

— INFORMATIEAVOND

Rustoord Reuver

11 december 2024



Inhoudsopgave

- Inleiding
- Doel van bijeenkomst
- 16 levensloopbestendige woningen
- 12 appartementen middenhuur
- 20 eenheden jongerenhuisvesting
- Opgehaalde reacties
- Bijlagen



Inleiding

Op woensdag 11 december hebben wij een informatieve inloopavond georganiseerd voor de omwonenden van het nieuwbouwplan Rustoord te Reuver in de Gemeente Beesel. De locatie hiervoor was kantoor van Woningcorporatie Nester aan de Pastoor Vranckenlaan 4 te Reuver zowel aan als naast het plangebied.

Omwonenden van het plangebied zijn via briefpost uitgenodigd. Naast omwonenden hebben wij ook de Gemeente Beesel, de wijkraad en het kerkbestuur Lambertus uitgenodigd. Ongeveer 180 huishoudens aangeschreven, waaronder de basisschool, PSW, Kernoverleg Reuver, Huurdersbelangenvereniging BRES. Echter, tijdens de bijeenkomst werd aangegeven dat bezoekers tevens uit Roermond en omstreken kwamen, omdat zij op zoek zijn naar een nieuwe woning.

De vrije inloop begon om 17:00 en duurde tot 19:00. Naar schatting is de informatieavond door 63 omwonenden bezocht.

Tijdens de informatieavond zijn de plannen middels borden op schildersezels en 2 grote A0 posters (van de situatietekening) op tafels gepresenteerd. De betrokken partijen Nester, BAM Wonen, Wauben Architects, Verbeek Landschapsadvies en de Gemeente Beesel waren aanwezig voor toelichting van de plannen en het beantwoorden van vragen.



Gebiedsvisie

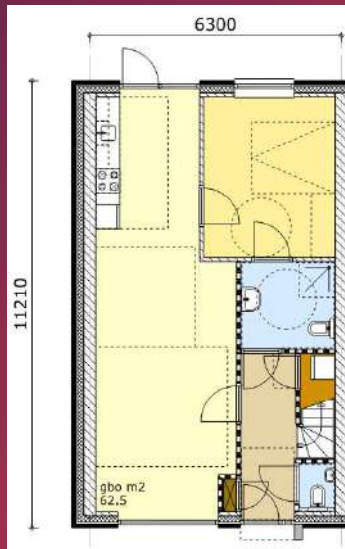


Doel van bijeenkomst:

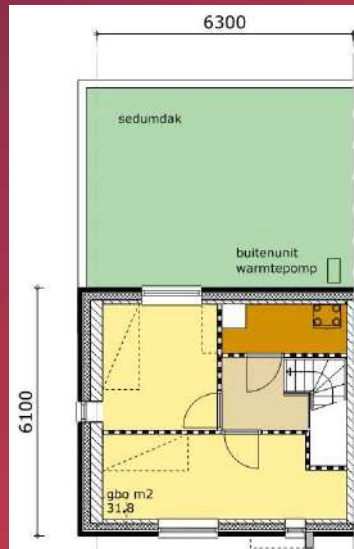
Het informeren van omwonenden over het
nieuwbouwplan van in totaal 48 woningen.
Nester ontwikkelt deze 48 nieuwe huurwoningen,
namelijk jongerenwoningen, middenhuur
appartementen en levensloopbestendige woningen
voor diverse huishoudens van jong tot oud.



16 Levensloopbestendige woningen



Plattegrond begane grond



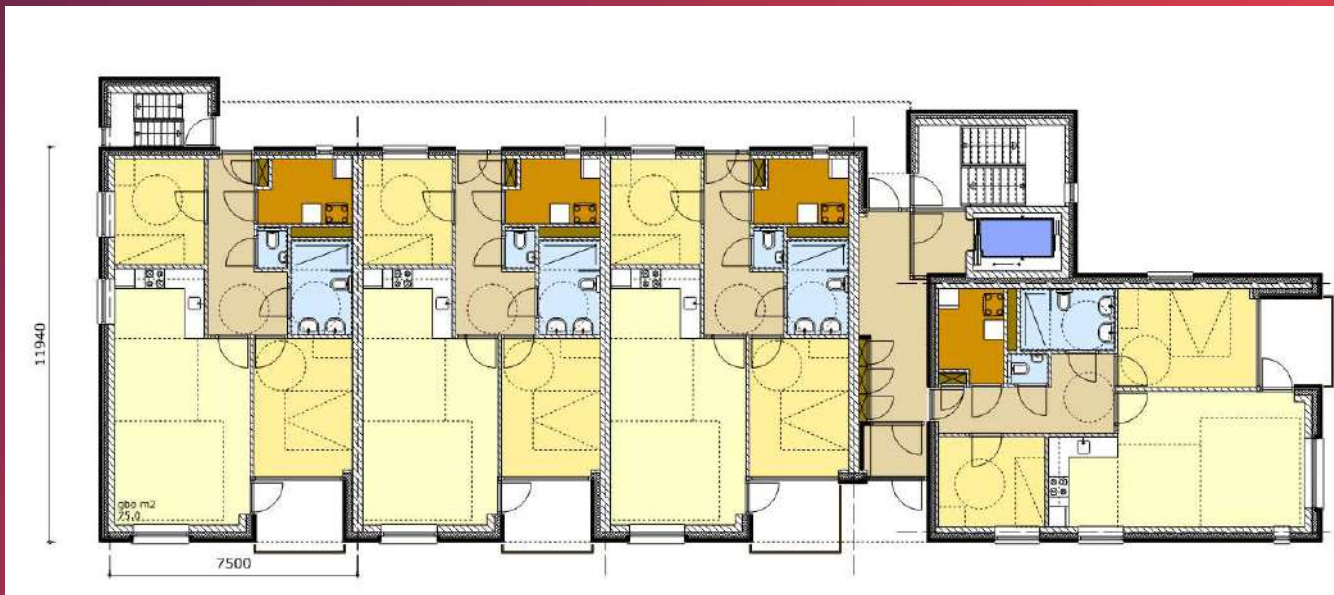
Verdieping

Er worden 16 levensloopbestendige huurwoningen gerealiseerd met een woonprogramma op de begane grond. Dit betekent een badkamer, toilet en slaapkamer op de begane grond. De woningen voldoen aan BAT-score 3 waarmee ze als rolstoeltoegankelijk worden bestempeld. Op de 1e verdieping worden een technische ruimte en twee extra slaapkamers gerealiseerd waarmee de woningen geschikt zijn voor een brede doelgroep zoals senioren en gezinnen. De platte daken van de woningen worden voorzien van sedum dakbedekking. Achter de woningen wordt een tuin met tuinberging gerealiseerd en toegang tot het parkeerterrein met 18 parkeerplaatsen.

Tussen alle woningen wordt een hekwerk met hederaplantaat en aan de achterzijde van het hekwerk wordt elke woning van een looppoort voorzien. De 16 levensloopbestendige woningen zullen worden verhuurd op de liberalisatiegrens van € 900,- (prijspeil 2025).



12 Appartementencomplex Middenhuur



Plattegrond

In het zuidelijke gedeelte van het plangebied worden 12 appartementen gerealiseerd. Ondanks het kleinschalige karakter wordt het complex voorzien van liftinstallatie en ca. 15 parkeerplaatsen op eigen terrein. De appartementen worden ca. 75m² GBO en zijn voorzien van twee slaapkamers, badkamer, woonkamer en balkon. Het complex bestaat uit drie woonlagen met telkens vier appartementen. Achter het complex wordt een separate fietsenberging gerealiseerd voor de stalling van fietsen en opslag. Deze huurprijs ligt momenteel naar verwachting op ca. € 1.125,-.(prijspeil 2025).



20 Eenheden jongerenhuisvesting

Het sluitstuk van de ontwikkeling Rustoord is het appartementencomplex voor jongeren. Met deze ontwikkeling probeert Nester antwoord te geven op de opgave vanuit de markt en de maatschappelijke urgentie naar woonruimte voor jongeren. De jongeren in Reuver ervaren uitdagingen bij het vinden van passende woonruimte. De woninglasten zijn hoog voor zowel koop- als huurwoningen. Daarbij is een tekort aan passende woonruimte voor éénpersoons-huishoudens in het betaalbare segment. De doelgroep in de leeftijd 18-28 jaar is erg divers, van schoolverlaters zonder vast inkomen tot jongeren met een vaste aanstelling en meer financiële speelruimte. Er is dus behoefte aan een hoge mate van differentiatie in woningtypologie, van relatief kleine studio's tot kleine en grotere éénpersoonsappartementen.

Er is daarom een bijzonder complex ontworpen wat mede met jongeren uit de omgeving tot stand is gekomen. De financiële opgave was stevig om ook jongeren onder de 23 jaar een mogelijkheid op zelfstandig wonen te bieden. Verhuren onder de 23 jaar betekent dat de huurprijs niet hoger mag zijn dan € 477,- om in aanmerking te komen voor Huurtoeslag (er ligt een wetsvoorstel om per 2026 deze leeftijd te verlagen naar 21 jaar). Daarnaast is tijdens een "pizza-avond" met jongeren achterhaald waar behoeften lagen. Een eigen slaapkamer is wenselijk en hiervoor wil men ook extra betalen. Daarnaast zijn tijdens deze avond nog meer zaken opgehaald en verwerkt in het ontwerp. Uiteindelijk heeft dit geleid tot het volgende (transformeerbare) woonprogramma:

Aantal	Type	Oppervlakte (m2)
6	Studio	29 (te transformeren naar 58)
11	Appartement met 1 slaapkamer	42 (te transformeren naar 84)
3	Appartement met 1 slaapkamer (uitgesloten voor tweehurenbeleid)	60
1	Ontmoeting met gemeenschappelijke ruimte, overkapping en gemeenschappelijke tuin	42 (te transformeren naar appartement)
1	Separate fietsenstalling met gemeenschappelijke wasruimte	n.v.t.

Woonprogramma



Opgehaalde reacties

De meeste omwonenden waren positief over de nieuwbouwplannen. Ze vinden het fijn dat in Reuver wordt geïnvesteerd. Een grote meerderheid was enthousiast over de uitstraling van de gebouwen. Daarnaast werd het groene omgevingsplan van Verbeek Landschapsarchitecten erg positief ontvangen. In een reactie is ook terug te lezen dat groen belangrijk is.

Bezoekers hebben ook gereageerd dat het belangrijk is dat jong en oud kan huren en er werd zelfs gevraagd naar verhuur voor alleenstaanden. Een aantal bezoekers geven aan geïnteresseerd te zijn in doorstroombmogelijkheden. Dit waren voornamelijk senioren. Er werd ook veel navraag gedaan naar de verwachte huurprijzen. Het meest benoemde kritiekpunt was het gevoel van te weinig parkeerplaatsen. De straten liggen aan de wijkvoorzieningen en dan kan de druk op parkeren ontstaan. Met name omdat de parkeerplaats die er nu ligt verdwijnt.

Van de andere kant waren er ook omwonenden die aangaven dat juist die parkeerplaats werd gebruikt door mensen die in het dorp wonen en hun auto gebruiken om een paar straten verder naar het werk te gaan. Bovendien zou de parkeerdruk die de supermarkt met zich meebrengt niet naar het naastgelegen perceel verschoven moeten worden. Wij hebben toegelicht dat de Gemeente Beesel ook bezig is om op andere plaatsen rondom Reuver te zorgen voor meer parkeergelegenheid, door op die locaties de blauwe zone op te heffen en daarmee de parkeerdruk te verminderen/weg te halen.

Met name de huidige bewoners van het naastgelegen complex 'Klein Vaticaan' hopen tijdens de bouw niet te veel overlast van bouwgeluiden te ervaren. Maar ook van parkeren, omdat zij toch vaak slecht ter been zijn.





Bijlagen

- Bijlage 1: Adressenlijst van genodigden en bezoekers
- Bijlage 2: Ingevulde reactieformulieren van bezoekers
- Bijlage 3: Reactie achteraf per mail

