

## Ontwerp-Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : 16673855  
Documentnummer : 166750042  
Datum aanvraag : 23 mei 2024  
Datum besluit : 13 april 2026

Aanvraag voor het : afwijken van het omgevingsplan voor het uitbreiden van een minicamping met 10 vakantiewoningen, het realiseren van een gebouw voor opslag, recreatieve binnenactiviteiten en ondersteunende horeca, het gebruik van het terrein ten behoeve van dagbesteding en het gebruik van de bestaande woning als bedrijfswoning/plattelandswoning

Locatie : Netersesdijk 22 in Lage Mierde  
Kadastrale gemeente : MDE02  
Sectie / nummer : K – 1834 en K - 1835

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteit:

- Afwijken van regels in het Omgevingsplan

### Overwegingen

#### Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reusel-De Mierden is, gelet op de projectbeschrijving en hoofdstuk 5 van de Omgevingswet, het bevoegd gezag om op de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen.

#### Ontvankelijkheid

De aanvraag was niet volledig. Op 19 november 2024 is om aanvullende gegevens gevraagd. Deze zijn op 6 december 2024 ontvangen. De wettelijke procedure is hierdoor opgeschort.

Gezien de Omgevingsregeling en het tijdelijke omgevingsplan bevat de aanvraag voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project op de fysieke leefomgeving. Daarbij is geoordeeld dat de aanvrager belanghebbende is voor deze aanvraag. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

#### Inhoudelijke beoordeling

De aanvraag is inhoudelijk beoordeeld. Gelet op de inhoudelijke overwegingen, zoals opgenomen in bijlage 1 van dit besluit, zijn geen weigeringsgronden aanwezig en kan de vergunning worden verleend.

#### Uitgebreide procedure

Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is op grond van artikel 16.65 van de Omgevingswet, de uitgebreide procedure van toepassing. Hiervoor moet de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd. Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 23 mei 2024 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, liggen met ingang van woensdag 15 april 2026 tot en met dinsdag 26 mei 2026 ter inzage. Tijdens deze termijn kunnen door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht.



## **Ontwerp-Besluit**

### Ontwerp-omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning zal worden verleend, onder de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, voor de volgende activiteit:

- Afwijken van regels in het Omgevingsplan

### Documenten

Alle bijlagen en gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit ontwerp-besluit. Een overzicht van de bijlagen is opgenomen in bijlage 3.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders van gemeente Reusel-De Mierden,



Casemanager Bouw  
Team Vergunningen

**Niet eens met dit ontwerp besluit? Zienswijzen mogelijk.**

Binnen zes weken na de dag van ter inzage legging van dit ontwerp besluit kan eenieder naar keuze schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze tegen dit ontwerpbesluit naar voren brengen. De zienswijzen moeten worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Reusel-De Mierden, Postbus 11, 5540 AA Reusel. Degenen die mondeling zienswijzen naar voren willen brengen, moeten hiervoor een afspraak maken. Tegen de uiteindelijke beschikking kan alleen door belanghebbenden of door degene die een zienswijze heeft ingebracht tegen de ontwerpbeschikking beroep worden ingesteld.

**Inwerkingtreding besluit**

Tot uitvoering van dit project mag pas worden overgegaan als dit besluit in werking is getreden. **Dit besluit, waarbij de uitgebreide procedure is gevolgd, treedt pas in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift** (ofwel zes weken na ter inzage legging). Voor zover van toepassing, **mag tot die tijd geen gebruik worden gemaakt** van dit besluit. Wanneer gedurende de bovengenoemde beroepstermijn bij de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt een besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

## Bijlage 1

### Inhoudelijke overwegingen

Aan het ontwerp-besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

#### Afwijken regels omgevingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan of regels gesteld door Rijk of Provincie.

Bij het nemen van het ontwerp-besluit heeft het college het volgende overwogen.

#### Omgevingsplan

- Het project is gelegen in het omgevingsplan gemeente Reusel-De Mierden en de bedoelde gronden zijn bestemd als “Wonen” en “Agrarisch” met de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 3”, “Waarde – Archeologie 4” en “Waarde – Cultuurhistorisch ensemble” en met de functieaanduidingen “bed & breakfast” en “kampeerterrein” en de gebiedsaanduiding “primaat landschap”.
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het genoemde omgevingsplan, omdat
  - op grond van artikel 3.1.1 van voornoemd omgevingsplan geen recreatieve hoofdfunctie is toegestaan; alsmede het gebruik van het terrein voor dagbesteding en ondersteunende horeca niet is toegestaan;
  - op grond van artikel 3.1.3 van voornoemd omgevingsplan geen vakantiewoningen of andere gebouwen mogen worden opgericht;
  - op grond van artikelen 3.3.1 en 3.3.2 van voornoemd omgevingsplan het bouwen van vakantiewoningen en een gebouw voor opslag, recreatieve binnenactiviteiten, ondersteunende horeca en dagbesteding niet is toegestaan;
  - op grond van artikel 27.1.1 van voornoemd omgevingsplan het gebruik van de woning als bedrijfswoning/plattelandswoning niet is toegestaan.

#### Parkeren

- Bij de beoordeling is gebleken dat voor het project conform de parkeernormen 55 parkeerplaatsen voor auto's nodig zijn.
- Uit de gegevens behorende bij deze aanvraag blijkt dat op het eigen terrein 55 parkeerplaatsen voor auto's aanwezig zijn, danwel worden gerealiseerd.
- Bij de beoordeling is gebleken dat het project voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

#### Archeologie

- In artikel 33.2 van voornoemd omgevingsplan is bepaald dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en bouwwerken die dieper gaan dan 0,4 meter onder het maaiveld, een rapport overlegd dient te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- In artikel 34.2 van voornoemd omgevingsplan is bepaald dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en bouwwerken die dieper gaan dan 0,4 meter onder het maaiveld, een rapport overlegd dient te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- Indien uit het genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning weigeren of één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.
- Gelet op het Inventariserend Veldonderzoek, bureauonderzoek en verkennend booronderzoek van ArcheoPro met werknummer 25041, d.d. 23 juni 2025 kan de archeologische verwachting binnen het grootste deel van het plangebied, dat gezien de vorming van beekerdgronden altijd te nat is geweest voor bewoning en waarbinnen de bodem relatief diep is verstoord, voor alle perioden worden bijgesteld tot een lage verwachting. De resultaten van het onderzoek geven

geen aanleiding voor archeologisch vervolgonderzoek in de zones waarin bodemingrepen gepland zijn.

- Op basis hiervan heeft het college geconcludeerd dat geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische waarden. Nader vervolgonderzoek acht het college niet noodzakelijk en er behoeven geen specifieke nadere voorschriften aan de omgevingsvergunning te worden verbonden.
- Gelet op het voormelde aan het project meegewerkt kan worden doordat ten aanzien van dit aspect een omgevingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet.

#### Stikstof

- De mogelijke gevolgen voor de natuur zijn voor deze specifieke ontwikkeling door middel van een Aeriusberekening in beeld gebracht en beoordeeld.
- Uit de beoordeling van de bij deze aanvraag behorende stukken blijkt dat deze ontwikkeling geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden heeft.
- Daarbij wordt opgemerkt dat provincie Noord-Brabant bevoegd gezag is voor de Omgevingswet. De aanvrager van deze omgevingsvergunning is zelf primair verantwoordelijk voor het voldoen aan de wettelijke vereisten uit de Omgevingswet.

#### Afwijking van het omgevingsplan

- Het project is naar mening van het college niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk en functioneel past in het gemengd landelijk gebied, zorgvuldig gebruik maakt van bestaand ruimtebeslag en gepaard gaat met een aantoonbare kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarnaast blijkt uit de uitgevoerde toetsingen dat geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de fysieke leefomgeving of voor omliggende functies, onder meer wat betreft verkeer, milieu, natuur, water, omgevingsveiligheid en omgevingskwaliteit. Daarmee is het initiatief, ondanks strijd met het omgevingsplan, planologisch aanvaardbaar. Voor de motivering wordt verwezen naar de bij het besluit horende Goede Onderbouwing Fysieke Leefomgeving van Van Dun Advies, met werknummer 20288.006/EH, d.d. 27 november 2025.
- Op 30 oktober 2024 is besloten dat gelet op de beoordeling van de m.e.r. meldnotitie dat voor het afgeven van de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor uitbreiding van recreatiebedrijf met o.a. 10 vakantiewoningen, geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.
- Aan het project kan meegewerkt worden als ten aanzien van dit aspect een omgevingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet (buitenplanse omgevingsplanactiviteit).
- Bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een bindend advies van de gemeenteraad vereist.
- De gemeenteraad kan categorieën aanwijzen waarvoor een dergelijk bindend advies niet is vereist.
- Het project valt niet onder de aangewezen categorieën waarvoor een dergelijk bindend advies niet is vereist.
- Onder E sub 1 van het 'Besluit omgevingsplanactiviteiten voor bindend advies raad Reusel-De Mierden' kan het college de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing verklaren op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als de aanvrager daarom heeft verzocht of mee heeft ingestemd. Dat is voor onderhavig project aan de orde. In dat geval wordt de raad wordt om advies gevraagd nadat een ontwerpbesluit voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen en het college een definitief besluit kan nemen op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
- Met de aanvrager een anterieure overeenkomst is gesloten over het verhaal van plankosten en nadeelcompensatie, waarin is vastgelegd dat alle kosten voor rekening van de aanvrager zijn en dat eventuele nadeelcompensatie voor rekening van de aanvrager komt. Zodoende loopt de gemeente geen financiële risico's en is het project financieel uitvoerbaar.

### Belangenafweging

- Gelet op het vorenstaande zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen en de afwijking van het omgevingsplan is gewenst en/of vereist voor de ontwikkeling van het project.
- Het college is van mening dat de gevraagde afwijking van het omgevingsplan voor deze activiteit in planologisch opzicht van beperkte betekenis is en op basis hiervan dan ook niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is naar mening van het college voldoende geborgd.
- Daarbij is het college van mening dat het project geen belemmering is voor, dan wel bijdraagt aan een veilige en gezonde leefomgeving en een goede fysieke omgevingskwaliteit ter vervulling van (maatschappelijke) behoeften en bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Het college is van mening dat door de gevraagde afwijking van het omgevingsplan de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

## Bijlage 2

### Voorschriften

Aan het besluit zijn de hieronder omschreven nadere voorschriften verbonden.

#### **Activiteit afwijken omgevingsplan**

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een omgevingsplan, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

#### *LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN WATERRETENTIE*

- Vergunninghouder verplicht zich om de percelen gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie K, nummers 1834 en 1835 in te richten conform het door de gemeente goedgekeurde "Landschappelijk inpassingsplan Netersersedijk 22" d.d. 27 november 2025 met projectnummer 20288.005" van Van Dun Ontwerp & Planologie. De retentievoorziening van 200 m<sup>2</sup> moet zijn aangelegd voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. De landschappelijke inpassing moet zijn aangelegd binnen 1 jaar na het verlenen van deze omgevingsvergunning. De landschappelijke inpassing en de retentievoorziening dienen vervolgens in stand te worden gehouden conform dit plan.

#### *ECOLOGIE*

- Het is mogelijk dat er zich verblijfplaatsen van steenmarters onder de te verwijderen chalets en vlonders bevinden. De houtsingels en vrij ruig begroeide paardenweides zijn mogelijk ook onderdeel van het essentiële leefgebied van steenmarters en wezels. Daarom dient voorafgaand aan de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden een nader onderzoek naar steenmarters en wezels te worden uitgevoerd. De aanbevelingen uit dat onderzoek dienen te worden opgevolgd.
- Sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen van vogels gedaan te worden.
- Tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden mag er geen gebruik worden gemaakt van kunstlicht. Dit kan vleermuizen verstoren. De werkzaamheden dienen dus tussen zonsopgang en de avondschemer te worden gedaan.

### Bijlage 3

#### Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst	Ons kenmerk
Samenvatting 005 (2024052301486)	05-01-2026	166746514
e.20288 Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing 27-11-2025.pdf	05-01-2026	166746515
e.20288 Bijlage 10 - Archeologisch onderzoek.pdf	05-01-2026	166750569
e.20288 Bijlage 5 - AERIUS-verschilberekening beoogde situatie extra beoordeling.pdf	05-01-2026	166746517
e.20288 Bijlage 7 - AERIUS-verschilberekening aanlegfase extra beoordeling.pdf	05-01-2026	166746518
e.20288 Bijlage 9 - Ecologische Quicksan.pdf	05-01-2026	166746519
e.20288 Bijlage 8 - Akoestisch onderzoek.pdf	05-01-2026	166746520
e.20288 Ruimtelijke onderbouwing 27-11-2025.pdf	05-01-2026	166746521
e.20288 Bijlage 3 - Invoergegevens AERIUS-berekening 27-11-2025.pdf	05-01-2026	166746522
e.20288 Bijlage 4 - AERIUS-verschilberekening beoogde situatie.pdf	05-01-2026	166746523I
e.20288 Bijlage 2 - Berkening kwaliteitsverbetering 06-11-2025.pdf	05-01-2026	166746524
e.20288 Bijlage 6 - AERIUS-verschilberekening aanlegfase.pdf	05-01-2026	166746525
16674362 BESLUIT MER project (VTH) Neterselsedijk 22 5094BD Lage Mierde	30-10-2024	16674362