Raadsvoorstel

Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde"
Vergaderdatum:	27 mei 2025
Documentnr. Corsa.:	RA25.024
Case nr. Corsa:	Z22002195
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 grootschalige woningbouwontwikkeling in Hooge Mierde;

En hiervoor:

2. De Nota van Zienswijzen bestemmingsplan “Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde” met de daarin opgenomen wijzigingen en aanpassingen vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan “Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde”, met het identificatienummer NL.IMRO.1667.BPHMrwieken2010-VAST, gewijzigd vast te stellen;
5. het “Beeldkwaliteitsplan landschap van 12 december 2023” en het “Beeldkwaliteitsplan architectuur” van 9 juni 2022 als gezamenlijk “Beeldkwaliteitsplan voor de Ontwikkellocatie Rogse Wieken Hooge Mierde” vast te stellen en dit als bijlage toe te voegen aan de gemeentelijke Welstandsnota.

Inleiding

Via onze raadsinformatiebrief van 12 december 2023 informeerden wij u over het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde” (*bijlage 1*). Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor het realiseren van een grootschalige woningbouwontwikkeling aan de rand van de dorpskern Hooge Mierde.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024 ter inzage. Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen kenbaar gemaakt. Het is nu aan uw raad om een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan te nemen.

Argumenten

1.1 De nieuwe grootschalige woningbouwontwikkeling in Hooge Mierde voorziet in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte

De woningbouwlocatie ligt aan de Leendestraat/Sint Cornelisstraat. Het bestemmingsplan voorziet 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. Kwalitatief voorziet het plan in een gedifferentieerd woningbouwprogramma, waarbij vrijstaande-, halfvrijstaande- en rijwoningen, levensloopbestendige woningen en bijzondere woonvormen, met een onderscheid naar sociale, betaalbare en vrije sector woningen, volgens de vastgestelde Kempische visie op wonen 2024-2028, een plek krijgen.

1.2 Het initiatief 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’. Het plan 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 'Behoud voor betaalbaar wonen’ en ‘Versnellen van de bouwproductie’.

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.

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

Bij argument 1 hebben we aangegeven dat het plan een gedifferentieerd woningbouwprogramma van maximaal 94 woningen bevat, waarbij vrijstaande-, halfvrijstaande- en rijwoningen, levensloopbestendige woningen en bijzondere woonvormen, met een onderscheid naar sociale, betaalbare en vrije sector woningen.

De initiatiefnemer heeft het plan aan de Kempische Visie op Wonen 2024-2028 aangepast. Hiermee voldoet het plan aan de voorgeschreven prijssegmentering.

1.3 Het initiatief past binnen de uitgangspunten van het provinciale beleid
Volgens de provinciale Omgevingsverordening ligt de initiatieflocatie 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 heeft de initiatiefnemer aangetoond dat het plan aan deze voorwaarde voldoet.

2.1 Het beoordelen en afwegen van de zienswijzen is uw bevoegdheid
Tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan ontving u twee zienswijzen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet u komen tot een beoordeling en afweging van deze zienswijzen. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar hoofdstuk 3 van de Nota van zienswijzen (bijlage 2). Hierin hebben we beide zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Voor beide zienswijzen geldt dat deze geen aanleiding geven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.2 Ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen
Zoals we bij de kanttekeningen in onze raadsinformatienota van 12 december 2023 al aangaven, voldeed het ontwerpbestemmingsplan nog niet geheel aan de voorwaarden van ons eerdere principebesluit over deze nieuwe woningbouwontwikkeling. 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.

Op het moment dat wij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage legden, waren het archeologisch onderzoek en het onderzoek naar de waterhuishouding nog niet afgerond. 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]. Tot slot heeft de initiatiefnemer besloten tot een fasering van het woningbouwplan. 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*). Deze ambtshalve wijzigingen leiden ertoe dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld moet worden.

3.1 Voor het bestemmingsplan ”Stedelijk gebied, Woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde” 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 grootschalige woningbouwontwikkeling. Om de beoogde stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke kwaliteit te realiseren heeft de initiatiefnemer op ons verzoek een Beeldkwaliteitsplan Landschap en een Beeldkwaliteitsplan architectuur laten opstellen. Inmiddels zijn deze samengevoegd in het “Beeldkwaliteitsplan Ontwikkellocatie Rogse Wieken Hooge Mierde” (*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 omgevingsvergunningen voor de woningen.

Kanttekeningen

2.1 Afwijzende reacties op zienswijzen kunnen leiden tot beroep

Zoals we onder argument 2.1 hebben aangegeven geven de twee zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Tegen uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kunnen de indieners van de zienswijzen in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het indienen van beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening kan tot vertraging leiden.

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 12 december 2023 onder het kopje ‘Vervolg’ al aangaven is dit geen bezwaar, omdat deze termijn van 12 weken een termijn van orde is. Dit betekent dat er geen sanctie staat op het te laat vaststellen van het bestemmingsplan.

[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

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 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. De reden hiervoor was dat de beoordeling van het beeldkwaliteitsplan op dat moment nog niet afgerond was. 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.

Overigens moeten ook nu nog enkele kleine aanpassingen worden doorgevoerd. Zo bevat het kaartmateriaal nog enkele tegenstrijdigheden en moet de fasering nog goed verwerkt worden. Inhoudelijk verandert het beeldkwaliteitsplan daardoor niet.

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 zijn. 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 voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak over het verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan, tenzij de voorzitter 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 Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan over het beroep, tenzij de Afdeling het bestemmingsplan vernietigt.

Bijlagen
1. Raadsinformatienota van 12 december 2023 (23.20312);
2. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde" (24.03525);
3. Voorstel aangepaste planregels 27 maart 2025 (25.8388)
4. Voorstel aangepaste verbeelding 27 maart 2025 (25.08390);
5. Beeldkwaliteitsplan Ontwikkellocatie Rogse Wieken Hooge Mierde (25.09430).

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, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde"
Documentnr. Corsa.:	RA25.024
Case nr. Corsa	Z22002195

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 april 2025

overwegende dat:

- het bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor een nieuwe, grootschalige woningbouwontwikkeling van 94 woningen aan de Leendestraat/St. Cornelisstraat in Hooge Mierde;

- het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde" 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 twee zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad van 22 april 2025, met het nummer BW25.0142, 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 grootschalige woningbouwontwikkeling in Hooge Mierde;

En hiervoor:

2. De Nota van Zienswijzen bestemmingsplan “Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde” met de daarin opgenomen wijzigingen en aanpassingen vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan “Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde”, met het identificatienummer NL.IMRO.1667.BPHMrwieken2010-VAST, gewijzigd vast te stellen;
5. het “Beeldkwaliteitsplan landschap van 12 december 2023” en het “Beeldkwaliteitsplan architectuur” van 9 juni 2022 als gezamenlijk “Beeldkwaliteitsplan voor de Ontwikkellocatie Rogse Wieken Hooge Mierde” vast te stellen en dit als bijlage toe te voegen aan de gemeentelijke Welstandsnota.

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
mw. I.A.C. de Groot	mw. A.J.M.H. van de Ven