

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Aanvraag omgevingsvergunning voor het vergroten van de woonfunctie en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' op de locatie Weijereind 9 in Reusel
Vergaderdatum:	1 juli 2025
Documentnr. Corsa.:	RA25.032
Case nr. Corsa:	Z22002307
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. Planologische medewerking te verlenen aan het vergroten van de woonfunctie en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' op de locatie Weijereind 9 in Reusel, omdat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

En hiervoor:

2. Op grond van artikel 16.15 Omgevingswet het college van burgemeester en wethouders een positief bindend advies te geven voor de aanvraag BOPA.

Inleiding

Op 10 april 2025 ontvingen wij een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan (hierna: BOPA) voor het vergroten van de woonfunctie en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' op de locatie Weijereind 9 in Reusel. De vergroting van de woonfunctie en het maatvoeringsvlak is noodzakelijk voor de toevoeging van een woning die planologisch al is toegestaan binnen de bestaande woonfunctie.

Voor omgevingsplanactiviteiten kan uw raad categorieën van gevallen aanwijzen waarover uw raad bindend advies geeft. In de raadsvergadering van 15 november 2022 en 30 januari 2024 heeft u een dergelijke lijst vastgesteld met uitzonderingen van gevallen omgevingsplanactiviteiten waarvoor u geen bindend advies wenst te geven. Uw bindend advies nemen we vervolgens over.

Wij zijn voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Maar de aangevraagde omgevingsplanactiviteit staat niet op de hiervoor bedoelde lijst. Daarom vragen wij u hierbij om uw bindend advies te geven over de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning.





Figuur 1: Landschappelijk inpassingsplan Weijereind 9 Reusel (bron: Van Dun Advies)

Argumenten

1.1 Het initiatief is alleen te realiseren met een omgevingsvergunning BOPA

Het initiatief is in strijd met het omgevingsplan. Het plangebied bevindt zich zowel binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' als van het op 24 september 2024 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2023'. Op grond van de Omgevingswet vallen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2023' onder het omgevingsplan. De locatie, waar de nieuwe woning gewenst is, heeft volgens het omgevingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Het toevoegen van een woning binnen deze bestemming is niet mogelijk. Hierdoor moet voor de ontwikkeling afgeweken worden van het omgevingsplan met een BOPA. De reguliere BOPA-procedure is van toepassing, nu deze korte procedure het uitgangspunt is in de Omgevingswet. De uitgebreide BOPA-procedure betreft een uitzondering, welke hier niet van toepassing is.





Figuur 2: Functie Weijeind 9 in het Omgevingsplan (op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2023')

1.2 en 2.1 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aangetoond

Het bindend advies is alleen bindend voor zover het is gebaseerd op en in overeenstemming is met de beoordelingsregels voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 16.15b Omgevingswet). Dit betekent dat het bindend advies de motivering moet bevatten dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De initiatiefnemer heeft bij de aanvraag omgevingsvergunning een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (hierna: GoFlo) aangeleverd. Hierin heeft hij via milieuplanologische haarbaarheidsonderzoeken aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook heeft hij aangetoond dat er bij het initiatief geen planologische of milieukundige belemmeringen ontstaan.

1.3 Er is een omgevingsdialoog gevoerd

Op respectievelijk 10, 24 en 31 maart en 1 april 2025 heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog met belanghebbenden gevoerd om deze bij de planvorming te betrekken. De belanghebbenden hebben hierbij aangegeven geen bedenkingen over het initiatief te hebben.

1.4 De gemeente loopt geen financiële risico's

Met de initiatiefnemer maakten we in een anterieure overeenkomst afspraken over het kostenverhaal. Eventuele nadeelcompensatie wentelen we af op de initiatiefnemer. Ook dat staat in de overeenkomst. Hierdoor heeft het initiatief geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente dus ook geen financiële risico's.

Kanttekeningen

2.1 Uw raad kan een negatief advies geven

In het geval van een negatief bindend advies van uw raad, moeten we de gevraagde omgevingsvergunning weigeren. Hierdoor kan het initiatief niet gerealiseerd worden. Overigens kan uw raad alleen negatief adviseren als u vindt dat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om de omgevingsvergunning te kunnen weigeren moet uw raad motiveren waarom geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Financiën

Met de initiatiefnemer hebben we een anterieure overeenkomst gesloten over het verhaal van plankosten en nadeelcompensatie. Hierin hebben we geregeld dat alle kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Ook ligt hierin vast dat eventuele nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. Zodoende loopt de gemeente geen financiële risico's.

Vervolg

Bij het behandelen van deze aanvraag volgen we de reguliere voorbereidingsprocedure. Dat betekent dat wij met inachtneming van het advies van uw raad de omgevingsvergunning verlenen, waarna er mogelijkheden van bezwaar, beroep en hoger beroep openstaan.

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning d.d. 10 april 2025 (Corsanummer: [25.10334](#))
2. GoFlo d.d. 15 april 2025 (Corsanummer: [25.11344](#))
3. Landschappelijk inpassingsplan d.d. 15 april 2025 (Corsanummer: [25.11345](#))
4. Omgevingsdialoog (Corsanummer: [25.10335](#))

het college van burgemeester en wethouders,

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

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



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	1 juli 2025
Onderwerp:	Aanvraag omgevingsvergunning voor het vergroten van de woonfunctie en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' op de locatie Weijereind 9 in Reusel
Documentnr. Corsa.:	RA25.032
Case nr. Corsa	Z22002307

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 mei 2025

Overwegende dat:

- het college van B&W eerder al een positief besluit nam op 14 januari 2025 op het principeverzoek dat voorafging aan de formele aanvraag voor de BOPA op 10 april 2025;
- sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- de economische uitvoerbaarheid zeker is gesteld door het aangaan van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer;
- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer RA25.032 onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Gelet op:

de inhoud van de aanvraag, de bepalingen in artikel 16.15a, aanhef en onderdeel b, en artikel 16.15b van de Omgevingswet, het Besluit omgevingsplanactiviteiten voor bindend advies raad van Reusel-De Mierden zoals vastgesteld op 15 november 2022 en gewijzigd op 30 januari 2024.

Besluit

Te besluiten om:

1. Planologische medewerking verlenen aan het vergroten van de woonfunctie en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' op de locatie Weijereind 9 in Reusel, omdat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

En hiervoor:

2. Op grond van artikel 16.15 Omgevingswet het college van burgemeester en wethouders een positief bindend advies te geven voor de aanvraag BOPA.

De raad voornoemd,

de griffier,

mw. I.A.C. de Groot

de voorzitter,

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

