GEMEENTE Reusel-De Mierden

Collegevoorstel

B&W-nummer:	BW24.0399
Case-nummer:	Z22002620
Datum voorstel:	8 oktober 2024
Datum vergadering:	8 oktober 2024
Opsteller:	Merel Vermeeren
Afdeling:	Ontwikkeling en dienstverlening
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Onderwerp

Omgevingsvergunning voor de realisatie van een nieuw bijgebouw van 500 m2 op het perceel Kruisdijk 4 te Hulsel.

Voorstel

1. Om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van een nieuw bijgebouw van 500 m2 op het perceel Kruisdijk 4 te Hulsel onder zaaknummer 16673175.

En hiervoor:

2. Het bindend advies van de gemeenteraad over te nemen.

Communicatie	Openbaarheid	Bevoegdheid
■ Besluitenlijst B&W	■ Openbaar	■ College
☐ Gemeenteblad (!)	☐ Geheim *	■ Voorstel in cie. Ruimte
☐ PC55 (korte verwijzing)		☐ Voorstel in cie. Inwoners
☐ Anders, namelijk,		■ Voorstel in raad
		☐ Informatienota voor de raad
(!) Zet het conceptbesluit in DROP vóórdat je het in de route brengt!	** alleen besluiten die vallen onder artikel 87 Gemeentewet*	☐ Opinienota voor de raad

Routing

■ Overleg gepleegd met:	Intern: Steffie, Marian, Sjoerd, Jelle, Dingeman, Koos, Coen, Hein Extern: Waterschap, Provincie, veiligheidsregio ZW brabant
☐ Opmerking / advies MT?:	
☐ Opmerking / advies OR?:	

Besluit

	Conform voorstel	
X	Conform, met aanpassingen	*Eventuele toelichting staat op het voorblad*
	Niet conform	
	Aangehouden	

Het College van burgemeester en wethouders,

ValidSigned door Jean Paul Ruyters
op 08-10-2024

Jean Paul Ruyters

Secretaris

ValidSigned door Peter van de Noort
op 08-10-2024

Peter van de Noort

Burgemeester

Inleiding

Op 15 februari 2024 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan voor het realiseren van een nieuw bijgebouw van 500 m2 op het perceel Kruisdijk 4 te Hulsel.

De initiatiefnemer is voornemens om de aanwezige varkensstallen van het voormalige agrarische bedrijf te slopen. Dit gaat om 1050 m2 aan bebouwing wat gesloopt gaat worden.

Binnen de toekomstige woonbestemming, conform het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2023, wenst initiatiefnemer vervolgens een bijgebouw van 25x20 meter realiseren ten behoeve van privé-opslag.



Figuur 1: gewenste situatie

De bestaande bedrijfswoning aan de voorzijde van het perceel blijft behouden. Hier heeft initiatiefnemer de wens om in de toekomst een b&b te ontwikkelen. Dit vormt echter geen onderdeel van onderliggende aanvraag.

Argumenten

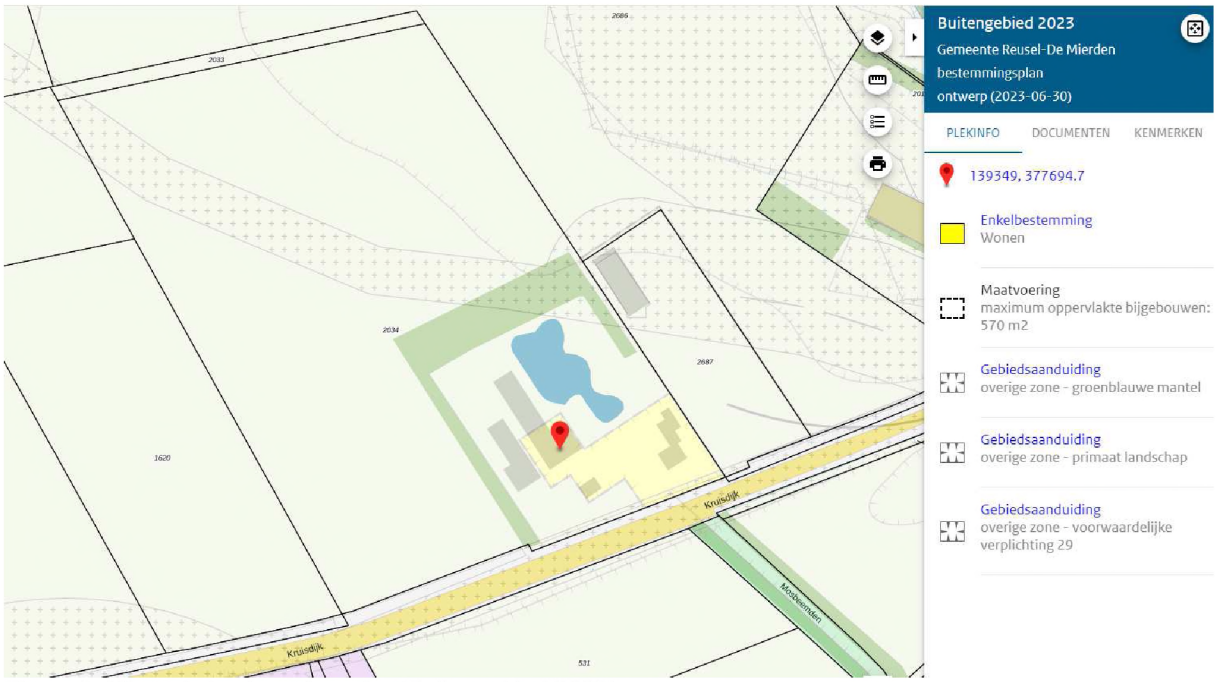
1.1 *De omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit is nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief.*
Het initiatief is in strijd met het omgevingsplan. De locatie heeft volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1'. Het gewenste bijgebouw ten behoeve van opslag is niet ten dienste van de agrarische bestemming en is derhalve niet rechtstreeks toegestaan conform bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Verder ontbreekt een bouwvlak op de locatie,

waardoor er geen bouwmogelijkheden zijn. Hierdoor moet met de bopa worden afgeweken van het omgevingsplan.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Op 24 september 2024 is het bestemmingsplan ''Buitengebied 2023'' vastgesteld. Dit is een onderdeel van het omgevingsplan. In dit bestemmingsplan 'Buitengebied 2023' is de gewenste ontwikkeling grotendeels verwerkt. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie waar het nieuwe bijgebouw moet komen de bestemming 'Wonen'. Echter is het initiatief ook in strijd met de regels van dit bestemmingsplan, omdat het maximale aantal vierkante meters aan bijgebouwen, en de maximale toegestane bouwhoogte wordt overschreden.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2023'

1.2 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aangetoond.

De initiatiefnemer heeft bij de aanvraag om omgevingsvergunning een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (hierna: GoFlo) aangeleverd, waarin middels milieu-planologische haarbaarheidsonderzoeken is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en er bij het initiatief geen planologische of milieukundige belemmeringen ontstaan.

1.3 Er is een omgevingsdialoog gevoerd.
Op 19 en 20 februari 2024 heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog met belanghebbenden gevoerd om deze bij de planvorming te betrekken. De belanghebbenden hebben hierbij aangegeven geen bedenkingen ten aanzien van het voorgestelde 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 ook geen financiële risico's.

2.1 Uw college moet het advies van de raad over de aangevraagde omgevingsvergunningen in afwijking van het omgevingsplan, in acht nemen.
In het stelsel van omgevingsrecht is uw college het bevoegd gezag voor het behandelen van aangevraagde omgevingsvergunningen. Voor activiteiten in afwijking van het omgevingsplan kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarover hij advies geeft. In de raadsvergadering van 30 januari 2024 heeft de gemeenteraad een lijst vastgesteld met uitzonderingsgevallen waarover hij geen advies geeft. Een advies van uw raad is in dit geval nodig omdat de gevraagde ontwikkeling niet is opgenomen in de lijst met uitzonderingsgevallen voor het bindend adviesrecht. Uw college moet dit advies in acht nemen bij het beslissen op de betreffende aanvragen. Bij positief advies van uw raad zal Team Vergunningverlening namens uw college de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Kanttekeningen

1.1 De raad kan een negatief advies geven.
In het geval van een negatief bindend advies van de raad, kan uw college de omgevingsvergunning niet verlenen aan de initiatiefnemer. Waardoor het initiatief niet gerealiseerd kan worden.

Financiën

Met de initiatiefnemer is 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 nadeelscompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. Zodoende loopt de gemeente geen financiële risico's.

Daarnaast betaalt initiatiefnemer volgens legesverordening 2024 een bedrag van €8.950,40 aan leges voor de aanvraag bopa.

Vervolg

Bij het behandelen van deze aanvraag wordt de reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd. Dat betekent dat ons college met inachtneming van het advies van uw raad de omgevingsvergunning verleent, waarna er mogelijkheden van bezwaar, beroep en hoger beroep openstaan.

Bijlagen

1. Aanvraag bopa;
2. Omgevingsdialoog van 19 en 20 februari 2024.