. starters, ook 18-jarigen, van € 0 – 39.055) tot € 619,01.

Daarnaast is 30% van de woningen geschikt voor verhuur in het segment tot € 737,-. Voor de vrije sector is dan nog 20% beschikbaar voor het hoger segment vanaf € 737,-.

Dit plan voorziet dus in een gevarieerd woningaanbod voor jongeren en ouderen.

De herontwikkeling past in de ambities vanuit de Sociale Agenda. De huisvesting voorziet in het versterken van gemeenschapsontwikkeling (omzien naar elkaar). De locatie grenst direct aan de wijk Bösdal, waarin diverse maatschappelijke voorzieningen en een basisschool zijn gehuisvest. In Bösdal wordt veel georganiseerd, zoals maatwerk dagbesteding, een Open Inloop, en er zijn 4 "huiskamers" waar inwoners activiteiten met elkaar kunnen organiseren. Daarbij is een brasserie waar maaltijden worden geboden.

De herontwikkelingslocatie Parklaan verbinden we door middel van de kloostertuin met het winkelgebied van Reuver (zie ook punt 2). Op deze manier ontwikkelen we een levendige en leefbare wijk, met goed bereikbare voorzieningen op loopafstand. We zetten daarbij ook in op zaken als ontmoeten, bewegen, inclusiviteit en duurzaamheid.

Financiën

De kosten voor de gemeente in dit project sluiten op een bedrag van € 1.282.500. De woningcorporatie brengt een bedrag in (het bod) van € 867.769. Er resteert dan een tekort van € 414.731.

De woningcorporatie investeert ongeveer € 7.000.000 in de bouw van de nulredenwoningen.

Deelname derden

De uitvoering van dit plan ligt in handen van woningcorporatie.

Planning

De tijdlijn

- Besluitvorming in gemeenteraad in juli 2020
- Bestemmingsplanprocedure tot mei 2021
- Start uitvoering (ver)bouw medio 2021

Bijdrage aan beoordelingscriteria

Herontwikkeling van het schoolgebouw tot woningen heeft een positief effect op de doorstroming van de woningmarkt. We realiseren nulredenwoningen die geschikt zijn voor doelgroepen in alle levensfasen.

Het plan voorziet in woningen in vooral het sociale segment, maar ook in het middeldure segment.

De te realiseren woningen passen naadloos in onze Woonvisie waardoor deze woningen bijdragen aan een evenwichtiger woningvoorraad.

Deze herontwikkeling maakt van een leegstaand schoolgebouw een mooie woningbouwontwikkeling met een gevarieerd woningaanbod, passend in onze Woonvisie.

Door onze eis van Nul-op-de-meter draagt dit project bij aan onze duurzaamheidsdoelstellingen.

Centrumplan Reuver

Inhoud

Het centrumplan Reuver draagt bij aan het voorzien in de woonbehoeften, het verminderen van de winkelleegstand, het vergroten van de leefbaarheid en levendigheid in het winkelhart en tot slot het invulling geven aan onze duurzaamheidsopgaven.

Het centrumplan is tot stand gekomen met veel input vanuit de samenleving. Gewerkt is met dorpsconferenties en een Kopgroep met vertegenwoordigers/ belangenbehartigers vanuit vastgoed, retail, horeca en kernoverleggen.

We definiëren een winkelconcentratiegebied op basis van een nog op te stellen beleidsvisie voor detailhandel. Na het vaststellen van deze beleidsvisie, verwerken we dit via het pad van het creëren van voorzienbaarheid in een bestemmingsplan. Dit leidt er toe dat op termijn winkelpanden die leegkomen een passende en toekomstbestendige functie krijgen. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld de transformatie van winkelpand naar woonfunctie, waarbij we inzetten op levensloopbestendigheid (nultredenwoning) en passend voor doelgroep en segment.

Daarnaast zetten we in op het weren van nieuwe detailhandel op de locaties die we daarvoor niet wenselijk vinden. We onderzoeken de mogelijkheden om dit bij herontwikkelingslocaties als voorwaarde te stellen (met bijvoorbeeld de inzet van een stimuleringsregeling). Ook bekijken we de optie van het oprichten van een kwaliteitsfonds als op den duur het slopen van woningen en/ of commerciële panden aan de orde is.

Op dit moment faciliteren we concreet al initiatieven om winkelpanden, die al geruime tijd leegstaan, om te vormen tot wooneenheden die passen binnen onze woningbouwbehoefte. Een aantal van deze initiatieven hebben een in het oog springende ligging (in of aan de rand van het beoogde winkelconcentratiegebied), grenzen aan de achterzijde van de kloostertuin en leveren na omvorming een grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de kernen en hebben effect op de doorstroming op de woningmarkt.

Voor één locatie is een principeverzoek in behandeling voor het realiseren van 12 nultredenwoningen in het middenhuursegment.

In het overleg met de Provincie over het versnellen van bouwen voor doelgroepen zijn deze projecten geïdentificeerd als 'mogelijk te versnellen projecten'. Wij willen onderzoeken of wij onder de vlag van KLC tot versnelling kunnen komen.

Naast invulling geven aan onze woonbehoefte door transformatie van winkelpanden naar woonfunctie, zetten we in op een verkeersluwe inrichting van de openbare ruimte in het winkelgebied, waar de auto te gast is. Samen met een klimaatadaptieve aankleding met veel groen, waarmee we knelpunten uit de klimaatstresstest aanpakken, en ontmoetingsplekken, met aandacht voor toegankelijkheid, vormen we het winkelhart om tot een levendig en leefbaar verblijfsgebied voor de eigen inwoner en de recreant. Vele commerciële en maatschappelijke voorzieningen liggen in dit gebied. Denk aan retail, multifunctionele accommodatie met podiumfunctie, horeca, bibliotheek, kerk en het trein- en busstation.

Tot slot zijn wij in gesprek met WoonGoed 2-Duizend over de voormalige kloostertuin, waarbij overname van de tuin/park door de gemeente een optie is: dit biedt ons de kans om de verbinding tussen het winkelcentrum en de Parklaan te versterken. De kloostertuin ligt nu verscholen tussen bebouwing en oogt niet toegankelijk. Wij hebben de ambitie de entrees van het park (aan de Rijksweg en aan de Parklaan) zodanig aan te passen dat het park zichtbaar wordt en uitnodigend is. Dit willen we versterken door de inrichting zodanig aan te passen dat het park geschikt wordt voor het organiseren van evenementen, waarmee we een impuls geven aan de levendigheid en leefbaarheid van de kern Reuver en het woonklimaat van de herontwikkelingslocatie aan de Parklaan versterken.

Financiën

De kosten:

- € 1.000.000 voor de uitwerking van de beleidsvisie en uitvoering van de herinrichting van het centrum
- € 200.000 voor aanpassingen in de kloostertuin
- € 50.000 voor aanvullende capaciteit om de snelheid in de uitwerking van de beleidsvisie te krijgen en te houden.

Op 16 december heeft de raad voor de uitwerking van de centrumvisie een bedrag van € 305.800 beschikbaar gesteld.

In hoofdlijnen is dit bedrag onder te verdelen in:

- € 3.000 voor enkele kleinere acties, zoals coaching jongere ondernemers door oudere ondernemers, facilitering vastgoedeigenarenoverleg, welkomsc comité
- € 242.400 voor afbakening kernwinkelgebied, stimuleringsregeling, herkenbare entrees, placemaking kloostertuin, centrummanager, communicatie
- € 20.000 vooruitlopende verfraaiende maatregelen Raadhuisplein
- € 40.400 voor de overige van de actiepunten uit uitvoeringsprogramma

En voor de herinrichting van het centrum van Reuver heeft de raad op 16 december 2019 een bedrag van € 700.000 beschikbaar gesteld. Dit bedrag kunnen we nog niet nader specificeren omdat we vanaf begin 2021 de verdere uitwerking van het schetsontwerp tot een definitiefontwerp gaan vormgeven. In deze verdere uitwerking komt ook de aspecten ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie, e.d. tot verdere invulling.

En dus resteert op dit moment dan nog een tekort van –afgerond- € 245.000.

Deelname derden

Naast de gemeente, die zich met name richt op de herinrichting van het centrumgebied, de herontwikkeling van de kloostertuin en de randvoorwaarden creëert om tot een inkrimping van het kernwinkelgebied te komen en daarmee in combinatie met stimuleringsregelingen ruimte schept om winkelpanden om te vormen tot woningen, is er nog een aantal partijen:

- o Eigenaren van nu leegstaande winkelpanden
- o In een latere fase de eigenaren van de winkelpanden die, volgend uit de inkrimping van het kernwinkelgebied, omgevormd kunnen worden.
- o Woningcorporatie WoonGoed 2-Duizend als huidige eigenaar van de kloostertuin.

Planning

Dit project kent verschillende deelplanningen.

Herontwikkeling van huidige leegstaande winkelpanden.

De trajecten rondom de woningbouwverzoeken van particuliere ontwikkelaars zijn geheel afhankelijk van het tempo dat de ontwikkelende partijen hanteren.

Omvorming winkelpanden in het centrum tot woningen.

In dit traject is nog een aantal besluitmomenten voor de gemeenteraad voorzien:

- Opstellen detailhandelsbeleid en vaststellen kernwinkelgebied: eerste helft 2021
- Planologisch verankering in bestemmingsplan: medio 2023 (we hebben anderhalf jaar nodig om zogenaamde voorzienbaarheid te creëren om planschade te voorkomen); eerst daarna kunnen we de stappen zetten om de feitelijke winkelverplaatsingen naar het kernwinkelgebied en de transformatie van de achterblijvende winkelpanden naar nieuwe functies te realiseren.

Herinrichting/infrastructuur.

We starten met de uitwerking van het schetsontwerp, dat gereed is, tot definitief ontwerp begin 2021. De uitvoering van de fysieke maatregelen in het centrum van Reuver kan starten in september 2021 en de afronding (het planten van bomen en groen) plaatsvindt in februari 2022.

Bijdrage aan beoordelingscriteria

Door de goede particuliere initiatieven te ondersteunen die een bijdrage leveren aan het verminderen van de winkelleegstand én de bijdrage aan de kwalitatieve invulling van de woningbehoeften, zorgen we voor meer balans in de woningvoorraad. Ook zorgen dergelijke ontwikkelingen voor een positief effect op de doorstroming in de woningmarkt.

Met het realiseren van deze passende woningen brengen we meer evenwicht in de woningvoorraad.

Door het inkrimpen van het kernwinkelgebied en aansluitend wegbestemmen van detailhandelfunctie zal opnieuw leegstand ontstaan; door het opzetten van een stimuleringsregeling willen we pandeigenaren een perspectief bieden om deze panden om te vormen tot nieuwe toekomstbestendige functies.

Met de herinrichting van het centrum houden we nadrukkelijk rekening met de klimaatadaptieve aspecten: we zorgen voor zoveel als mogelijk groen (gevelbeplanting, bomen) om schaduwplekken te creëren die eveneens positief bijdragen aan de beleving van het centrum.

Ook het betrekken van het park bij zowel de aanpak van het centrum als ook de herontwikkeling van het schoolgebouw aan de Parklaan geeft meer mogelijkheden voor onze inwoners om te genieten van groen, schaduw te benutten en te midden in het centrum te recreëren.

Integrale wijkaanpak Spoorkamp

Inhoud

De wijk Spoorkamp is gebouwd in 1975, en bestaat uit 96 woningen (90 sociale huurwoningen en 6 koopwoningen) en 40 garageboxen.

De integrale aanpak van deze wijk in de kern van Reuver geven we vorm samen met de inwoners. Zij brengen in welke verbeteringen voor hun woon- en leefomgeving belangrijk zijn.

De wijkaanpak richt zich naast het verfraaien van de buitenruimte nadrukkelijk ook op het stimuleren van leefbaarheid, levendigheid, sociale veiligheid. De integrale aanpak van deze wijk in de kern van Reuver geven we vorm samen met betrokken bewoners, welzijnswerk en woningcorporatie. Een combinatie van functionaliteit, toegankelijkheid en ruimte voor beleving. De schetsen zijn zoveel mogelijk overgenomen in een conceptontwerp voor bestrating en de aanleg van groen en bomen. Er is ruimte voor bewoners om locaties aan te wijzen voor ontmoeting en voor spelen. De wijk moet een plek zijn waar bewoners prettig samenleven en waar iedereen zich thuis voelt. Bewoners hebben o.a. ideeën over hun aanpak van eenzaamheid en het helpen van ouderen in de wijk. Via (mobiele) netwerken organiseren bewoners activiteiten en hebben aandacht voor elkaar.

We verduurzamen de openbare ruimte zo veel mogelijk door onder andere hemelwater af te koppelen, gevels te vergroenen en de groenstructuur te verbeteren. Bewoners werken mee aan het bijhouden van hun groenvoorziening, afvalscheiding, deelactiviteiten (uitwisselen maaltijden, oppas kinderen, materiaal etc.) en zijn bereid duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Ook introduceren en stimuleren we het elektrisch deelvervoer in deze wijk. De wijk is door middel van een looproute verbonden met het winkelgebied van Reuver. Voorzieningen en het levendige centrum zijn daardoor goed op loopafstand bereikbaar.

In dit project gaat de woningcorporatie hun woningen te verduurzamen, d.w.z. upgraden tot minimaal energielabel B. Zij willen de wijk Spookkamp in hun aanpak van de verduurzaming van de totale woningvoorraad naar voren halen en gelijktijdig met de gemeentelijk wijkaanpak realiseren.

Met dit project sluiten we ook naadloos aan op de toekomstige nieuwe regionale Woonvisie, waarin het thema "Liefde voor de bestaande voorraad" een belangrijk item is. Aspecten die hierin een rol spelen zijn verduurzaming van de woningen en het opknappen en anders inrichten van de openbare ruimte; dit vergroot de aantrekkelijkheid van wijken.

Financiën

De financiële opbouw (de kosten) van het project is als volgt:

- civieltechnisch werk € 425.000
- aanleg groenvoorzieningen € 46.000
- voorbereiding, onderzoeken en toezicht 55.000
- werkzaamheden kabels en leidingen € 10.000
- speelvoorzieningen € 20.000
- openbare verlichting € 15.000
- Totaal € 571.000

Hiervoor hebben we de volgende dekking in de begroting:

- In de begroting is € 449.000 opgenomen voor Spookkamp ten laste van de exploitatie,
- aangevuld met € 50.000 uit het budget onderhoud wegen,
- € 20.000 uit budget speelvoorzieningen
- en € 15.000 uit budget openbare verlichting.
- Totaal € 534.000

Er is op dit moment dus een tekort op het project van € 37.000

De woningcorporatie investeert een bedrag tussen € 600.000 en € 900.000 in de verduurzaming van de woningen in de Spookkamp.

Deelname derden

Naast de gemeente is de woningcorporatie een partner die zich vooral richt op de verduurzaming van haar 90 woningen. En daarnaast hebben wij de welzijnsorganisatie Synthese in dit project geïntegreerd om samen met gemeente én corporatie invulling te geven aan het verbeteren van de sociale samenhang in deze wijk.

Planning

Op 8 juni zijn we gestart met de uitvoering van het civieltechnisch gedeelte van dit project. De oplevering is eind 2020. Gelijktijdig en aansluitend starten nog een aantal sociale projecten om invulling te geven aan een impuls in de leefbaarheid en sociale cohesie in de wijk. En ná oplevering van het civieltechnisch werk start de corporatie met de verduurzaming van de woningvoorraad.

Bijdrage aan beoordelingscriteria

Door het nauw betrekken van de bewoners bij hun leefomgeving geven een impuls aan de participatie en de samenhang in de wijk.

De ingrepen in het openbaar gebied zijn zoveel als mogelijk klimaatadaptief gericht.