Raadsvoorstel

Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Stedelijk gebied, de Hoeven 2, Reusel"
Vergaderdatum:	27 mei 2025
Documentnr. Corsa.:	RA24.019
Case nr. Corsa:	Z23000393
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. Een planologische regeling vast te leggen voor het realiseren van een kleinschalig woonzorgcomplex voor senioren aan de Hoeven 2 in Reusel;

En hiervoor:

2. De Nota van Zienswijzen bestemmingsplan “Stedelijk gebied, De Hoeven 2, Reusel” met de daarin opgenomen ambtshalve wijzigingen en aanpassingen vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan “Stedelijk gebied, De Hoeven 2, Reusel”, met het identificatienummer NL.IMRO.1667.BPRhoev1018-VAST, gewijzigd vast te stellen;
5. het “Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel” van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D vast te stellen en dit als bijlage toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota.

Inleiding

Via onze raadsinformatiebrief van 6 december 2023, informeerden wij u over het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk gebied, de Hoeven 2, Reusel” (*bijlage 1*). Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor het realiseren van een kleinschalig woonzorgcomplex aan de Hoeven 2 in Reusel. Het gaat dan om een complex met zelfstandig wonen voor senioren (23 appartementen), een dienstwoning voor een inwonend zorgondernemerspaar en een gemeenschappelijke ruimte waar de bewoners kunnen samenkomen en recreëren. Het betreft een woonzorgconcept dat kleinschalig en verzorgd wonen faciliteert in een beschermde en veilige omgeving. Het ontwerp voorziet in een complex in de vorm van een hoeve met drie gebouwdelen in een boerderijsfeer, gelegen in het groen.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024 ter inzage. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Dit is niet gebeurd. Het is nu aan uw raad om een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan te nemen.

Om het plan nog onder de oude regelgeving van de Wet ruimtelijke ordening te laten vallen hebben wij het ontwerpbestemmingsplan bewust nog voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Op dat moment was al wel duidelijk dat het plan nog niet voldeed aan de groennorm zoals opgenomen in gemeentelijk Beleidsplan openbaar groen 2022-2031. Het plangebied is namelijk te klein om de groennorm te kunnen realiseren. Afgelopen jaar hebben wij in samenspraak met de initiatiefnemer hiervoor naar een oplossing gezocht. Gelet op de maatschappelijke meerwaarde van het plan (*zie hierna onder argument 1.1*), zijn wij bereid om hiervoor aangrenzende gemeentelijke gronden in te brengen. Hierover is inmiddels overeenstemming met de initiatiefnemer. Dit doen we op basis van het op ons verzoek en aanvullend op het bestemmingsplan door de initiatiefnemer opgestelde beeldkwaliteits- en groenplan. Hierin geeft de initiatiefnemer inzicht in de inrichting en het beheer en onderhoud van het groen. Dit is zowel voor ons als voor het Waterschap De Dommel akkoord.

Argumenten

1.1 Het woonzorgcomplex levert een maatschappelijke meerwaarde zoals vereist in de omgevingsvisie

De Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden van 22 mei 2018 vereist bij elke ruimtelijke ontwikkeling dat er sprake moet zijn van een maatschappelijke meerwaarde. Maatschappelijke

meerwaarde moet men zoeken binnen de begrippen people, planet en profit. Het plan moet dus in landschappelijke, ruimtelijke, maatschappelijke, economische of sociale zin een extra bijdrage leveren, bovenop de gebruikelijke ruimtelijke inspanningen, zoals de landschappelijke inpassing.

Het initiatief voorziet in het realiseren van een woonzorgcomplex voor senioren die zelfstandig willen wonen en faciliteert een beschermde en veilige woonomgeving. Het is een plek waar mensen die niet langer meer thuis kunnen wonen in een beschermde, vertrouwde omgeving met de nabijheid van zorg oud kunnen worden. Daarbij is het concept een bijzondere collectieve woonvorm en levert het plan een maatschappelijke meerwaarde.

1.2 *Het woonzorgcomplex levert een positieve bijdrage aan de doelstellingen van de Kempische Visie op Wonen 2024-2028*

Op 2 juli 2024 heeft uw raad de Kempische Visie op Wonen 2024-2028 vastgesteld. Hierin zijn vijf thema's opgenomen, waaronder 'Toegroeien naar een betaalbaardere woningvoorraad', en 'Wonen met zorg of ondersteuning'. Het initiatief is nog tot stand gekomen op basis van de Kempische Visie op Wonen 2019-2023. Het initiatief sloot aan bij twee van de vijf speerpunten hiervan, namelijk 'Zorg voor elkaar faciliteren' en het behoud van betaalbaar wonen.

Er zijn totaal 24 zelfstandige woningen in het woonzorgcomplex, bestaande uit 23 appartementen voor de bewoners en 1 appartement als dienstwoning voor het inwonend zorgondernemerspaar. Het betreffen 100% huurwoningen. Van deze 23 appartementen wordt 40% in de sociale huursfeer verhuurd, zijnde 10 sociale huurwoningen. De overige 13 appartementen worden verhuurd in de vrije huursector. Met uitzondering van de dienstwoning zijn de woningen bedoeld voor senioren (één en tweepersoonshuishoudens). Hiermee levert het initiatief ook een positieve bijdrage aan de hiervoor genoemde speerpunten van de Kempische Visie op Wonen 2024-2028.

Uitgangspunt voor nieuwe woningbouwplannen is dat deze volgens de Kempische Visie op Wonen 2024-2028, passen binnen de navolgende prijssegmentering woningbouwprogramma Kempen (prijspeil 2025). Dit is in lijn met de afspraken uit de Woondeal Zuidoost Brabant. Het plan voldoet hieraan.

Prijssegment		%		
	Sociale huur* (<€900,07, waarvan minimaal 50% onder de 2e aftoppingsgrens)	**30%**		
	Sociale koop (betaalbaar laag)** • Sociale koop – Appartement (<€240.000) • Sociale koop – Grondgebonden (<€285.000)	5%	**67%**	Betaalbaar
	Betaalbaar ** • Betaalbaar midden segment (<€330.000) • Middenhuur (€900,07 - €1.229,93)	13%		
	• Betaalbaar hoog segment (<€405.000)	19%		
	Vrij invulbaar	33%	**33%**	Vrij

Let op: Prijspeil 2025

* Uitgangspunt exploitatie sociale huurwoningen door toegelaten instelling

**Sociale koopwoningen bij voorkeur als koopgarant realiseren

Wonen met zorg of ondersteuning

Door de groei van het aantal senioren met een zorg- of ondersteuningsvraag nemen de (personeels)tekorten in de zorg toe. Vanuit het kabinetsbeleid stuurt men er daarom op dat er (bijna) geen verpleeghuisplekken meer bijkomen. Dit betekent dat de woonvraag voor senioren in reguliere woningen moet worden opgevangen. Geclusterde woningen (bijv. hofjes) waarin ouderen dichter bij elkaar wonen (met zorg nabij of op afroep) kunnen hier als tussenvorm uitkomst bieden. Dit initiatief voorziet hierin.

1.3. Het woonzorgcomplex voorziet in een collectieve woonvorm
De wijze waarop mensen willen (samen)wonen en -leven verandert. De behoefte aan nieuwe woonvormen en -concepten neemt toe. Om in te kunnen spelen op de vraag naar deze nieuwe woonvormen is het van belang dat er ruimte wordt geboden aan dergelijke nieuwe en vernieuwende initiatieven. Dit initiatief voorziet in 23 zelfstandige woonzorgappartementen, 1 dienstappartement voor een inwonend zorgondernemerspaar en een gemeenschappelijke ruimte waar bewoners samen kunnen komen en recreëren en is daarmee vernieuwend en nieuw in de gemeente Reusel-De Mierden.

1.4 Het woonzorgcomplex geeft een ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan de oostelijke dorpsentree
De bestaande archetypisch Brabantse langgevelboerderij dateert uit 1956. Door zijn markante uitstraling en de ligging aan de ingaande weg van het dorp vormt het een beeldbepalend pand. Helaas is de bestaande boerderij in verval geraakt en is de bouwkundige staat dermate slecht dat deze niet kan worden behouden. In het plan wordt daarom gebruik gemaakt van de bestaande kwaliteiten door een vergelijkbare langgevelboerderij terug te bouwen. Daarbij wordt de bestaande omgevingskwaliteit van het aangrenzende groene beekdallandschap versterkt. Het erf vormt straks de groene afronding van het dorp en sluit vervolgens aan op het bedrijventerrein de Kleine Hoeven. Om deze kwaliteit juridisch te borgen hebben we in het bestemmingsplan regels voor ruimtelijke kwaliteit (incl. natuur, landschap, cultuurhistorie, stedenbouw en beeldkwaliteit) vastgelegd.

1.5 Het woonzorgcomplex past binnen de uitgangspunten van het provinciale beleid
Volgens de provinciale Omgevingsverordening ligt het plangebied binnen 'Stedelijk gebied'. Hierbinnen is de ontwikkeling van een locatie voor wonen onder voorwaarden mogelijk. Dit heeft de provincie bevestigd tijdens een ambtelijk overleg. Zo moet de ontwikkeling passen binnen de regionale afspraken en ook moet het om een duurzame stedelijke ontwikkeling gaan. In paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan toont de initiatiefnemer aan dat het plan aan deze voorwaarde voldoet.

2.1 Enkele ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen
Zoals we bij de kanttekeningen in onze raadsinformatienota van 6 december 2023 al aangaven, voldeed het ontwerpbestemmingsplan nog niet geheel aan de voorwaarden van ons principebesluit. Toch hebben we er bewust voor gekozen om het ontwerpbestemmingsplan nog voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 in procedure te brengen. Hierdoor valt het plan nog onder de oude regelgeving van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Inmiddels heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt en in overeenstemming gebracht met onze voorwaarden. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan.

Op het moment dat wij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage legden, voldeed het plan nog niet aan de groennorm zoals opgenomen in het gemeentelijk Beleidsplan openbaar groen 2022-2031. Het plangebied is namelijk te klein om de groennorm te kunnen realiseren. Afgelopen jaar hebben wij in samenspraak met de initiatiefnemer hiervoor naar een oplossing gezocht. Gelet op de maatschappelijke meerwaarde van het plan (*zie hiervoor onder argument 1.1*), zijn wij bereid om hiervoor een tweetal aangrenzende gemeentelijke percelen in te brengen. De percelen blijven hierbij eigendom van de gemeente, maar de initiatiefnemer richt deze volgens het door hem opgestelde beeldkwaliteits- en groenplan en op eigen kosten in. Hierin geeft de initiatiefnemer inzicht in de inrichting en het beheer en onderhoud van het groen. Dit is zowel voor ons als voor het Waterschap De Dommel akkoord. Het beheer en onderhoud van deze gronden blijft bij de gemeente.

Ook hebben er nog diverse provinciale en gemeentelijke beleidswijzigingen plaatsgevonden die gevolgen hebben voor het bestemmingsplan. Het gaat hierbij onder meer om de inwerkingtreding van de provinciale “TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant”[1] en de vaststelling van de Kempische Visie op Wonen 2024-2028 door uw raad. Op 18 december 2024 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2024 een tweetal uitspraken gedaan die een aanscherping van de stikstofregels tot gevolg heeft[2].

[1] Het betreft hier de officiële naamgeving van de provinciale Omgevingsverordening. Deze is gebaseerd op de Omgevingswet. Hierbij heeft de provincie gekozen voor de zogeheten TAM-IMRO-systematiek.

[2] ECLI:NL:RVS:2024:4923 en ECLI:NL:RVS:2024:4909

Dit, en nog enkele andere aspecten, hebben allemaal geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Al deze zogeheten ambtshalve wijzigingen hebben we verwoord in hoofdstuk 4 van de Nota van Zienswijzen (*bijlage 2*) en zijn ook al grotendeels verwerkt in de aangepaste planregels en verbeelding (*bijlagen 3 en 4*). Na vaststelling van het bestemmingsplan worden deze nog definitief gemaakt. De ambtshalve wijzigingen leiden ertoe dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld moet worden.

3.1 Voor het bestemmingsplan ”Stedelijk gebied, De Hoeven 2” geldt geen exploitatieplanplicht
De Wro schrijft voor dat de gemeente de economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling regelt (artikel 6.12 Wro). Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan door uw raad. Uw raad kan hiervan afwijken, als het kostenverhaal op een andere manier geregeld is.

Voor deze particuliere ontwikkeling sloten wij een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Hiervoor hebben we onder meer de verschuldigde plankosten opgenomen in de bijdrage op grond van de anterieure overeenkomst. Hierdoor vervalt de wettelijke plicht van een exploitatieplan, omdat het ‘kostenverhaal’ anderszins verzekerd is. U moet nog wel expliciet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

4.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is uw bevoegdheid
Op grond van de Wro was u verplicht om voor het hele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij voor de goede ruimtelijke ordening de bestemming van de grond wordt aangegeven en met het oog op die bestemming regels worden gegeven (artikel 3.1 Wro). Dit bestemmingsplan hebben we nog onder de oude Wro in procedure gebracht. Op grond van het overgangsrecht bent u dan ook nog bevoegd om deze volgens de Wro af te ronden.

5.1 De huidige welstandsnota biedt geen welstandscriteria voor deze ontwikkeling
Het plan voorziet in het realiseren van een woonzorgconcept dat kleinschalig en verzorgd wonen faciliteert in een beschermde en veilige omgeving. Het ontwerp voorziet in een complex in de vorm van een hoeve met drie gebouwdelen in een boerderijsfeer, gelegen in het groen. De huidige welstandsnota kent geen specifieke welstandscriteria voor een dergelijke ontwikkelingen. Om de beoogde stedenbouwkundige, architectonische en groene kwaliteit te realiseren heeft de initiatiefnemer het -door de gemeente akkoord bevonden- “Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel” van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D laten opstellen (*bijlage 5*). Hierin zijn criteria voor beeldkwaliteit en de groene inpassing vastgelegd.

Het beeldkwaliteitsplan gaat na vaststelling onderdeel uitmaken van de welstandsnota en dient daarmee als toetsingskader (welstandscriteria) voor de aan te vragen omgevingsvergunning voor het woonzorgcomplex.

Kanttekeningen

4.1 Het bestemmingsplan wordt te laat vastgesteld
U moet binnen twaalf weken na afloop van de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen over de vaststelling ervan (artikel 3.8 lid 1 onder e Wro). Het ontwerpbestemmingsplan lag tot en met dinsdag 6 februari 2024 ter inzage. De twaalf weken termijn is dus niet gehaald. Zoals we in onze raadsinformatiebrief van 6 december 2023 onder het kopje ‘Vervolg’ al aangaven is dit geen bezwaar, omdat deze termijn van 6 weken een termijn van orde is. Dit betekent dat er geen sanctie staat op het te laat vaststellen van het bestemmingsplan.

4.2 Tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open
Tegen de ambtshalve wijzigingen kan iedereen in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen. Het indienen van beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening kan tot vertraging leiden.

5.1 Het beeldkwaliteitsplan heeft niet gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen
Formeel hadden wij het beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moeten leggen. Dit hebben we niet gedaan. Dit was ook niet mogelijk, omdat het beeldkwaliteitsplan pas later is opgesteld. Formeel is hierdoor sprake van een procedurefout. Omdat er geen zienswijzen

over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar zijn gemaakt én omdat er geen bezwaar en beroep open staat tegen de Welstandsnota, achten wij dat niet bezwaarlijk.

Financiën

Met de initiatiefnemer hebben we een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin hebben we geregeld dat alle kosten voor deze initiatieven voor rekening van de initiatiefnemer is. Ook ligt hierin vast dat eventuele planschadekosten voor rekening van de initiatiefnemer komen. Zodoende loopt de gemeente geen financiële risico's.

Vervolg

Definitief maken bestemmingsplan
Na uw besluitvorming kan de initiatiefnemer het bestemmingsplan op basis van de in de Nota van Zienswijzen opgenomen wijzigingen aanpassen en definitief maken.

Publicatie en ter inzage legging
We maken het besluit over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk zes weken na uw besluit bekend (artikel 3.8 lid 4 Wro). Dit doen we via bekendmakingen in het Gemeenteblad. We leggen het bestemmingsplan uiterlijk met ingang van maandag 7 juli 2025 gedurende zes weken ter inzage.

Inwerkingtreding bestemmingsplan
Als er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode in werking, zijnde uiterlijk dinsdag 19 augustus 2025. Als er wel een verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan pas in werking daags nadat de Raad van State een uitspraak over het verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan, tenzij de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening toewijst.

Onherroepelijk worden bestemmingsplan
Als er geen beroep wordt ingediend, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk, zijnde uiterlijk dinsdag 19 augustus 2025. Anders wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk daags nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan over het beroep, tenzij de Raad van State het bestemmingsplan vernietigt.

Bijlagen

1. Raadsinformatienota van 6 december 2023, (23.21407);
2. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Stedelijk gebied, De Hoeven 2, Reusel" (24.04738);
3. Aangepaste planregels (25.09371);
4. Aangepaste verbeelding (25.09334);
5. het "Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel" van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D (25.09332).

het college van burgemeester en wethouders,

dhr. J.P.P.S. Ruyters
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	27 mei 2025
Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Stedelijk gebied, de Hoeven 2, Reusel"
Documentnr. Corsa.:	RA24.019
Case nr. Corsa	Z23000393

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 december 2024;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor het realiseren van een kleinschalig woonzorgcomplex voor senioren aan de Hoeven 2 in Reusel;
- het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk gebied, de Hoeven 2, Reusel" met ingang van 27 december 2023 gedurende zes weken ter inzage lag met de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen kenbaar te maken;
- de voorgeschreven kennisgevingen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben plaatsgevonden op 22 december 2023 in het Gemeenteblad en in D’n Uitkijk;
- tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;
- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad van 17 december 2024, met het nummer BW24.0475, onderdeel uitmaakt van dit besluit;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Besluit

1. Een planologische regeling vast te leggen voor het realiseren van een kleinschalig woonzorgcomplex voor senioren aan de Hoeven 2 in Reusel;

En hiervoor:

2. De Nota van Zienswijzen bestemmingsplan “Stedelijk gebied, De Hoeven 2, Reusel” met de daarin opgenomen ambtshalve wijzigingen en aanpassingen vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan “Stedelijk gebied, De Hoeven 2, Reusel”, met het identificatienummer NL.IMRO.1667.BPRhoev1018-VAST, gewijzigd vast te stellen;
5. het “Beeldkwaliteitsplan en groenplan De Hoeven 2 Reusel” van augustus 2024, kenmerk BKP01-SCV016-01D vast te stellen en dit als bijlage toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota.

De raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

mw. I. de Groot mw. A.J.M.H. van de Ven