



Raadsinformatienota

Documentnr. Corsa. :	23.20312	Datum nota :	12/12/2023
Casennr. Corsa :	Z22002194	Portefeuillehouder :	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Onderwerp

Nieuwe woningbouwlocatie De Rogse Wieken in Hooge Mierde

Kennis te nemen van

het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde".

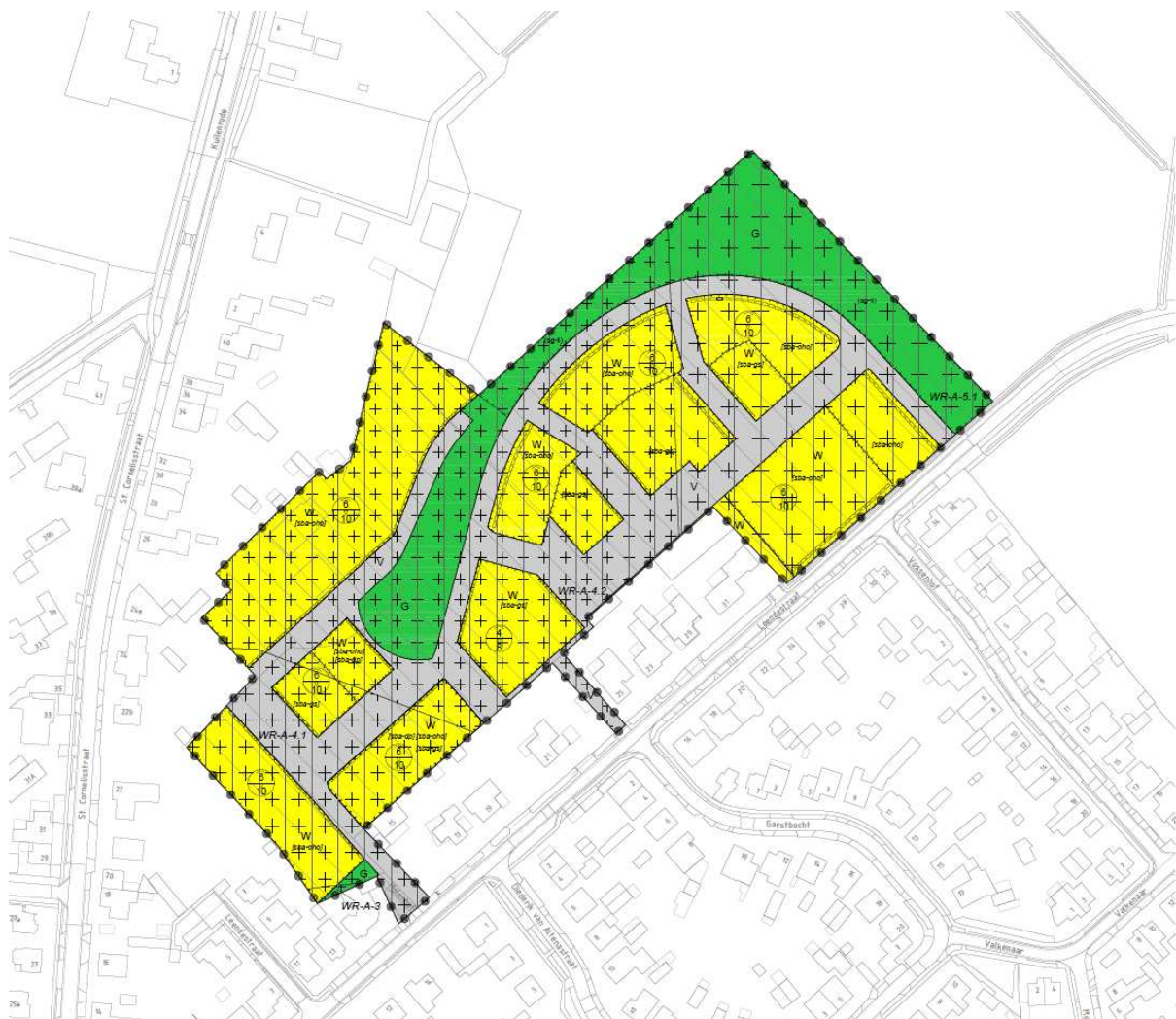
Inleiding

Nu de laatste woningen in het plan De Leeuwerik worden gebouwd, is een nieuwe locatie voor woningbouwontwikkeling in Hooge Mierde noodzakelijk. Op 30 november 2021 ([BW21.0385](#)) namen wij een positief principestandpunt in om -onder voorwaarden- planologische medewerking te verlenen aan de beoogde toekomstige woningbouwontwikkeling aan de Leendestraat/St. Cornelisstraat in Hooge Mierde. Het betreft hier het plan De Rogse Wieken.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling bevindt zich aan de rand van de dorpskern en voorziet met 94 woningen in de woningbehoefte in Hooge Mierde voor een langere termijn. Het gaat daarbij zowel om de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbehoefte.

Kwantitatief voorziet het plan in 94 woningen. Op grond van recente provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses (november 2023) is er tot 2030 behoefte aan circa 89 woningen en tot 2040 behoefte aan circa 175 woningen in Hooge Mierde. Nu de laatste woningen in het plan De Leeuwerik worden gebouwd, is een nieuwe locatie voor woningbouwontwikkeling in Hooge Mierde noodzakelijk. Het plan De Rogse Wieken voorziet kwantitatief in deze behoefte en zorgt de komende jaren voor continuïteit in de woningbouwopgave in Hooge Mierde.

Kwalitatief voorziet het plan in een gedifferentieerd woningbouwprogramma, waarvan 40% sociaal, waarbij vrijstaande-, halfvrijstaande- en rijwoningen, levensloopbestendige woningen en bijzondere woonvormen een plek krijgen.



Figuur 1: Verbeelding ontwerpbestemmingsplan toekomstige woningbouwlocatie De Rogse Wieken (bron: RHO Adviseurs)

Kernboodschap

Het bestemmingsplan is bedoeld om binnen afzienbare termijn beschikken over een planologische regeling voor een nieuwe woningbouwlocatie van 94 woningen in de kern Hooge Mierde. Hierdoor kunnen we voor de komende jaren voorzien in de woningbouwbehoefte.

Kanttekeningen

1. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet nog niet helemaal aan onze voorwaarden

Uit de beoordeling van de stukken blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan nog niet helemaal aan deze voorwaarden voldoet. Zo is het beeldkwaliteitsplan nog niet volledig en zijn nog niet alle benodigde onderzoeken afgerond. Dit geldt in ieder geval voor de aspecten archeologie en bodem. Ook staat nog niet vast of het plan kan voldoen aan de aspecten stikstof en aan de Wet natuurbescherming.

Omdat we dit plan nog via de huidige wetgeving in procedure willen brengen, kiezen we er voor om het ontwerpbestemmingsplan nu toch al ter inzage te leggen. Het is aan de initiatiefnemer om ervoor te zorgen dat het bestemmingsplan bij de vaststelling wel aan alle voorwaarden voldoet. Dit kan er toe leiden dat straks sprake is van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Het ontwerpbestemmingsplan kan tot zienswijzen leiden

Uiteraard bestaat er de mogelijkheid voor iedereen om zienswijzen kenbaar te maken bij de gemeenteraad. De zienswijzen kunnen leiden tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Afhankelijk van de aard en hoeveelheid zienswijzen kan dit leiden tot een lange doorlooptijd. Hoewel



de Wet ruimtelijke ordening een termijn aanhoudt van 12 weken om tot vaststelling van het bestemmingsplan te komen, is dit een termijn van orde. Zorgvuldigheid vinden we hierbij belangrijker dan snelheid. Daarmee voorkomen we onnodige juridische beroepsprocedures na vaststelling.

3. *We moeten de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer nog definitief sluiten*

Uitgangspunt is dat we een ontwerpbestemmingsplan pas ter inzage leggen als de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer definitief en door beide partijen ondertekend is. Voor dit plan zijn we al een tijd in gesprek met de initiatiefnemer over de inhoud en te maken afspraken in de anterieure overeenkomst. Door omstandigheden bij de initiatiefnemer hebben we dit nog niet kunnen afronden voordat we het ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen.

Zoals we bij kanttekening 1 al aangeven willen we dit plan nog via de huidige wetgeving in procedure brengen. Daarom kiezen we er voor om het ontwerpbestemmingsplan nu toch al ter inzage te leggen. We leggen het bestemmingsplan pas voor aan uw raad nadat we overeenstemming hebben over de anterieure overeenkomst en deze door beide partijen ondertekend is.

Vervolg

Bekendmaking en terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Wij kondigen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aan in het Gemeenteblad en D'n Uitkijk van vrijdag 22 december. Het ontwerpbestemmingsplan ligt daarna van woensdag 27 december 2023 tot en met dinsdag 6 februari 2024 ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan is beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en vanaf 1 januari 2024 op www.omgevingswet.overheid.nl (bij Regels op de kaart).

Vaststelling binnen twaalf weken

Na afloop van de inzagetermijn beoordelen we de eventuele zienswijzen en leggen we het bestemmingsplan aan uw raad voor ter vaststelling. Uitgaande van terinzagelegging tot en met 6 februari 2024 moet u dan uiterlijk 29 april 2024 over de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten (artikel 3.9 lid 1 onder a Wro). Aangezien het bestemmingsplan nog diverse aanpassingen nodig heeft voordat u over de vaststelling ervan kan besluiten, achten we dit niet haalbaar. Dit betekent dat het niet lukt om binnen de twaalf weken tot besluitvorming over de vaststelling te komen. Omdat het hier om een termijn van orde gaat zonder gevolgen, is dit niet bezwaarlijk. We voorzien de vaststelling medio 2024.

Beroep

Nadat u het bestemmingsplan uiteindelijk heeft vastgesteld kunnen belanghebbenden nog beroep instellen tegen dat besluit. Het bestemmingsplan is pas onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld, of, zodra de rechter hierover een uitspraak heeft gedaan.

Bijlagen

-

Ter inzage

Ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde" ([23.20924](#), [23.20925](#) en [23.20926](#)).

