



Schippers Onroerend Goed B.V.



Onderwerp : Principebesluit De Hoeven 26, Reusel
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : /23.02548

Reusel, 2 maart 2023

Geachte heer 

Op 28 februari 2023 namen burgemeester en wethouders een principebesluit over de ontwikkeling De Hoeven 26, Reusel. Via deze brief informeer ik u hierover. Ook ga ik in op de randvoorwaarden en het vervolg.

Principebesluit

Het college besloot om planologische medewerking te verlenen aan uw principeverzoek. Daar hing ze wel een aantal voorwaarden aan vast. Het volledige besluit luidt als volgt:

1. In principe medewerking te verlenen aan de planologische wijziging van het perceel Hoeven 26 te Reusel, waarmee de agrarische functie wordt gewijzigd naar:
 - Een maatschappelijke bestemming met de aanduiding logies t.b.v. de realisatie van arbeidsmigrantenhuisvesting;
 - Een verkeersbestemming voor de aanleg van een nieuw kruispunt N284 en een verbindingsweg richting de Hallenstraat/ Kleine Hoeven;
 - Een gemengde bestemming voor de realisatie van een waterbergingsgebied met groen, recreatieve voorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder een blusvijver. waarbij de huidige bedrijfswoning en agrarische bebouwing worden gesloopt.
2. Met de initiatiefnemer van het arbeidsmigranten logiesgebouw een anterieure overeenkomst te sluiten waarin het kostenverhaal van de plankosten, planschade, kwaliteitswinst, het beheer en toezicht op de huisvesting, een bijdrage voor de inrichting van het gebied en bovenwijkse voorzieningen wordt geborgd.
3. Bovengenoemde functies mogelijk te maken middels een partiële herziening van het bestemmingsplan middels een omgevingsplan of bestemmingsplan.
4. Met de eigenaar van de gronden een koopovereenkomst te sluiten voor de gronden die nodig zijn voor de realisatie van de infrastructuur en het waterbergingsgebied.
5. De plankosten voor het waterbergingsgebied en de verkeersbestemming door te berekenen aan gemeente Bladel conform de ondertekende samenwerkingsovereenkomst.

Toelichting op een aantal voorwaarden

Een aantal voorwaarden vraagt wellicht om een nadere toelichting. Die leest u hieronder.

Omgevingsdialoog

Vanuit het oogpunt van creëren van draagvlak hecht de gemeente groot belang aan het (tijdig) voeren van een omgevingsdialoog. Voor deze ontwikkeling heeft al een eerste omgevingsdialoog plaatsgevonden. U bent er zelf verantwoordelijk voor hieraan een vervolg te geven. De gemeente heeft hierin geen rol.

Hoe nu verder?

U bent nu aan zet om via haalbaarheidsonderzoeken de milieu-planologische haalbaarheid aan te tonen. Het gaat hierbij onder meer om de aspecten: archeologie, bedrijven en milieuzonering, bodem, cultuurhistorie, externe veiligheid, flora en fauna, geluid, geur, kabels en leidingen, ladder duurzame verstedelijking, parkeren, stedenbouwkundige inpassing, verkeer en water. Vervolgens kan er door u een concept omgevingsplan worden opgesteld. Dit omgevingsplan moet voldoen aan de wettelijke digitaliseringseisen. Ik verwijs hiervoor naar het casco omgevingsplan Kempengemeenten. Dit is desgewenst digitaal beschikbaar. Na instemming met het omgevingsplan, starten wij het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant, de veiligheidsregio en het Waterschap De Dommel op. Vervolgens kunnen wij de omgevingsplanprocedure opstarten.

Afspraken

Kostenverhaal

Voor het omgevingsplan is het nodig om afspraken met elkaar te maken over de procedure, de verschillende kosten die u hierover moet betalen en de voorwaarden die gelden voor het realiseren van uw plannen. Dit leggen wij vast in een anterieure overeenkomst die beide partijen moeten tekenen. Hiervoor nemen wij overig enige tijd contact met u op. Bij de kosten in de anterieure overeenkomst gaat het in ieder geval om deskundigenkosten, exploitatiekosten voor het (her) inrichten van het openbaar gebied en mogelijke planschade.

Leges

Voor het in procedure brengen van het omgevingsplan moet u leges betalen. Deze nemen wij op in de anterieure overeenkomst.

Vragen?

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neem dan gerust contact met me op. Op maandag, dinsdag, woensdagochtend en donderdag ben ik bereikbaar via [REDACTED] of via e-mail [REDACTED]

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

[REDACTED]

beleidsmedewerker Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
team Ruimtelijke Ontwikkeling