Raadsinformatienota

Registratie nr. :	22.01784	Opsteller :	Màdy Verkooijen
Zaak nr. :	Z21002458	Afdeling :	Ontwikkeling en Dienstverlening
Datum nota :	15/02/2022	Portefeuillehouder :	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, veegplan 2022"

Kennis te nemen van

Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk gebied, veegplan 2022”, waarmee diverse ruimtelijke initiatieven in het stedelijk gebied van de gemeente Reusel-De Mierden mogelijk worden gemaakt, waaronder 8 woningbouwontwikkelingen met in totaal 47 nieuwe wooneenheden.

Inleiding

Ongeveer eens in de een of twee jaar stellen wij als gemeente een zogenoemd ‘veegplan’ op. Dit is een bestemmingsplan waarin verschillende (particuliere) initiatieven kunnen worden opgenomen. Door verschillende initiatieven te bundelen in één bestemmingsplan hoeven we maar één keer de ruimtelijke procedure te doorlopen. Hierdoor levert dit tijdwinst en kostenbesparing op vergeleken met wanneer voor elk initiatief een aparte bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen. In 2019 zijn wij gestart met de voorbereiding van een veegplan voor het stedelijk gebied. Dit bestemmingsplan noemen wij “Stedelijk gebied, veegplan 2022”.

Wij geven particuliere initiatiefnemers de mogelijkheid om met dit veegplan mee te lopen. De kosten voor particuliere initiatiefnemers zijn lager dan wanneer ze zelf een aparte bestemmingsplanprocedure voor hun initiatief doorlopen. Daarnaast ontdekken wij soms fouten in het bestaande bestemmingsplan, of vinden we locaties waar het bestemmingsplan de werkelijke situatie niet goed vertaalt. Het veegplan geeft ons de mogelijkheid deze situaties te corrigeren.

Particuliere initiatieven

De volgende particuliere initiatieven nemen we op in het veegplan:

Paragraaf toelichting	Locatie	Initiatief
3.4	Perceel Kleine Hoeven, Reusel	Wijzigen bestemming ‘Natuur’ naar bestemming ‘Bedrijventerrein’
3.6	Bernardusweg 12, Lage Mierde	Herontwikkeling oude Ster naar 6 woningen
3.7	Lindestraat 1, Reusel	Herontwikkeling leegstaande woning naar 7 woningen
3.8	Draaiboom 35, Lage Mierde	Realiseren één woning
3.9	Groeneweg 9, Reusel	Herontwikkeling voormalig Fraterhuis tot 8 woningen en realiseren 24 appartementen
3.10	Kloosterstraat 45, Lage Mierde	Realiseren een woning
3.11	Draaiboom 49, Lage Mierde	Wijzigen bestemming ‘Horeca’ in bestemming ‘Wonen’

Voor elke ontwikkeling heeft de initiatiefnemer eerst een principeverzoek ingediend. Hierbij is de ontwikkeling getoetst aan gemeentelijk en provinciaal beleid. Voor elk initiatief hebben wij onder voorwaarden in principe medewerking verleend.
Met elke initiatiefnemer is of wordt een anterieure overeenkomst of planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hierin regelen wij het kostenverhaal en leggen wij afspraken met de initiatiefnemer vast.

Gemeentelijke initiatieven
De volgende gemeentelijke initiatieven nemen we op in het veegplan:

Paragraaf toelichting	Locatie	Initiatief
3.1	Smidsstraat 13, Hooge Mierde	Correctie weggevallen mogelijkheid extra wooneenheid uit bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018”
3.2	Draaiboom 26-28, Lage Mierde	Correctie weggevallen mogelijkheid extra wooneenheid uit bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018”
3.3	Leendestraat 5, Hooge Mierde	Wijzigen bestemming ‘Verkeer’ naar ‘Wonen’ als gevolg van verkoop snippergroen
3.5	Lensheuvel 81, Reusel	Verwerken verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van 5 woningen
3.12	Kerkplein 3, Reusel	Verwerken weggevallen ambtshalve wijziging bestemmingsplan “Stedelijk gebied, centrumplan Reusel”
3.13	Averbodelaan 2, Hooge Mierde	Wijzigen bestemming ‘Verkeer’ naar ‘Wonen’ als gevolg van verkoop snippergroen
3.14	de Braken 7, Reusel	Wijzigen bestemming ‘Groen’ naar ‘Wonen’ als gevolg van verkoop snippergroen
3.15	Beemden 27-29, Reusel	Toekennen passende aanduiding voor bestaande huisartsenpraktijk die vanwege de omvang niet valt onder de regeling voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven
3.16	Enkelbestemmingen ‘Groen’ en ‘Tuin’ en dubbelbestemmingen met de waarde ‘Archeologie’	Kleine aanpassingen van de planregels en doorvertaling nieuw erfgoedbeleid

De gemeentelijke initiatieven zijn locaties die wij als gemeente zelf aan willen passen. Dit gebeurt altijd in overleg met de grondeigenaren. Het gaat hier vooral om het herstellen van fouten uit de laatste algehele herziening, of het wijzigen van de bestemming naar aanleiding van grondverkoop door de gemeente aan inwoners. Het zijn kleinschalige ingrepen die ruimtelijk maar een beperkte impact hebben. Daarom is het voor deze ingrepen niet de moeite om telkens een aparte bestemmingsplanprocedure op te starten. Met dit veegplan voeren we al deze aanpassingen in een keer door.

Kernboodschap
Het bestemmingsplan maakt diverse ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied planologisch mogelijk, waaronder 8 woningbouwontwikkelingen met in totaal 47 nieuwe wooneenheden. Door meerdere ontwikkelingen in één bestemmingsplan op te nemen levert dit voor zowel initiatiefnemers als de gemeente tijdswinst en kostenbesparing op.

Gevolgen
Het bestemmingsplan maakt diverse afzonderlijke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, waaronder 8 woningbouwontwikkelingen met in totaal 47 nieuwe wooneenheden.

Samen Doen
Met alle particuliere initiatiefnemers en eigenaren van de betreffende percelen is contact geweest.

Omgevingsdialoog.
Voor de particuliere initiatieven hebben wij bij het innemen van de principebesluiten onder meer als voorwaarde gesteld dat de initiatiefnemer een omgevingsdialoog moet voeren en hier zelf verantwoordelijk voor is. Voor enkele ontwikkelingen hebben die al plaatsgevonden, sommigen moeten nog plaatsvinden. Tot nu toe hebben wij niet de indruk dat de initiatieven op heel veel

weerstand uit de directe omgeving stuiten. Overigens behoeft weerstand geen probleem te zijn, het gaat er uiteindelijk om dat bij een initiatief sprake is van kwaliteitsverbetering en een goede ruimtelijke ordening.

Vervolg

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan
Wij publiceren de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan op 10 juni 2022 in het Gemeenteblad. Vervolgens leggen wij het plan vanaf maandag 13 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage voor het indienen van zienswijzen. De verkorte publicatie in D'n Uitkijk volgt op 17 juni 222.

Vaststelling binnen twaalf weken
Na afloop van de inzagetermijn beoordelen we de eventuele zienswijzen en leggen we het bestemmingsplan aan de gemeenteraad voor ter vaststelling. De vaststelling van het veegplan hebben we voorzien voor de raadsvergadering van 27 september 2022.