

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 10 maart 2026
Voorstel: 2026-025

Zaaknummer: 1894/2024/2986645
Documentnummer: 1894/2026/3308474
Datum collegebesluit: 27 januari 2026

Onderwerp

Grondexploitatie en coördinatieregeling woningbouwlocatie Meuleveld Maasbree

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van bijlage 2.

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 De grondexploitatie Meuleveld Maasbree vast te stellen.
- 2 Het tekort van € 1.054.344 te dekken uit de Reserve risico's grondexploitaties.
- 3 De coördinatieregeling, zoals bepaald in paragraaf 3.5 van de Algemene Wet Bestuursrecht en artikel 16.14a van de Omgevingswet, van toepassing te verklaren op de voorbereiding, bekendmaking en rechtsbescherming van de wijziging van het omgevingsplan voor het plan Meuleveld Maasbree en de omgevingsvergunning(en) voor de woningen die door Wonen Limburg gerealiseerd worden in het plan Meuleveld Maasbree.
- 4 De coördinatieregeling uitsluitend van toepassing te verklaren indien er een ontvankelijke en vergunbare aanvraag omgevingsvergunning is ingediend door Wonen Limburg voordat de wijziging van het omgevingsplan ter inzage gelegd wordt. Dit ter beoordeling aan het college.

Inleiding

Plangebied

Op 12 november 2024 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet van € 250.000,- beschikbaar gesteld om de gebiedsontwikkeling van het Meuleveld te starten. Dit voorbereidingskrediet is gedekt uit de Reserve risico's grondexploitaties.

Het Meuleveld is een gebied in Maasbree gelegen ten zuiden van de Molenstraat en ten noorden van de Westeringlaan. Het gehele plangebied is per 1 januari 2026 in eigendom van de gemeente en heeft een omvang van iets meer dan 4 hectare.

Op 17 februari 2025 was de eerste bewonersavond over toekomstige woningbouw in het Meuleveld. Daarin zijn de uitgangspunten voor het plan gepresenteerd en besproken. Het idee is om een woningbouwplan te ontwikkelen met een mix van verschillende typen woningen, veel gezamenlijk robuust groen en gericht op ontmoeting en omzien naar elkaar.

Proces

Het afgelopen jaar heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden om te komen tot een stedenbouwkundig ontwerp. Er heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met bewoners en belanghebbenden via bilaterale overleggen en via klankbordgroepbijeenkomsten. Ook is er een vragenlijst over woonwensen uitgezet, op basis waarvan veel input is verkregen. Daarnaast zijn afspraken gemaakt met partners zoals Wonen Limburg, Stichting Knarrenhof en WeDo Development B.V. In een drukbezochte bijeenkomst op 27 oktober 2025 is het stedenbouwkundig ontwerp aan belangstellenden gepresenteerd.

Woningtypen

Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet op dit moment in 81 woningen waarbij sprake is van een mix van verschillende woningtypen in verschillende prijscategorieën voor verschillende doelgroepen:

- 25 sociale huurwoningen in een appartementencomplex door Wonen Limburg.
 - 7 grondgebonden middenhuurwoningen door Wonen Limburg Accent.
 - 13 betaalbare koopwoningen door WeDo Development B.V.
 - 6 woningen als twee-kapper in een duurder segment door WeDo Development B.V.
 - 10 vrije kavels, waarvan 4 als twee-kapper, door de gemeente uit te geven.
 - 20 grondgebonden levensloopbestendige woningen in hofvorm door Stichting Knarrenhof.
- Er wordt nog samen met Stichting Knarrenhof gekeken naar de mogelijkheid om een paar extra bovenwoningen op dit hof te realiseren.

Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundig plan vormt een groene en samenhangende woonomgeving die aansluit op de dorpsrand en de bestaande structuur van de Molenstraat en Westeringlaan. De opzet is gebaseerd op een afwisseling van woonblokken en groene ruimtes, waardoor een open en luchtige wijk ontstaat met sterke zichtlijnen en een vanzelfsprekende relatie tussen woning en landschap. Het langzaamverkeersnetwerk vormt de ruggengraat van het gebied en verbindt de woonbuurten met de sportvelden en het omliggende dorp. De parkachtige ruimtes spelen daarbij een belangrijke rol: zij fungeren als verblijfsplek, speelruimte en waterberging en vormen het groene hart van de nieuwe buurt. Het plan is zo opgezet dat het eenvoudig kan worden uitgebreid wanneer de woningbehoefte toeneemt. Er is nu al rekening gehouden met een logische vervolgfase, zodat een toekomstige uitbreiding naadloos kan aansluiten op de huidige ontwikkeling.



Stedenbouwkundig kader Meuleveld Maasbree (woningen van Wonen Limburg in gele arcering)

Coördinatieregeling

Het project Meuleveld doet mee aan de pilot Parallel plannen. Hierbij is gekeken hoe we op een efficiënte manier de planning kunnen inkorten door bepaalde procedures op elkaar af te stemmen. Het toepassen van een coördinatie op de vaststelling van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning(en) versnelt het proces. Woningcorporatie Wonen Limburg heeft ons in dit kader verzocht om voor haar woningen de coördinatieregeling toe te passen. Dit voorstel ziet uitsluitend op een procesbesluit, waarin wordt besloten dat voor de verschillende procedures dezelfde voorbereidingsprocedure doorlopen wordt. Over de inhoud van het

uiteindelijke omgevingsplan en de omgevingsvergunning moet uw raad, respectievelijk ons college, nog een apart besluit nemen, zodra het plan in procedure wordt gebracht. De wijziging van het omgevingsplan volgt daarbij de gebruikelijke route, waarbij uw raad de wijziging van het omgevingsplan al dan niet kan vaststellen. De besluitvorming van de omgevingsvergunning ligt bij het college. De gecoördineerde besluiten zullen tegelijkertijd gepubliceerd worden, waarbij tegen het gezamenlijke besluit beroep kan worden ingesteld.

Planning

In het kader van 'Parallel Plannen' zijn al veel onderzoeken uitgevoerd en zijn met partijen al verdere afspraken gemaakt.

Hieronder een globale en ambitieuze planning voor het vervolg:

- Februari 2026: Definitief Stedenbouwkundig plan
- Maart 2026: Definitief Beeldkwaliteitsplan
- Maart 2026: Vaststelling grondexploitatie en coördinatieregeling door de Raad.
- Juni 2026: Ontwerp wijziging omgevingsplan en gecoördineerde Omgevingsvergunning(en) voor de bouwactiviteiten ter inzage leggen door het College.
- Juni 2026: Definitief civieltechnisch ontwerp.
- December 2026: Vaststelling omgevingsplan Meuleveld door de Raad en verlenen van de omgevingsvergunning(en) voor de bouwactiviteiten door het College
- Januari 2027: Start uitgifte 10 vrije kavels door gemeente
- Februari 2027: Start bouwrijp maken
- Juni 2027: Werkzaamheden nutspartijen.
- Oktober 2027: Start bouw eerste woningen.

Grondexploitatie

De BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) bepaalt dat er een raadsbesluit genomen moet worden om een grondexploitatie vast te stellen. Er worden namelijk gronden van de gemeente omgezet van normale grond naar bouwgrond. Er is dan sprake van bouwgrond in exploitatie (BIE).

De voorliggende grondexploitatie Meuleveld sluit met een tekort van € 1.054.344. Hierbij is rekening gehouden met de indexering 2025 en de voorgestelde uitgangspunten grondexploitatie 1 januari 2026 die op 20 januari 2026 in het college zullen worden vastgesteld.

Ter dekking van voornoemd tekort zal eenzelfde bedrag in de voorziening "verliezen grondexploitaties" worden gestort vanuit de reserve risico's grondexploitaties.

Bijlage 1 bevat de openbare grondexploitatie en bijlage 2 bevat de niet openbare grondexploitatie. In de grondexploitatie staan de geraamde kosten en de geraamde opbrengsten opgenomen.

Afhankelijk van de precieze invulling van het woningbouwprogramma van het beoogd Knarrenhof zullen – omdat er sprake is van meer betaalbare woningen dan de norm van 2/3 betaalbaar – nog gelden vanuit het "huisvestingsfonds" als dekking van de grondexploitatie worden ingezet.

Aangezien het aantal en woningbouwprogramma van het Knarrenhof nog niet helemaal vastligt, zal de definitieve bepaling van deze uitname nog later bepaald worden en is hier in dit voorstel nog geen rekening mee gehouden.

NB. Het voorbereidingskrediet van € 250.000 is – in de lijn van een eerder advies van de accountant – niet opgenomen in het tekort zoals opgenomen in de grondexploitatie, omdat reeds voorzien is in de dekking van dit voorbereidingskrediet.

Beoogd effect

Voorzien in de woningbouwbehoefte via een diversiteit aan woningtypen waarbij sprake is van een klimaatadaptieve en duurzame inrichting van de openbare ruimte die gericht is op ontmoeting en omzien naar elkaar.

Argumenten

- 1.1 *Ontwikkeling van Meuleveld draagt bij aan opgaven uit Omgevingsvisie*
Een van de opgaven uit de Omgevingsvisie Peel en Maas is 'Goed wonen voor iedereen'. Onze ambitie is om vraag en aanbod van woningen meer met elkaar in balans te brengen ten behoeve van vitale gemeenschappen. Het realiseren van woningbouwlocatie Meuleveld draagt hieraan bij en geeft invulling aan de juiste woning op de juiste plek van de juiste kwaliteit.
- 1.2 *Er is draagvlak voor het plan Meuleveld*
Het plan is in samenspraak met partners, bewoners, belanghebbenden en geïnteresseerden tot stand gekomen.
- 1.3 *Met vaststelling van de grondexploitatie kan planvoorbereiding en – uitvoering vervolgd worden.*
Er is financiering nodig voor het vervolg. Hierbij valt te denken aan de resterende archeologische kosten, overige plankosten, alsook de kosten voor bouw- en woonrijp maken. Wanneer de grondexploitatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad, kan het college binnen de financiële en beleidskaders verder met de uitvoering.
- 3.1 *De raad kan gevallen aanwijzen waarbij de besluitvorming gecoördineerd wordt.*
In paragraaf 3.5 van de Algemene Wet bestuursrecht is de coördinatie van samenhangende besluiten geregeld. De gemeenteraad kan besluiten om de regeling van toepassing te verklaren om een versnelling teweeg te brengen. Dit voorstel voorziet nu uitsluitend op de toepassing van dezelfde voorbereidingsprocedure, bekendmaking en rechtsbescherming van de besluiten voor de wijziging van het omgevingsplan voor het plan Meuleveld Maasbree en de omgevingsvergunning(en) voor de woningen die door Wonen Limburg gerealiseerd worden. Een besluit over de inhoud van de wijziging van het omgevingsplan is aan uw raad, zodra het omgevingsplan ter besluitvorming wordt voorgelegd.
- 3.2 *De woningbouwplannen van Wonen Limburg zijn voldoende concreet*
Het toepassen van de coördinatieregeling kan alleen als het plan voldoende concreet is. Wonen Limburg is nauw betrokken bij de planvorming voor het plan Meuleveld. Zij maakt ook onderdeel uit van de projectgroep. De woningen (zie gele arcering op kaartbeeld bij inleiding) worden gerealiseerd middels bouwstroom. Dit was ook het uitgangspunt voor het stedenbouwkundig kader. Hierdoor is het mogelijk om op korte termijn de benodigde gegevens voor de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden dat het plan voldoende concreet moet zijn. De overige woningen in het plan Meuleveld zijn nog niet voldoende concreet om onderdeel uit te maken van de coördinatieregeling.
- 3.3 *Het proces wordt gestroomlijnd*
Het coördineren van de voorbereiding, bekendmaking en rechtsbescherming van de wijziging van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning(en) leidt ertoe dat de voorbereidingsprocedure van de betrokken besluiten wordt gestroomlijnd. Ook wordt de rechtsbescherming (zienswijzen en beroep) gecoördineerd, omdat er sprake is van één besluit. Eventuele bezwaren tegen de wijziging van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning kunnen in de ontwerpfase middels de zienswijzeprocedure bekend worden gemaakt. Tegen het definitieve omgevingsplan en de omgevingsvergunning staat beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State open.
Daarnaast zorgt het coördineren van de besluiten ervoor dat het proces voor de omwonenden verduidelijkt wordt. Bij de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan is namelijk ook het bouwplan meteen bekend. Omwonenden weten hoe het plan daadwerkelijk uit komt te zien, in plaats van alleen een ruimtelijk kader in het omgevingsplan.

- 4.1 *Het plan Meuleveld mag geen vertraging oplopen door de coördinatieregeling*
Het doel van het toepassen van de coördinatieregeling is het proces versnellen. Niet alle woningen in het plangebied worden door Wonen Limburg gerealiseerd. De andere partijen mogen door de coördinatieregeling niet benadeeld worden. Mocht het door onvoorziene omstandigheden dus niet lukken om de besluiten tegelijk ter inzage te leggen, dan wordt alleen de wijziging van het omgevingsplan in procedure gebracht.
De aanvraag voor de omgevingsvergunning(en) voor de woningen van Wonen Limburg wordt dan doorlopen, zodra het omgevingsplan Meuleveld Maasbree in werking is getreden.

Kanttekeningen

- 1.1 *Het project is verliesgevend*
De duurzame, klimaat adaptieve ontwikkeling van dit plan leidt tot een grondbalans waarbij slechts 33% uitgifbaar is. Dit betekent dat het overgrote deel openbaar gebied is, waarvan ruim 45% groen betreft. Dit past bij onze ambitie van klimaatadaptieve woonwijken. Aan de zuid- en oostzijde is veel bestaand groen wat behoudenswaardig is. Tevens is er sprake van een spuitzone van 50 meter die niet ingezet kan worden voor woningbouw.

Alternatieven

N.v.t.

Financiën

In de tweede Berap van 2024 is een voorbereidingskrediet van € 250.000,- beschikbaar gesteld voor de planvorming van Meuleveld. Dit voorbereidingskrediet is gedekt uit de Reserve risico's grondexploitaties.

De grondexploitatie is opgesteld conform de bepalingen van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies). Voor de looptijd wordt uitgegaan van oplevering van het woonrijp maken in 2032. De gronduitgifte is gepland in de periode 2028 tot en met 2030. Het plan laat een voorlopig negatief resultaat zien van afgerond € 1.054.344. Conform het BBV dient voor dit verwachte verlies een voorziening te worden gevormd ter grootte van het tekort. De nota reserves en voorzieningen schrijft voor dat deze voorziening gevoed wordt door een storting uit de Reserve risico's grondexploitaties. Dit betekent dat het verwachte verlies wordt gedekt door de Reserve risico's grondexploitaties.

Bijlage 1 bevat de openbare grondexploitatie en bijlage 2 bevat de niet openbare grondexploitatie. In de grondexploitatie staan de geraamde kosten en de geraamde opbrengsten opgenomen. Het coördinatiebesluit heeft geen financiële gevolgen.

Juridische afwegingen

Dit voorstel is om de grondexploitatie voor woningbouwlocatie Meuleveld vast te stellen en de coördinatieregeling van toepassing te verklaren. Tegen dit voorgestelde besluit is geen bezwaar of beroep mogelijk. De omgevingsplan- en omgevingsvergunningprocedure zal in 2026 worden opgestart. Voor deze besluiten geldt wel de gebruikelijke rechtsbescherming (zienswijzen en beroep).

Communicatie

Het besluit om de coördinatieregeling toe te passen wordt gepubliceerd in het digitale gemeenteblad en op de website van de gemeente. Daarnaast verschijnt er een nieuwsbericht op de projectpagina Meuleveld en in de nieuwsbrief Meuleveld.

Binnen het project is de omgeving van begin af aan intensief betrokken. We werken met een klankbordgroep met omwonenden en woningzoekenden. Daarnaast hebben we via een enquête woningwensen achterhaald. De respons was groot. Ook de inloopavonden zijn goed bezocht, mensen waren en zijn geïnteresseerd. Die betrokkenheid blijven we voortzetten. Via de projectpagina Meuleveld Maasbree [Meuleveld Maasbree | Gemeente Peel en Maas](#) en de nieuwsbrief (413 abonnees) houden we geïnteresseerden op de hoogte en betrekken we hen bij het proces.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps-Aerts

de burgemeester
B.C.M. Vostermans

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

Bijlage 1: openbare grondexploitatie

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

Bijlage 2: niet openbare grondexploitatie