Raadsvoorstel

Onderwerp:	Omgevingsvergunning voor de realisatie van een nieuw bijgebouw van 500 m2 aan de Kruisdijk 4 te Hulsel
Vergaderdatum:	12 november 2024
Documentnr. Corsa.:	RA24.085
Case nr. Corsa:	Z22002620
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. Het college van burgemeester en wethouders een positief advies te geven op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) voor het realiseren van een bijgebouw van 500 m2 ten behoeve van privé-opslag op het perceel Kruisdijk 4 te Hulsel.

Inleiding

Op 15 februari 2024 is er een omgevingsvergunning ingediend 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 te 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.

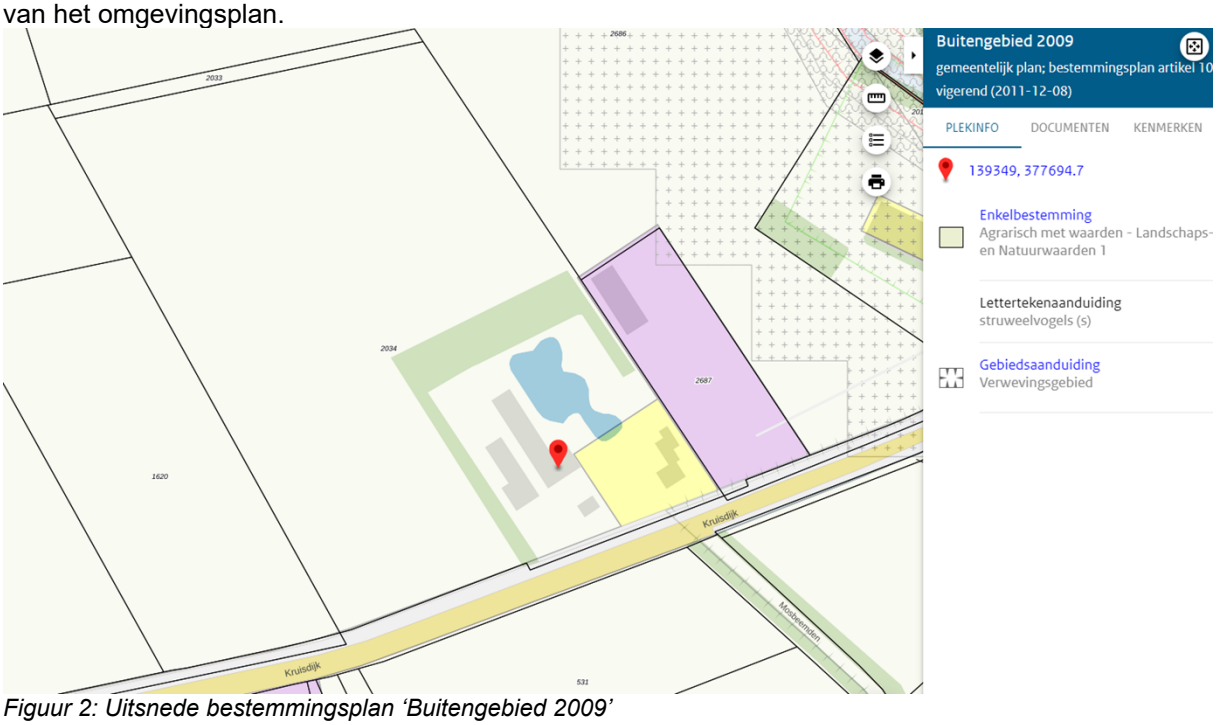
In het stelsel van omgevingsrecht is ons college het bevoegd gezag voor het behandelen van aangevraagde omgevingsvergunningen. Voor activiteiten in afwijking van het omgevingsplan kan uw raad categorieën van gevallen aanwijzen waarover uw raad advies geeft. Ons college dient uw advies in acht te nemen bij het beslissen op de betreffende aanvragen.

Een advies van uw raad is nodig, omdat de voorgestelde ontwikkeling niet is opgenomen in de lijst met uitzonderingsgevallen voor uw bindend adviesrecht, zoals u op 30 januari 2024 heeft vastgesteld.

Argumenten

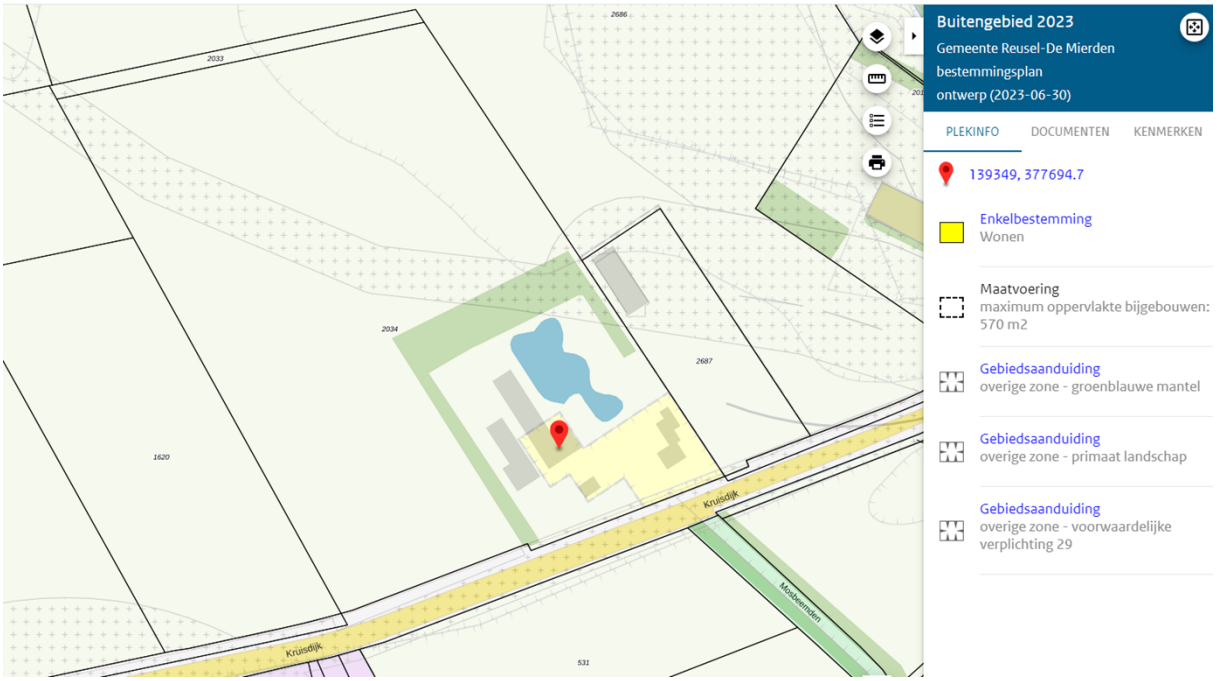
1.1 De omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsactiviteit (bopa) is nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief.

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 Het bindend adviesrecht op bopa's een bevoegdheid is van uw raad.
Voor omgevingsplanactiviteiten kan uw raad categorieën van gevallen aanwijzen waarover uw raad advies geeft. In de raadsvergadering van 30 januari 2024 heeft u een dergelijke lijst vastgesteld met uitzonderingen van gevallen omgevingsplanactiviteiten waarvoor u geen bindend advies wenst te geven. Gevallen die niet in deze lijst voorkomen worden ter besluitvorming aan u voorgelegd. Uw bindend advies neemt het college vervolgens over.

1.3 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 haalbaarheidsonderzoeken 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.

1.4 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.

1.5 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.

Kanttekeningen
N.v.t.

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 nadeelcompensatie 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. Toelichting Bopa c.16030.AA007
2. Schetsplan bijgebouw b.16030-AA008_1-02
3. Aerius berekening 16030.AA007
4. Verslag omgevingsdialoog a.16030.AA007
5. Bodemonderzoek Kruisdijk
6. Ecologische quickscan c.16030-AA007
7. Concept raadsbesluit

het college van burgemeester en wethouders,

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

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

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	12 november 2024
Onderwerp:	Omgevingsvergunning voor de realisatie van een nieuw bijgebouw van 500 m2 aan de Kruisdijk 4 te Hulsel
Documentnr. Corsa.:	
Case nr. Corsa	

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2024

Overwegende dat:

- de economische uitvoerderbaarheid is zeker 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 BW24.0399, onderdeel uitmaakt van dit besluit;

Gelet op het bepaalde in de artikelen 16.15a aanhef en sub b en 16.15b Omgevingswet en het Besluit omgevingsplanactiviteiten voor bindend advies raad Reusel-De Mierden van 15 november 2022 en gewijzigd 30 januari 2024;

Besluit

Een positief advies te geven op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) voor het realiseren van een bijgebouw van 500 m2 ten behoeve van privé-opslag op het perceel Kruisdijk 4 te Hulsel.

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
mw. L. van Leersum	mw. A.J.M.H. van de Ven