

Adviesvoorstel BOPA

Categorie	: Adviesrecht buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)
Onderwerp	: Grensweg 6-1, 6-4, 6-5 en 6-6, Beers: het verruimen van het gebruik van gebouwen met permanent wonen
Datum poho	: 15 juni 2026
Datum college	: 23 juni 2026
Portefeuillehouder	: Wethouder Mark Janssen
Team	: Vergunningverlening
Nummer adviesvoorstel	: RIS 2026-BOPA-4
Datum raad	: 25 juni 2026
Agendapunt raad	: 12a

Voorgesteld advies

Voorgesteld wordt om te adviseren de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het verruimen van het gebruik van gebouwen met permanent wonen op de locatie Grensweg 6-1, 6-4, 6-5 en 6-6 in Beers te verlenen.

Samenvatting

Op 16 januari 2026 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verruimen van het gebruik van gebouwen tot permanent wonen. Met een BOPA kan medewerking worden verleend aan de strijdigheden omdat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De bijzondere collectieve woonvorm levert een maatschappelijke meerwaarde op en draagt bij aan een kwalitatief goede leefomgeving, brede welvaart en leefbaarheid van het buitengebied, in lijn met de provinciale beleidsdoelstellingen.

Daarnaast is volop ingezet op kwaliteitsverbetering van het landschap. De al uitgevoerde kwaliteitsverbetering overstijgt ruim de vereiste kwaliteitsverbetering en is, evenals de landschappelijke inpassing, duurzaam geborgd via vergunningsvoorschriften.

Binnen de gemeente is nog geen specifiek beleid vastgesteld voor collectieve woonvormen. Daarom wordt het initiatief beschouwd als een pilot. De ervaringen uit dit initiatief kunnen worden benut bij de verdere beleidsontwikkeling op dit onderwerp.

Beoogd doel

Verkrijgen van een bindend advies van de gemeenteraad.



Inleiding

Op 16 januari 2026 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verruimen van het gebruik van gebouwen tot permanent wonen. Het initiatief past niet in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het college wil medewerking verlenen met een BOPA.

Dit plan valt binnen de vastgestelde lijst van verplicht advies. Dit plan valt onder *h. het toestaan van permanente bewoning in een recreatiewoning*.

Het is aan de gemeenteraad om een advies uit te brengen. Dat is een positief of negatief advies. Het college moet het advies van de gemeenteraad overnemen. Dit betekent dat de vergunning wordt verleend bij een positief advies en dat de vergunning wordt geweigerd bij een negatief advies.

Voortraject

Op 22 maart 2023 is het principeverzoek ingediend. Het verzoek is aangemerkt als een pilot voor collectieve woonvormen in de gemeente Land van Cuijk en is getoetst aan de gemeentelijke en provinciale regels voor zover mogelijk. De conclusie hierop is dat het een kansrijk initiatief is. Daarop heeft de initiatiefnemer een officiële aanvraag ingediend op 16 januari 2026.

Deze aanvraag is ook getoetst aan:

- evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) (artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl);
- de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels van de provincie voor het omgevingsplan;
- eventuele instructies van Rijk en provincie;
- de voorbeschermingsregels in het omgevingsplan;

De conclusie is dat deze daaraan voldoet.

Argumenten

1.1 Maatschappelijke meerwaarde en leefbaarheid

Het initiatief betreft een bijzondere collectieve woonvorm die zich onderscheidt van reguliere woningbouw door de combinatie van wonen, kunst, educatie en onderlinge zorg. Deze woonvorm draagt bij aan sociale cohesie, zelfredzaamheid en gemeenschapsvorming en levert daarmee een maatschappelijke meerwaarde op. Hierdoor draagt het initiatief bij aan een kwalitatief goede leefomgeving, brede welvaart en de leefbaarheid van het buitengebied, in lijn met de provinciale beleidsdoelstellingen.

1.2 Blijvende verbetering van de kwaliteit van het landschap

De bestaande landschappelijke structuur blijft behouden en wordt versterkt door de toepassing van inheemse beplanting. Daarnaast is al volop geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap, waarmee de biodiversiteit, groenblauwe structuren en ecologische verbindingen zijn versterkt. De uitgevoerde kwaliteitsverbetering overstijgt de vereiste kwaliteitsbijdrage en is, net als de landschappelijke inpassing, duurzaam geborgd via vergunningsvoorschriften.



1.3 Ervaringen uit dit initiatief kunnen worden benut bij beleidsontwikkeling

Het initiatief sluit aan bij de Woon(zorg)visie Land van Cuijk. Hierin is als ambitie opgenomen om flexibele woonvormen te realiseren die aantrekkelijk zijn voor zowel jongeren als ouderen. Binnen de gemeente is nog geen specifiek beleid vastgesteld voor collectieve woonvormen. Daarom wordt het initiatief beschouwd als een pilot.

Kantttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Relevante kaders en (wettelijke) grondslag

Artikel 16.15a van de Omgevingswet en het raadsbesluit Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit van 29 juni 2023 (RIS 2023-R-101), laatst gewijzigd op 4 april 2026.

Financiën

Dit adviesvoorstel heeft geen financiële consequenties.

Participatie

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag van deze dialoog is als bijlage bij dit adviesvoorstel gevoegd (zie bijlage 2026-BOPA-4a8).

Communicatie/afstemming

Het door het college genomen besluit, de [verleende/ omgevingsvergunning, wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De overweging van de raad wordt hierin meegenomen.

Duurzaamheid

Het initiatief ziet op een in pandige functiewijziging zonder bouwwerkzaamheden. In zoverre is er ook geen sprake van een negatieve impact op het klimaat. De gebouwen zijn duurzaam uitgevoerd en de inrichting van het plangebied sluit hierbij aan door de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap en landschappelijke inpassing van het perceel.

Vervolg(traject)

Het advies dat door de raad wordt uitgebracht is bindend. Het college is verplicht om het advies over te nemen en op basis daarvan een besluit te nemen. Het besluit van het college wordt gepubliceerd op de vastgestelde wijze.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Advies (concept);
- a. Beschikking omgevingsvergunning Grensweg 6-1, 6-4, 6-5 en 6-6, Beers (concept) met bijlagen:
 1. Verzoekformulier;
 2. Ruimtelijke motivering;
 3. Berekening kwaliteitsverbetering;
 4. Akoestisch onderzoek wegverkeer;
 5. Geuronderzoek;
 6. Digitale watertoets;



7. Aerius-berekening;
8. Verslag omgevingsdialoog inclusief aanvulling;
9. Situatietekening.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman