

Zaaknummer	
Onderwerp	Procesvoorstel woningbouw voormalige bedrijfsterrein Van Mil
Datum raadsvergadering	11 december 2025
Raadscommissie	Algemene commissie
Datum raadscommissie	3 december 2025
Programma	Fysieke leefomgeving
Portefeuillehouder	H. Rodoe

Procesvoorstel woningbouw voormalige bedrijfsterrein Van Mil

Inleiding

Op 16 juni 2025 heeft het college in principe medewerking verleend aan het realiseren van 37 nieuwe woningen op het voormalige bedrijfsterrein van Van Mil in Molenhoek. Het plangebied betreft vier percelen (A4890, A4889, A6336 en A6337) met een totale oppervlakte van 8815 m². De bestaande bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en hiervoor in de plaats komen 13 sociale huur appartementen, 12 tussenwoningen (betaalbare koop), 6 hoekwoningen (vrije sector koop), 4 levensloopbestendige woningen en twee vrijstaande woningen (vrije sector koop). De voorlopige verkavelingsschets ziet er als volgt uit:



De initiatiefnemer is voornemens om de plannen uit te gaan werken en wil de ruimtelijke procedure voor het omzetten van de bedrijfs- naar de woonbestemming opstarten. Aangezien dit conform de

Raadsvoorstel

spelregels voor het betrekken van de raad bij ruimtelijke ontwikkelingen valt onder de categorie 'grote ontwikkeling' (meer dan 25 woningen), leggen wij u vooraf dit procesvoorstel voor.

Voorstel

1. In te stemmen met het voorgestelde proces voor de ontwikkeling van het voormalige bedrijfsterrein van Van Mil

Beoogd effect

Het realiseren van 37 nieuwe woningen op het voormalige bedrijfsterrein.

Voorgesteld proces

Dit plan zal gerealiseerd worden door middel van een omgevingsplanwijziging. Immers is het niet wenselijk om slechts af te wijken van de onderliggende bedrijfsbestemming met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa), aangezien de bedrijfsactiviteiten dan ook nog steeds toegestaan zijn. Daarnaast is het wenselijk om nieuwe regels op te stellen, gezien de hoeveelheid en verscheidenheid aan nieuwe woningen.

De planning voor de omgevingsplanwijziging ziet er als volgt uit:

Wat	Wanneer	Extra toelichting
Positief besluit op principeverzoek	16 juni 2025	Het college besluit in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het omzetten van de bedrijfs- naar woonbestemming en het realiseren van 37 woningen op de gronden tussen Rijksweg 33(c) en Middelweg 7(a) in Molenhoek.
Uitwerken voorlopig inrichtingsplan	1 juli 2025	Conform voorwaarden uit de brief met het principebesluit (zie bijlage 1)
Opstarten benodigde onderzoeken	1 augustus 2025	Ten behoeve van de omgevingsplanwijziging zijn onderzoeken nodig, zoals onderzoek naar flora en fauna, archeologie en verkeer. De onderzoeken worden momenteel uitgevoerd.
Behandeling inrichtingsplan in de Adviescommissie Omgevingskwaliteit	11 december 2025	Pas bij een akkoord op het inrichtingsplan, kan voor het plan een passende wijziging van het omgevingsplan worden voorbereid.
Opstellen wijziging van het omgevingsplan gereed	Q1 of Q2 2026	Ten behoeve van het plan wordt een wijziging van het omgevingsplan voorbereid ¹ .
Participatie	Januari – april 2026	Het participatieproces zal voornamelijk informerend ingezet worden om suggesties en zorgen vanuit betrokkenen op te halen. Deze zaken zullen behandeld worden in het plan. Er zullen 2 momenten worden ingepland waarbij betrokkenen en geïnteresseerden worden uitgenodigd. Tijdens het eerste deel van de

Raadsvoorstel

		eerste avond zal er plenair een toelichting worden gegeven over locatie, globale planning en de inzet van participatie. Het tweede deel van de eerste avond zal er aan de aanwezigen gevraagd worden om aandachtspunten, suggesties en ideeën te delen op de borden in de zaal. De uitkomsten van opgehaalde informatie zullen worden verwerkt in een verslag en later worden bijgevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. De tweede avond wordt het ontwerp gepresenteerd en wordt teruggekoppeld wat er met de opgehaalde informatie uit de eerste avond is omgegaan.
Raadsmemo	Na participatie	Uw raad wordt na het opstellen van het plan en het presenteren daarvan tijdens de informatieavonden geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het proces en de uitkomsten van de participatie middels een raadsmemo.
Ter inzage ontwerpplan	Q2 of Q3 2026	Het ontwerp wijzigingsbesluit wordt aangeboden aan het College. Bij instemming door het college ligt het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage. Binnen die termijn kan eenieder een zienswijze indienen tegen het plan.
Vaststellen omgevingsplanwijziging	Q3 of Q4 2026	Het vast te stellen wijzigingsbesluit wordt aangeboden aan uw Raad. Bij instemming ligt het vaststellingsbesluit 6 weken ter inzage. Binnen die termijn kan een belanghebbende in beroep gaan tegen het plan.

¹ Op dit moment is de locatie bestemd voor bedrijvigheid. Dat betekent dat woningbouw niet is toegestaan. Daarom wordt het omgevingsplan gewijzigd. De initiatiefnemer Van de Klok Nieuwbouw levert voor deze wijziging de noodzakelijke documenten (onderzoeken, onderbouwing, regels, enz.) aan in samenwerking met een onafhankelijke adviseur ruimtelijke ordening. De gemeente bewaakt de kwaliteit en zorgt ervoor dat de wijziging passend is binnen de (regel)structuur van het gehele omgevingsplan. Het eindresultaat is een wijziging van het omgevingsplan - mits het college en uw raad hiermee instemt - zodat woningbouw op de locatie wél is toegestaan.

Argumenten

1.1 Het betreft een particulier initiatief, dat wij als gemeente faciliteren

De gemeente is geen initiatiefnemer voor dit plan. Dat betekent dat Van de Klok Nieuwbouw als initiatiefnemer het plan, inclusief onderbouwing en onderzoeken opstelt. In de brief met het principebesluit zijn wel enkele voorwaarden meegegeven waaraan het plan moet voldoen (zie bijlage 1). Als gemeente beoordelen wij de onderzoeken, kijken of de nieuwe regels passen binnen bestaand beleid en of het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Raadsvoorstel

1.2 Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen hoe het participatieproces eruitziet

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het voor initiatiefnemers verplicht om te laten zien hoe de omgeving is meegenomen in de planvorming. Hoe de initiatiefnemer dit doet, is aan initiatiefnemer zelf. Voor dit plan stelt initiatiefnemer voor om twee avonden in te plannen waarbij de eerste avond bedoeld is om te informeren en ideeën op te halen en de tweede avond om terug te koppelen wat hiermee is gedaan. Deze vorm past bij een dergelijk initiatief. De resultaten worden teruggekoppeld naar uw raad middels een raadsmemo en initiatiefnemer zal ze ook moeten vastleggen in een verslag dat bij het plan wordt gevoegd. Dit verslag wordt meegenomen in de beoordeling of er sprake is van ETFAL.

Kanttelingen

1.1 De planning kan wijzigen

Uw raad wordt gedurende het proces geïnformeerd over de voortgang middels een raadsmemo. Aangezien het om een aanzienlijk aantal nieuwe woningen en daarmee een groot initiatief gaat, is het mogelijk dat de planning uitloopt, bijvoorbeeld doordat er aanvullende onderzoeken nodig zijn of doordat het verwerken van adviezen en inspraak langer duurt dan verwacht. Mocht de voorgestelde planning uitlopen, dan bent u hiervan op de hoogte voordat het ontwerpplan ter inzage gaat.

Duurzaamheid

Het plan zal sowieso moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidsnormen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en ons duurzaamheidsbeleid en het bijbehorende uitvoeringsprogramma. Daarnaast zal de Adviescommissie Omgevingskwaliteit waarschijnlijk ook nog adviseren over duurzaamheid.

Participatie

In het voorgestelde proces staat beschreven wanneer en hoe participatie plaats zal vinden. Het verslag met een beschrijving van dit participatieproces zal bij het plan gevoegd worden. U wordt hierover ook nog apart via een raadsmemo geïnformeerd.

Financiën

Er wordt geen exploitatieovereenkomst opgesteld, aangezien het kostenverhaal voor dit initiatief anderszins verzekerd zal worden. Wij zullen voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpplan een anterieure overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer. Initiatiefnemer betaalt daarnaast leges voor de omgevingsplanwijziging. Aan dit procesvoorstel zijn verder geen kosten verbonden.

Communicatie

Nadat u heeft ingestemd met dit procesvoorstel en de initiatiefnemer het voorlopige plan heeft uitgewerkt, zal de participatie starten. Hoe hierover gecommuniceerd wordt naar betrokkenen en geïnteresseerden, zal initiatiefnemer later in samenspraak met de gemeente bepalen. Tijdens de tweede avond worden sowieso de bezoekers van de eerste avond weer uitgenodigd, zodat iedereen die aanwezig was een terugkoppeling krijgt. U wordt hierna geïnformeerd over het verloop van het

Raadsvoorstel

totale proces en ook over het participatieproces via een raadsmemo. Mocht hier behoefte aan zijn, dan kan dit raadsmemo eventueel in een commissievergadering besproken worden, zodat u hierover vragen kunt stellen.

Uitvoering

Dit procesvoorstel vormt de basis voor het verdere traject en de ruimtelijke procedure en is in samenspraak met de initiatiefnemer opgesteld. Na uw instemming zal het proces verder gevolgd worden zoals voorgesteld. De eerste stap is dan het voorleggen van het plan aan de Adviescommissie omgevingskwaliteit op 11 december.

Bijlage(n)

- Raadsbesluit procesvoorstel ruimtelijke ontwikkeling Rijksweg-Middelweg
- Brief principebesluit Rijksweg-Middelweg (geanonimiseerd)

Mook, 18 november 2025,

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De gemeentesecretaris
drs. W. Mariman

De burgemeester
I.M. van Dijk