Raadsvoorstel

Onderwerp:	Ontwerp Omgevingsplan gemeente Reusel-De Mierden - wijziging woningbouwcategorieën en doelgroepen
Vergaderdatum:	3 februari 2026
Documentnr. Corsa.:	RA25.101
Case nr. Corsa:	Z25002447
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

1. De afspraken uit de *Kempische visie op wonen 2024 – 2028 – Volkshuisvestingsprogramma* op te nemen in het omgevingsplan.
2. Doelgroepen en instandhoudingsverplichtingen gebaseerd op de Verordening doelgroepen sociale woningbouw Reusel-De Mierden op te nemen in het omgevingsplan.
3. Te bepalen dat de fictieve locatie Kerkplein 3 te Reusel als werkingsgebied wordt opgenomen om vanuit daar de regelset uit te breiden naar meerdere locaties.
4. In hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan gemeente Reusel-De Mierden de Vangnetregeling Omgevingswet toe te voegen.
   En hiervoor:
5. Een eerste thematische wijziging door te voeren in het Omgevingsplan gemeente Reusel-De Mierden op het gebied van woningbouwcategorieën en doelgroepen.
6. De Nota ambtshalve wijzigingen vast te stellen.
7. De wijziging “Omgevingsplan Reusel-De Mierden – woningbouwcategorieën en doelgroepen” gewijzigd vast te stellen en op te nemen in het omgevingsplan, conform het besluit dat als bijlage 1 onderdeel uit maakt van dit raadsvoorstel en waarvan de wijzigingen geel zijn weergegeven.

Inleiding

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw Reusel-De Mierden maakte het mogelijk om verplichte woningbouwcategorieën (sociale huur- of koopwoningen) op te nemen in het bestemmingsplan en doelgroepen voor te schrijven als bewoners. De verordening is verouderd maar mogen we niet meer actualiseren door de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Wel is het mogelijk om de regels in het omgevingsplan op te nemen. In de Kempische Visie op wonen 2024 – 2028 is ook een woningbouwprogramma opgenomen. Het voorstel is om op basis van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw Reusel-De Mierden en de Kempische Visie op wonen 2024 - 2028 een nieuwe regelset op te nemen in het omgevingsplan, zoals opgenomen in **bijlage 1**.

Argumenten

1.1. en 2.1. Met actueel beleid kunnen we meer sturing geven aan de (sociale) woningbouwopgaven.
Door het opnemen van actueel beleid in het omgevingsplan kunnen we meer sturing geven op de gewenste woningbouw. Initiatiefnemers van nieuwbouwplannen moeten zich bij het uitwerken van de plannen conformeren aan de actuele regels over woningbouwcategorieën en doelgroepen uit het omgevingsplan. Alleen dan kan er sprake zijn van een plan dat voldoet aan de door de Omgevingswet vereiste evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2. De gemeenteraad gaf u hier opdracht toe.
Bij de vaststelling van de Kempische visie op wonen 2024 - 2028 besloot de raad u de opdracht te geven om een wijziging van het omgevingsplan voor te bereiden waarin u de kaders van de visie overneemt. Het betreft het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma waarbij voor nieuwbouw geldt:

a. minimaal 30% sociale huurwoningen;
b. minimaal 37% betaalbare woningen waarvan;
   - 5% sociale koopwoning laag segment;
   - 13% sociale koopwoning midden segment;
   - 19% sociale koopwoning hoog segment.
c. 33% van de woningen vrij in te vullen.

2.2. Het opnemen van regels over de doelgroepen en instandhoudingsverplichtingen in het omgevingsplan maakt de nieuwe regelset compleet.
Uit de Kempische visie op wonen 2024 - 2028 volgen de woningbouwcategorieën die bij een nieuwbouwplan gerealiseerd moeten worden. De visie geeft niet aan door wie de woningen bewoond mogen worden en hoe lang de woningen in stand moeten worden gehouden voor de doelgroep. Dit is geregeld in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw Reusel-De Mierden.

3.1. Een wijziging van een omgevingsplan moeten we koppelen aan een werkingsgebied.
Dit voorstel voorziet niet in een omgevingsplanwijziging voor een specifieke (woning)bouwlocatie Technisch gezien is dat wel een vereiste. Het toevoegen van algemeen beleid in het omgevingsplan is in praktische zin nog niet goed in de systematiek geborgd. Daarom stellen we voor gebruik te maken van de zogenaamde stoeptegelmethode. Met het aanwijzen van een fictieve locatie kunnen we later toch de regels van hoofdstuk 4 op eenvoudige wijze van toepassing verklaren op locaties waar daadwerkelijk woningbouw wordt gerealiseerd. Dit is op het oog een bijzondere werkwijze, maar afgestemd met het stedenbouwkundig bureau dat ons ondersteuning biedt bij het opbouwen van het definitieve omgevingsplan. En een werkwijze die meerdere gemeenten al toepassen bij het opbouwen van het omgevingsplan.

4.1. De VNG adviseert om de Vangnetregeling Omgevingswet toe te voegen aan het omgevingsplan.
Het Rijk heeft de Omgevingswet na de inwerkingtreding aangevuld met de Vangnetregeling Omgevingswet. De VNG adviseert om de Vangnetregeling Omgevingswet toe te voegen aan hoofdstuk 22 van het omgevingsplan bij de artikelen waar de Vangnetregeling op aangrijpt. Dit heeft 2 voordelen:

- De aanvullingen worden integraal onderdeel van het omgevingsplan en worden zichtbaar in het onderdeel Regels op de kaart van het Omgevingsloket.
- De aanvullingen kunnen niet vergeten worden als op een later moment de aangevulde bruidsschatregels verwerkt worden in het nieuwe deel.

We stellen voor deze eerste thematische wijziging van het omgevingsplan dan ook aan te grijpen om de regeling op te nemen.

5.1. Het is een goede oefening om te werken met de nieuwe plansoftware.
Bijkomend voordeel is dat deze wijziging van het omgevingsplan een goede oefening is om de procedure juridisch en technisch (met de nieuwe software) te doorlopen. Dit maakt thematische wijzigingen maar ook locatie-specifieke wijzigingen in de toekomst makkelijker.

6.1. Het ontwerp Omgevingsplan Reusel-De Mierden – wijziging woningbouwcategorieën en doelgroepen heeft van 30 september 2025 tot en met 12 november 2025 ter inzage gelegen met voor eenieder de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken.
Er zijn 2 zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen bleken geen betrekking te hebben op de wijzigingen die nu voorliggen. Na overleg met de indieners van de zienswijzen zijn deze ingetrokken.

6.2 en 7.1. Er worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld vanwege een aanvulling van de Vangnetregeling die op 1 oktober 2025 is doorgevoerd.
Op 1 oktober 2025 zijn in de Vangnetregeling enkele artikelen toegevoegd die wijzigingen aanbrengen in de bruidsschat. Deze artikelen waren nog niet opgenomen in het ontwerp Omgevingsplan gemeente Reusel-De Mierden – wijziging woningbouwcategorieën en doelgroepen die ter inzage heeft gelegen. Gezien het hier gaat om het beleidsneutraal overhevelen van rijksregels naar decentraal niveau en dit geen (nieuwe) impact heeft op de fysieke leefomgeving wordt voorgesteld deze wijzigingen nog mee te nemen als ambtshalve wijzigingen. In de Nota ambtshalve wijzigingen (**bijlage 2**) wordt dit nader toegelicht.

Kanttekeningen

1.1. Er heeft geen actieve participatie plaatsgevonden bij deze ontwerpwijziging van het omgevingsplan.
De Omgevingswet schrijft voor dat bij iedere wijziging van het omgevingsplan participatie plaatsvindt. Participatie kan diverse vormen hebben, zoals informeren, consulteren, coproduceren en meebeslissen. Bij deze ontwerpwijziging van het omgevingsplan is sprake van vertaling van reeds

vastgesteld beleid. Voor wat betreft de Kempische visie op wonen 2024 - 2028 is sprake van een een-op-een-vertaling van kaders. Meepraten en beslissen heeft daarom geen toegevoegde waarde. Omdat de regels uit de Verordening doelgroepen sociale woningbouw Reusel-De Mierden in grote lijnen zijn overgenomen, kozen we ervoor om geen actieve participatie te organiseren, maar slechts alleen te informeren. Daarbij sterkt ons het feit dat de gemeente nu eenmaal een belangrijke rol moet pakken bij het vervullen van de woningbouwopgave, waarbij we zowel afspraken nakomen met de Kempengemeenten, als ook in regionaal verband (door het ondertekenen van de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant 2023 en recent de herijking Woondeal Zuidoost-Brabant 2025).

Financiën

Niet van toepassing.

Vervolg

Indien uw raad de wijziging van het omgevingsplan vaststelt publiceren we dit via het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) in het digitale Gemeenteblad. De wijzigingen worden opgenomen in een geconsolideerde versie van het integrale Omgevingsplan gemeente Reusel-De Mierden. Hierna kan gedurende 6 weken beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Besluit Omgevingsplan gemeente Reusel-De Mierden - wijziging woningbouwcategorieën en doelgroepen (25.25128).
2. Nota ambtshalve wijzigingen (25.23494)

het college van burgemeester en wethouders,

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

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

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	3 februari 2026
Onderwerp:	Ontwerpwijziging omgevingsplan voor woningbouwcategorieën en doelgroepen
Documentnr. Corsa.:	RA25.101
Case nr. Corsa	Z25002447

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 december 2025

overwegende dat:

- de Kempische visie op wonen 2024 – 2028 en de Verordening doelgroepen sociale woningbouw Reusel-De Mierden regels bevatten over woningbouwcategorieën en doelgroepen bij nieuwbouwplannen;
- deze regels sturing geven op gewenste woningbouw in nieuwbouwplannen;
- de kaders van de Kempische visie op wonen 2024 – 2028 meer juridische status krijgen door doorvertaling in het omgevingsplan;
- de Verordening doelgroepen sociale woningbouw Reusel-De Mierden verouderd is;
- de VNG adviseert de Vangnetregeling Omgevingswet toe te voegen aan hoofdstuk 22 van het omgevingsplan bij de artikelen waar de Vangnetregeling op aangrijpt;
- dat de ontwerpwijziging van het omgevingsplan met inachtneming van het bepaalde in en krachtens afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;
- dat de ontwerpwijziging van het omgevingsplan in digitale vorm gedurende de periode van zes weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 30 september 2025 tot en met 12 november 2025 en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode zienswijzen in te dienen;
- dat in de Nota ambtshalve wijzigingen enkele toevoegingen ten opzichte van de ontwerpwijziging worden voorgesteld vanwege de wijziging van de Vangnetregeling Omgevingswet op 1 oktober 2025.

Besluit

1. De afspraken uit de *Kempische visie op wonen 2024 – 2028 – Volkshuisvestingsprogramma* op te nemen in het omgevingsplan.
2. Doelgroepen en instandhoudingsverplichtingen gebaseerd op de Verordening doelgroepen sociale woningbouw Reusel-De Mierden op te nemen in het omgevingsplan.
3. Te bepalen dat de fictieve locatie Kerkplein 3 te Reusel als werkingsgebied wordt opgenomen om vanuit daar de regelset uit te breiden naar meerdere locaties.
4. In hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan Reusel-De Mierden de Vangnetregeling Omgevingswet toe te voegen.
   En hiervoor:
5. Een eerste thematische wijziging door te voeren in het Omgevingsplan Reusel-De Mierden op het gebied van woningbouwcategorieën en doelgroepen.
6. De Nota ambtshalve wijzigingen wijziging “Omgevingsplan Reusel-De Mierden – woningbouwcategorieën en doelgroepen” vast te stellen.
7. De wijziging “Omgevingsplan Reusel-De Mierden – woningbouwcategorieën en doelgroepen” gewijzigd vast te stellen conform het besluit dat als bijlage 1 onderdeel uit maakt van dit raadsvoorstel en waarvan de wijzigingen geel zijn weergegeven.

De raad voornoemd,

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