

Onderwerp:

Ruimtelijke Plankaders voor de herontwikkeling van de deelgebieden Beekstraat-noord en Aan de Platz in de kern Schinveld.

Vergaderdatum:	17 september 2025	Registratienr:	Z/25/25512 391795
Portefeuillehouder:	H. Reijnders	Steller:	Knibbeler, Ellen Wierts, Miel Meisen, Harald

Aan de Raad

Voorstel:

In te stemmen met de ruimtelijke plankaders voor de herontwikkeling van de deelgebieden Beekstraat-Noord en Aan de Platz te Schinveld, op basis van de Omgevingswet en de door de Raad vastgestelde lijst voor bindend advies.

Samenvatting:

Het voorstel omvat het vaststellen door uw Raad van de ruimtelijke plankaders voor de samenhangende herontwikkelingslocaties Beekstraat-noord en Aan de Platz, resp. de deelgebieden II en III van het Masterplan 2.0 Centrum Schinveld. Deze plankaders borgen een evenwichtige inpassing van de beoogde herontwikkeling in de bestaande ruimtelijke en sociale omgeving, gelden als leidraad bij de uit te schrijven tender en vormen de basis voor de planologische inbedding.

Inleiding:

In het Masterplan 2.0 Centrum Schinveld is de ambitie vastgelegd om het kernwinkelgebied in Schinveld compacter te maken en te concentreren rondom de Bleekplaats.

Om de hieruit voortvloeiende transformatie-opgave van een retail-bestemming naar wonen in delen van de Beekstraat te kunnen realiseren is vervangende nieuwbouw voorzien in de deelgebieden II en III.

Alle voor de samenhangende herontwikkeling benodigde gronden met opstallen aan de Beekstraat, huisnrs. 1, 3, 5 en 7 (deelgebied II) en Beekstraat nr. 6, 8 en 10, zijn inmiddels in gemeentelijk bezit. Deze eigendomssituatie, verworven met inzet van de toegekende subsidies uit het Volkshuisvestingsfonds voor deelgebied II (VHF-1) en de Regiodeal en de Impulsaanpak Winkelgebieden voor deelgebied III, biedt voldoende perspectief om het plan- en selectieproces voor de herontwikkeling met urgentie in gang te zetten.

Ruimtelijke plankaders:

Voor de beoogde nieuwbouw zijn inmiddels de ruimtelijke plankaders nader uitgewerkt. De herontwikkeling van beide deelgebieden door één nog te selecteren marktpartijen vraagt immers aan de voorkant om heldere stedenbouwkundige uitgangspunten, die mede ten grondslag kunnen worden gelegd bij de selectie van de marktpartij en aan de nog te volgen planologische procedures.

Voor de specifieke ruimtelijke plankaders wordt korthedshalve verwezen naar bijgevoegde presentatie en toelichting "Doorontwikkeling Deelgebied II en III (**bijlage 1**).

In deze notitie worden de kaders aangegeven v.w.b. de stedenbouwkundige contouren incl. de bouwvlakken en bouwvolumes, de gewenste beeldkwaliteit en materialisering in relatie tot de deels monumentale en historische omgeving, het mogelijke bouwprogramma, een circulaire bouwwijze en een vergroende woonomgeving met het bewoners-parkeren op eigen terrein.

Het totale bouwvolume omvat (indicatief) 11+9 appartementen en 2x2 grondgebonden (starters-) woningen. Het uiteindelijke woonprogramma zal in overleg met de risicodragende ontwikkelende marktpartij worden bepaald, afhankelijk van de afzetbaarheid in relatie tot de vraag uit de markt.

Procedurele aspecten:

Op de ontwikkellocaties rust momenteel de enkelbestemming Centrum 2 (Beekstraat-nrd.) en centrum 1 (Aan de Platz) en de dubbelbestemming Archeologisch attentiegebied.

De beoogde ontwikkeling is, onder meer vanwege het aantal woningen, de bebouwings- rooilijnen, goothoogte en de dakvorm op grond van het geldend ruimtelijk kader voor beide locaties niet toegestaan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient derhalve door de ontwikkelende partij op basis van de definitieve bouwplannen voor de afwijkende onderdelen een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit (BOPA) te worden aangevraagd. De uiteindelijke omgevingsvergunning staat open voor bezwaar en beroep.

In dit proces dient de Raad een definitief bindend advies af te geven over het wel of niet verlenen van de betreffende omgevingsvergunning.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Dit voorstel draagt bij aan GG 11: steden en dorpen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam. Het voorziet in adequate, veilige en betaalbare huisvesting.

Argumenten:

- 1.1 *De beoogde ontwikkeling past binnen de vigerende beleidskaders:*
Beide samenhangende woningbouwplannen passen binnen het vastgestelde Masterplan 2.0 Kern Schinveld. Door toevoeging van passende woningen voor een brede doelgroep met een passende, kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting dragen ze bij aan de noodzakelijke transformatie van de Beekstraat en gewenste versterking en opwaardering van het dorpshart van Schinveld.
- 1.2 *Het vastleggen van plankaders biedt handvatten voor sturing:*
De voorgestelde plankaders zijn in samenspraak met de dorpsbouwmeester opgesteld, afgestemd op de kenmerken van de locatie. Ze sluiten aan bij de ambities uit het gemeentelijk beleid, waaronder het gemeentelijk woonprogramma, de omgevingsvisie vanuit het Masterplan 2.0 Kern Schinveld en de duurzaamheidsdoelstellingen.
Met de uitgewerkte plankaders kan maximale sturing worden gegeven aan de verdere planontwikkeling door marktpartijen.
- 1.3 *Er is een breed draagvlak voor de beoogde ontwikkeling bij de omgeving:*
De stedenbouwkundige planopzet voor beide deelgebieden is op 03-02-2025 aan de direct-omwonenden en vervolgens in de diverse overleggremia van

het Masterplan 2.0 en bij de gehouden brede info-avond voor de inwoners van Schinveld op 03-07-2025 gepresenteerd en positief ontvangen.

1.4 *Woningbouwprogramma:*

Het woningbouwprogramma omvat circa 24 wooneenheden.

Het betreft woningen in de (betaalbare) koopsector en/of (deels) in de middenhuur.

Hierbij geldt voor de ontwikkelaar de voorwaarde, dat er in het te realiseren bouwvolume minimaal 2 starterswoningen worden opgenomen.

In combinatie met het goedgekeurde bouwplan van Weller op de hoek Beekstraat/ President Rooseveltstraat (2x8 appartementen in de sociale huur) worden aldus 40 woningen voor een brede doelgroep voor jong en oud in de kern van Schinveld gerealiseerd.

1.5 *Het vaststellen van de ruimtelijke kaders is een Raadsbevoegdheid:*

Voor de uiteindelijke bouwplannen is een omgevingsvergunning vereist.

Deze omgevingsvergunning kan worden verleend met een Buitenplanse Omgevingsplan-activiteit (BOPA). In dit proces dient de Raad volgens de Omgevingswet en de door de Raad vastgestelde lijst voor bindend advies (meer dan 12 woningen binnen de bebouwde kom) een bindend advies af te geven (art. 16.15a lid b onder 1 sub 1). Het onderschrijven van de ruimtelijke plankaders door de Raad biedt waarborgen aan marktpartijen.

1.6 *De ruimtelijke kaders vormen de planologische basis:*

Met de vaststelling van ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van de twee samenhangende locaties Beekstraat-noord en Aan de Platz in de kern van Schinveld wordt de planologische basis gelegd voor de verdere uitwerking van de woningbouw-ontwikkeling. Door deze kaders vroegtijdig vast te stellen, wordt duidelijkheid geboden aan potentiële initiatiefnemers en aan bewoners en andere belanghebbenden.

Kanttekeningen en risico's:

1. *De beoogde plantontwikkeling kent een aanzienlijk risicoprofiel:*

Het investeringsklimaat in de Beekstraat staat stevig onder druk. Uit de nog uit te schrijven tender zal moeten blijken of en onder welke condities risicodragende markt-partijen bereid zijn om in te schrijven.

De stevige prijsontwikkelingen in de bouwwereld in combinatie met het gewenste bouwvolume en gestelde kwaliteitseisen voor beide bouwlocaties zet de realisatie van afzetbare betaalbare woningen als ook de grondopbrengst onder druk.

2. *De beoogde planontwikkeling kent eveneens procedurele risico's:*

De nog te volgen planologische procedures staan nog open voor beroep en bezwaar en of planschadeclaims. Een bezwaarprocedure zal alsdan laat in het planproces leiden tot vertraging in de start van de uitvoering. Om de kans hierop te beperken zal er voor elk van de deelgebieden een separate procedure worden gevolgd.

3. *Aan de beoogde planontwikkeling zijn subsidievoorwaarden verbonden:*

Voor beide woningbouwlocaties zijn subsidies toegekend, specifiek voor de verwerving en sloop van het huidige vastgoed. Aan deze subsidies zijn uitvoeringstermijnen verbonden. De bouwlocatie Aan de Platz dient voor

eind december 2028 te worden opgeleverd, de locatie Beekstraat-noord voor eind december 2031.

Beide termijnen gelden als resultaatverplichting.

Financiën:

Aan het onderhavige voorstel sec zijn geen directe financiële consequenties verbonden.

In de raadsvergadering van 04-02-2025 heeft uw Raad de gewijzigde projectbegroting Masterplan 2.0 vastgesteld. Beide onderhavige deelgebieden vormen onderdeel van deze gebiedsexploitatie. Rekening houdende met de toegekende subsidies en de gecalculerde grondopbrengsten is momenteel nog steeds sprake van sluitende grondexploitaties voor beide deelgebieden.

Vervolgtraject en verantwoording:

Indien uw Raad kan instemmen met de voorliggende ruimtelijke kaders zal het College de uitvraag (tender) uitwerken en in de markt zetten, naar verwachting in Q-4 2025. Zodra de resultaten bekend zijn vindt terugkoppeling naar de Raad plaats.

Parallel aan dit traject zal worden overgegaan tot gefaseerde sloop van de huidige bebouwing, zodra de nog zittende huurders zijn overgeplaatst.

Communicatie:

De voorgestane planopzet voor de herontwikkeling van de twee samenhangende locaties Beekstraat-noord en Aan de Platz is op 16-01-2025 gepresenteerd in een vertrouwelijke bijeenkomst met de Raad en vervolgens ook naar de buurt en de verschillende overleggenremia van het Masterplan.

De communicatie over het vervolgtraject zal op dezelfde wijze en de gebruikelijke kanalen worden gecontinueerd.

Bijlage:

1. Plankaders: Doorontwikkeling Deelgebieden II en III d.d. 01-08-2025; Z/25/215512 391793
2. Concept-raadsbesluit; Z/25/215512 391796

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts