



Raadsinformatienota

Documentnr. Corsa :	23.21407	Datum nota :	06/12/2023
Casenr. Corsa :	Z23000392	Portefeuillehouder :	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, De Hoeven 2, Reusel"

Kennis te nemen van

het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, De Hoeven 2, Reusel"

Inleiding

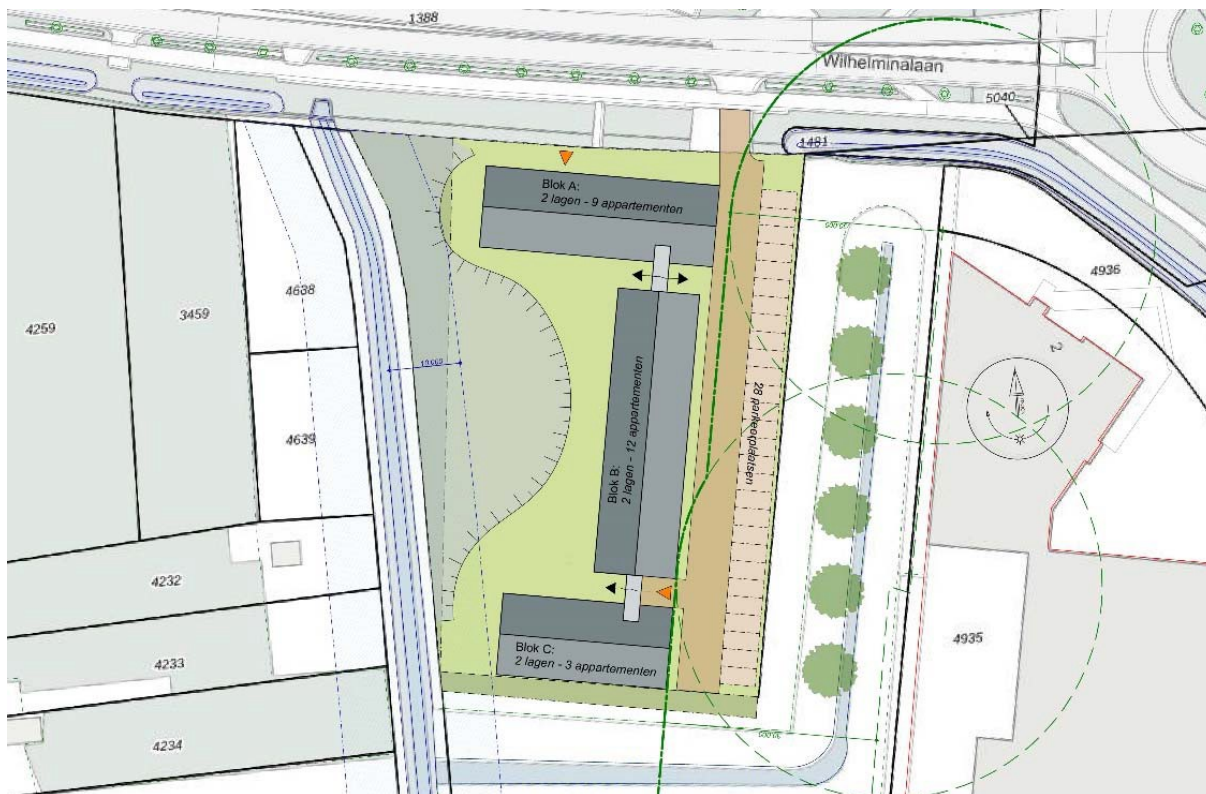
Initiatiefnemer is van plan om ter plaatste van de al jarenlang leegstaande en inmiddels sterk verouderde voormalige woonboerderij aan de Hoeven 2 in Reusel een kleinschalig woonzorgcomplex te realiseren. Het gaat dan om een complex met zelfstandig wonen voor senioren (23 appartementen), een inwonend 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.

Op 10 mei 2022 namen wij hierover een positief principestandpunt in ([BW22.0085](#)). Hierbij hebben wij onze bereidheid uitgesproken om -onder voorwaarden- planologische medewerking te verlenen aan het realiseren van het woonzorgcomplex. Onze argumenten hiervoor waren onder andere dat het initiatief:

- een maatschappelijke meerwaarde oplevert zoals vereist in de Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden van 22 mei 2018;
- past binnen de uitgangspunten van het provinciale beleid;
- voorziet in een collectieve woonvorm;
- een positieve bijdrage levert aan de doelstellingen van de Kempische Visie op Wonen.

Deze argumenten zijn nog steeds van toepassing.





Figuur 1: Situatietekening (Keeris Architecten, juni 2023. Bron: toelichting ontwerpbestemmingsplan)

Kernboodschap

Het bestemmingsplan is bedoeld om een klenschalig woonzorgcomplex mogelijk te maken.

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. Ook voldoet het plan nog niet aan het Groenbeleidsplan. En tenslotte is er ook nog onduidelijkheid over de bodemkwaliteit en archeologie. Hiervoor nemen we nu in het ontwerpbestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen op.

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. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een ontheffing op grond van de Wet geluidhinder nodig

Voor het woonzorgcomplex is sprake van een overschrijding van de toegestane geluidsbelasting. Via een ontheffing op grond van de Wet geluidhinder is het mogelijk om tot een hogere geluidsgrenswaarde te komen. Het ontwerpbesluit hiervoor brengen we gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan in procedure. Het definitieve besluit moet straks genomen zijn voordat de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan besluit.

3. 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 Wro 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.

4. 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 de gemeenteraad 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 ter inzage legging tot en met 29 januari 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 hebt 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

1. Ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, De Hoeven 2, Reusel" ([23.21314](#), [23.21312](#) en [23.21313](#)).

