Raadsvoorstel

Onderwerp:	Omgevingsvergunning voor de realisatie van een schuurwoning met bijgebouw op het perceel Draaiboom ongenummerd in Lage Mierde.
Vergaderdatum:	15 juni 2026
Documentnr. Corsa.:	RA26.024
Case nr. Corsa:	Z25003619
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 schuurwoning met bijgebouw op het perceel Draaiboom ongenummerd in Lage Mierde.

Inleiding

Op 4 november 2024 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan voor het realiseren van een schuurwoning op het perceel Draaiboom ongenummerd, ten zuiden van Draaiboom 54 en 56, in Lage Mierde.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de beoogde woningbouwlocatie ‘De Hasselt III’. De planvorming ten aanzien van de woningbouwlocatie ‘De Hasselt III’ bevindt zich momenteel in de voorbereidende fase. In overleg met de gemeente is initiatiefnemer voornemens om vooruitlopend op de ruimtelijke procedure ten behoeve van de woningbouwlocatie ‘De Hasselt III’, ter plaatse van de planlocatie een woningbouwlocatie mogelijk te maken en daar een vrijstaande schuurwoning met bijgebouw op te realiseren.

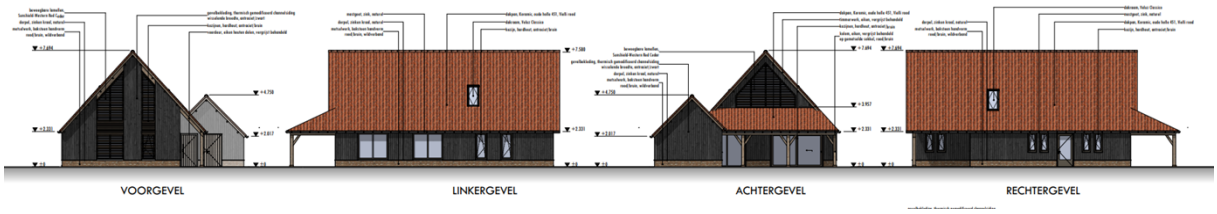


Figuur 1: plangebied

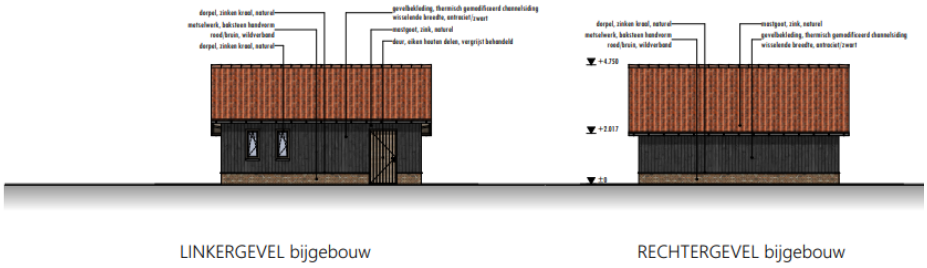


Figuur 2: plangebied met gewenste woning en bijgebouw

De gewenste vrijstaande woning kent een oppervlakte van circa 158 m2 (inclusief overkapping) en wordt conform het stedenbouwkundig plan haaks op de Draaiboom gesitueerd. De woning heeft een goot- en bouwhoogte van 2,33 meter, respectievelijk 7,58 meter. Ten noordwesten van de beoogde woning wenst initiatiefnemer een bijgebouw met oppervlakte van circa 36 m2 te realiseren, met goot- en bouwhoogte van 2 meter, respectievelijk 4,75 meter.



Figuur 3: gewenste woning



Figuur 4: gewenst bijgebouw

Argumenten

1.1 De omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (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 ´Stedelijk gebied 2018´ de bestemming ´Agrarisch´. De gewenste woning met bijgebouw is niet ten dienste van de agrarische bestemming en is derhalve niet rechtstreeks toegestaan conform bestemmingsplan ´Stedelijk gebied 2018´. Verder ontbreekt een bouwvlak op de locatie, waardoor er geen bouwmogelijkheden zijn. Hierdoor moet met de bopa worden afgeweken van het omgevingsplan.



Figuur 5: Uitsnede omgevingsplan o.b.v. bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018'.

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 27 mei 2025 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 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.

1.4 Er is een omgevingsdialoog gevoerd.
Op 21, 25, 28 en 29 oktober 2024 en 2 november 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 loop 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.

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 of weigert, waarna er mogelijkheden van bezwaar, beroep en hoger beroep openstaan.

Bijlagen
1. Aanvraag bopa (corsanummer: 26.00489);
2. Omgevingsdialoog (corsanummer: 26.00490).

het college van burgemeester en wethouders,

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

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

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	26 mei 2026
Onderwerp:	Omgevingsvergunning voor de realisatie van een schuurwoning met bijgebouw op het perceel Draaiboom ongenummerd in Lage Mierde.
Documentnr. Corsa.:	RA26.024
Case nr. Corsa	Z25003619

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 april 2026

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 BW26.0099, 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 27 mei 2025.

Besluit

Een positief advies te geven op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) voor het realiseren van een schuurwoning met bijgebouw op het perceel Draaiboom ongenummerd in Lage Mierde.

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
mw. I.A.C. de Groot	mw. A.J.M.H. van de Ven