

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Aanvraag omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van de varkenshouderij naar een woningbouwlocatie aan de Zeegstraat 37-39 in Reusel
Vergaderdatum:	28 oktober 2025
Documentnr. Corsa.:	RA25.065
Case nr. Corsa:	Z25001638
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. Planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de varkenshouderij naar een woningbouwlocatie aan de Zeegstraat 37-39 in Reusel, omdat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

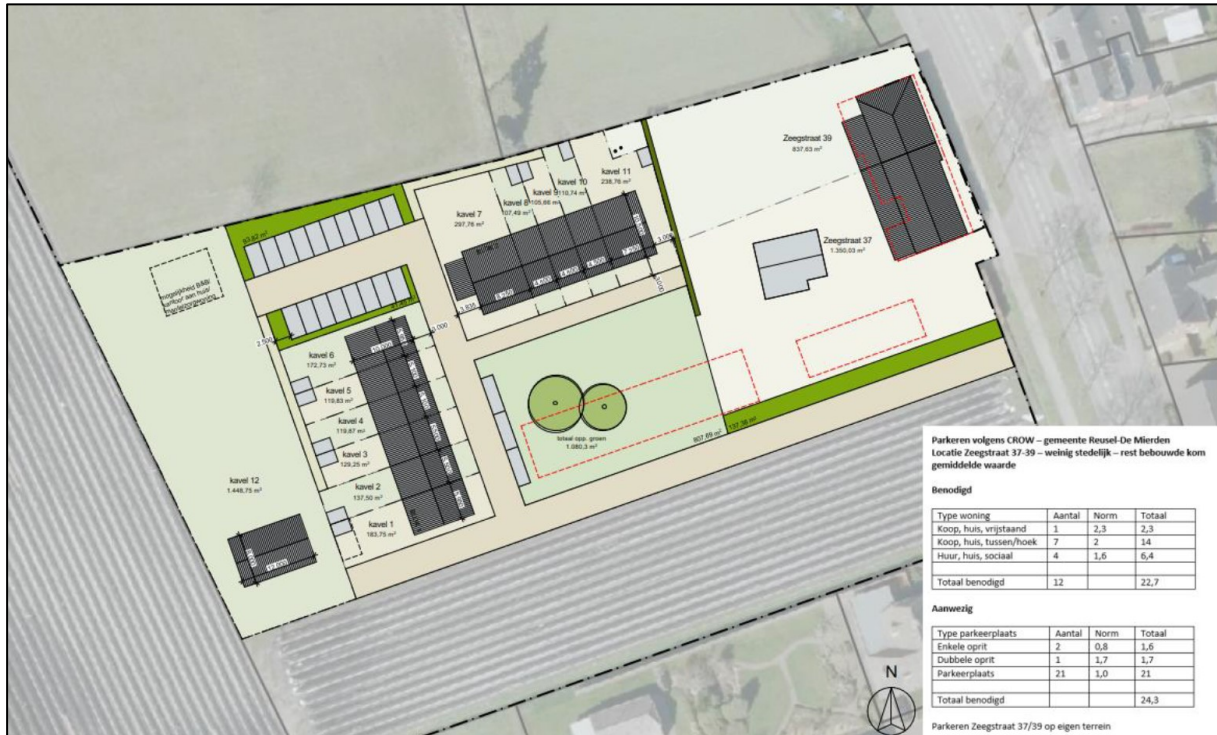
en hiervoor:
2. Op grond van artikel 16.15 Omgevingswet het college van burgemeester en wethouders een positief bindend advies te geven op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het omgevingsplan (BOPA).

Inleiding

Op 16 juli 2025 ontvingen wij een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan voor de herontwikkeling van de locatie gelegen aan de Zeegstraat 37-39 in Reusel. De locatie is in het verleden gebruikt als varkenshouderij. Deze bedrijfsvoering is inmiddels beëindigd op grond van de saneringsregeling voor varkenshouderijen. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het volledig verwijderen van de varkenshouderij en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Deze woning wordt herbouwd in de vorm van een dubbele woonboerderij. Op het achtererf worden daarnaast 12 woningen gerealiseerd, ingericht volgens het principe van een erfmodel. Hiermee ontstaat in totaal een woonprogramma van 14 woningen.

Wij zijn voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Uw raad moet echter eerst een bindend advies geven op de voorliggende aanvraag. In uw vergaderingen van 15 november 2022, 30 januari 2024 en 27 mei 2025 stelde u een lijst vast met uitzonderingen waarvoor u geen bindend advies wenst te geven. 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. Uw bindend advies nemen we vervolgens over.





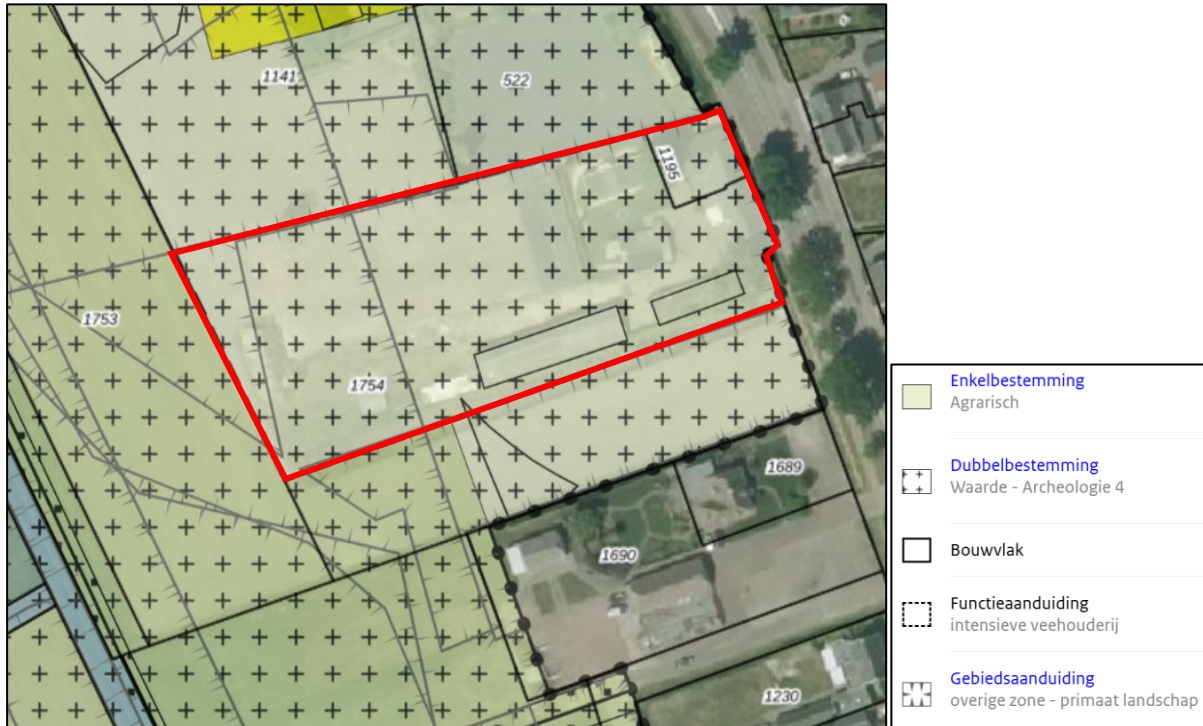
Figuur 1: Situatieschets beoogde situatie Zeegstraat 37-39 (Bron: Crijns Rentmeesters)

Argumenten

1.1 Het initiatief is alleen te realiseren met een 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 woningen gewenst zijn, heeft volgens het omgevingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Het toevoegen van woningen binnen deze bestemming is niet mogelijk. Hierdoor moet voor de ontwikkeling afgeweken worden van het omgevingsplan met een BOPA.





Figuur 2: Functie Zeegstraat 37-39 in het Omgevingsplan (op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2023')

1.2 Het initiatief past binnen de Kempische visie op wonen 2024-2028

Op 2 juli 2024 hebt u de Kempische Visie op wonen 2024-2028 vastgesteld. Deze geeft onder meer prioriteit aan transformatielocaties in bestaand vastgoed. Daarnaast gaat de Woonvisie uit van de volgende verdeling van woningen.

Prijssegmentering 2025 woningbouwprogramma Reusel-De Mierden

Prijssegment		%	
	Sociale huur* (<€900,07, waarvan minimaal 50% onder de 2 ^e aftoppingsgrens)	30%	67% Betalbaar
	Sociale koop (betaalbaar laag)**	5%	
	• Sociale koop – Appartement (<€240.000)		
	• Sociale koop – Grondgebonden (<€285.000)		
	Betalbaar **	13%	33% Vrij
	• Betaalbaar midden segment (<€330.000)		
	• Middenhuur (€900,07 - €1.229,93)		
	• Betaalbaar hoog segment (<€405.000)	19%	33% Vrij
	Vrij invulbaar	33%	

Let op: Prijspeil 2025

* Uitgangspunt exploitatie sociale huurwoningen door toegelaten instelling

**Sociale koopwoningen bij voorkeur als koopgarant realiseren

Het initiatief sluit aan bij de prijssegmentering van het Woningbouwprogramma 2025 van de gemeente Reusel-De Mierden. In de beoogde situatie worden op de locatie 4 sociale huurwoningen, 4 betaalbare koopwoningen en 4 woningen in de vrije sector gerealiseerd. Daarmee bestaat 67% van het woningaanbod uit betaalbare woningen en 33% uit woningen in de vrije sector. Daarnaast wordt de bestaande woonboerderij op locatie gesplitst in twee wooneenheden. Derhalve bestaat de planlocatie in de beoogde situatie uit 14 woningen in totaal.

1.3 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. Met milieuplanologische haarkbaarheidsonderzoeken is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook is aangetoond dat er bij het initiatief geen planologische of milieukundige belemmeringen ontstaan.

1.4 Er is een omgevingsdialoog gevoerd

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog met belanghebbenden gevoerd om deze bij de planvorming te betrekken. De belanghebbenden hebben hierbij aangegeven geen bedenkingen over het initiatief te hebben.

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 u in uw besluit 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. 16 juli 2024 (Corsanummer: [25.18714](#))
2. GoFlo d.d. 9 september 2025 (Corsanummer: [25.19578](#))
3. Landschappelijk inpassingsplan d.d. 5 juni 2025 (Corsanummer: [25.19579](#))
4. Omgevingsdialoog (Corsanummer: [25.18717](#))

het college van burgemeester en wethouders,

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

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



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	28 oktober 2025
Onderwerp:	Aanvraag omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van de varkenshouderij naar een woningbouwlocatie aan de Zeegstraat 37-39 in Reusel
Documentnr. Corsa.:	RA25.065
Case nr. Corsa	Z25001638

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 september 2025

Overwegende dat:

- 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 RA25.065 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 en 27 mei 2025.

Besluit

Te besluiten om:

1. Planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de varkenshouderij naar een woningbouwlocatie aan de Zeegstraat 37-39 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 op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het omgevingsplan (BOPA).

De raad voornoemd,

de griffier,

mw. I.A.C. de Groot

de voorzitter,

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

