Datum raad	17 december 2026	Zaaknummer	3229542
Datum college	3 november 2026		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening, mobiliteit, openbaar gebied, duurzaamheid J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Advies vergunningaanvraag woningbouwontwikkeling Pastorietuin en Dorpspark Ritaplein Boskant		

Samenvatting
Woningbouwontwikkeling pastorietuin en dorpspark aan het Ritaplein te Boskant.
Dit gebeurt in 3 fasen:

- Fase 1: Bouw van 12 tijdelijke sociale huurwoningen in de pastorietuin en herinrichting van het dorpspark.
- Fase 2: Sloop en herbouw huidige pastorie met 6 sociale huur appartementen.
- Fase 3: Sloop 6 woningen aan de Beukenstraat, nieuwbouw 8 sociale huur appartementen en het creëren van een doorgang voor het dorpspark.

Aan het Ritaplein in Boskant bevindt zich op dit moment een pastorie met een pastorietuin en een ‘dorpspark’. Naast woningbouw ziet het plan op herontwikkeling van het dorpspark naar een dorpspark waar ontmoeten, sport, ontspanning en leefbaarheid een nadrukkelijke rol krijgen.
Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd. De eerste fase, het bouwen van 12 tijdelijke woningen (vergund voor maximaal 10 jaar) in de pastorietuin, wordt nu uitgevoerd. De aanvraag omgevingsvergunning voor de tweede fase, sloop en herbouw van de pastorie, is nu binnen.
De aanvraag voor de tweede fase, sloop en herbouw van de pastorie, is nu binnen.
De derde fase, sloop 6 woningen Beukenstraat en herbouw van 8 appartementen aan het park/ de Beukenstraat en het creëren van een doorgang voor het dorpspark, zal nog even op zich laten wachten.
Het dorpspark wordt ontwikkeld door de inwoners van Boskant in samenwerking met Woonmeij en de gemeente. De beoogde herontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan ‘Boskant’ binnen het Omgevingsplan gemeente Meierijstad.

Het plan is besproken aan de intaketafel en omgevingstafel en heeft geleid tot een integraal afgewogen plan. Met dit voorstel adviseren wij het college in principe medewerking te verlenen aan dit ruimtelijke initiatief door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op basis van art. 5.1 lid 1 onder a. van de Omgevingswet. Op grond van het ‘Besluit adviesrecht

bopa gemeente Meierijstad' is de gemeenteraad aangewezen als adviseur voor deze aanvraag omgevingsvergunning.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen.

Behandeling in commissie
3 december 2026

Ontwerpbesluit gemeenteraad
De gemeenteraad besluit:
1. Kennis te nemen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de woningbouwontwikkeling in de Pastorietuin/ Dorpspark aan Ritaplein e.o. te Boskant;
2. Positief advies te geven en daarmee in te stemmen met het voornemen van het college een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het omgevingsplan.

Waarom naar de raad
In de procedure voor de buitenplanse omgevingsactiviteit is een bindend advies van uw raad nodig op grond van artikel 16.15a Ow en het Besluit adviesrecht Bopa Gemeente Meierijstad.

Eerder genomen besluiten
--

Aanleiding
Aan het Ritaplein in Boskant bevindt zich op dit moment een pastorie met een pastorietuin en een dorpspark. Naast woningbouw ziet het plan op herontwikkeling van het dorpspark naar een dorpspark waar ontmoeten, sport, ontspanning en leefbaarheid een nadrukkelijke rol krijgen.
Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd. De eerste fase, het bouwen van 12 tijdelijke woningen (vergund voor maximaal 10 jaar) in de pastorietuin, wordt nu uitgevoerd. De aanvraag omgevingsvergunning voor de tweede fase, sloop en herbouw van de pastorie, is nu binnen.
De derde fase, sloop 6 woningen Beukenstraat en herbouw van 8 appartementen aan het park/ de Beukenstraat en het creëren van een doorgang voor het dorpspark, zal nog even op zich laten wachten.
Het dorpspark wordt ontwikkeld door de inwoners van Boskant in samenwerking met Woonmeij en de gemeente. De beoogde herontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Boskant' binnen het Omgevingsplan gemeente Meierijstad.

Het plan is besproken aan de intaketafel en omgevingstafel en heeft geleid tot een integraal afgewogen plan. Met dit voorstel adviseren wij het college in principe medewerking te verlenen aan dit ruimtelijke initiatief door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op basis van art. 5.1 lid 1 onder a. van de Omgevingswet. Op grond van het 'Besluit adviesrecht bopa gemeente Meierijstad' is de gemeenteraad aangewezen als adviseur voor deze aanvraag omgevingsvergunning.

Argumenten
1.1 Het plan voldoet aan het meegegeven stedenbouwkundige en ruimtelijke kader

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het op 11 april 2022 meegegeven stedenbouwkundige en ruimtelijke kader, omdat de ontwikkeling kleinschalig is opgezet en zorgvuldig wordt ingepast binnen de bestaande dorpse structuur van Boskant. De woningen sluiten aan bij de schaal, maat en gemoedelijkheid van het dorp en het groene karakter van de locatie wordt versterkt door behoud en aanplant van bomen. Daarnaast is voor het appartementencomplex vastgesteld dat situering, schaal en opbouw passen binnen het karakteristieke ensemble van de voormalige kerkelijke bebouwing, waarmee de ruimtelijke kwaliteit behouden en versterkt wordt. Ook heeft de gemeentelijke welstandscommissie de voorgestelde situering en rotatie van het appartementencomplex positief beoordeeld.

1.2 Het plan voldoet aan de woonzorgvisie

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de Woonzorgvisie doordat zij bijdraagt aan het creëren van voldoende passende en betaalbare woningen. Alle 26 woningen vallen in te categorie sociale huur. De toevoeging van kleinschalige woningen ondersteunt de gewenste variatie in de woningvoorraad en biedt ruimte aan verschillende doelgroepen.

1.3 Het plan voldoet aan de huidige parkeernorm

Het projectgebied is in de Nota parkeernormen gelegen in de ‘bebouwde kom kern Boskant’ (Gebiedstype E). Er is een parkeervraag van 12 parkeerplaatsen op het maatgevende piekmoment. Er worden 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, dat betekent een te kort van 6 parkeerplaatsen. Uit het parkeeronderzoek van Goudappel uit december 2023 blijkt echter dat dit (ruim) in de openbare ruimte kan worden opgevangen.

1.4 Een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie is aangetoond

Het ter plaatse geldende omgevingsplan staat de herontwikkeling niet toe. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan alleen worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Door middel van de ingediende onderbouwing BOPA en bijbehorende stukken is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond. Tevens heeft initiatiefnemer het plan besproken met de naaste omgeving.

1.5 De kosten worden contractueel verhaald

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal, nadeelcompensatie en inrichtings- en realisatie eisen worden vastgelegd voor fase 1. Voor fase 2 zal dit ook geregeld worden. Dit is een wettelijke plicht volgend uit de Omgevingswet.

2.1 Het bindend advies van de gemeenteraad is een voorwaarde om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen

Met het verzoek om bindend advies aan de gemeenteraad wordt voldaan aan de formele vereisten die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op basis van artikel 5.1 lid 1 onder a Ow en 16. 15a Ow. De raad kan een positief advies geven indien uit de onderbouwing bij de aanvraag blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling aan functies en locaties. Met het positief advies (onder voorwaarden van een definitieve ruimtelijke onderbouwing waarin wordt voldaan aan een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (‘eftal’) stemt de raad in met het ruimtelijke kader voor de vergunning.

Kanttekeningen
Er zijn geen kanttekeningen.

Communicatie
Het advies van de raad maakt deel uit van de omgevingsvergunning waarop zij betrekking heeft. De omgevingsvergunning die voorziet in de afwijking van het omgevingsplan wordt op de gebruikelijke manier bekendgemaakt. Dit gebeurt door toezending van de omgevingsvergunning aan de aanvrager en door publicaties in het Gemeenteblad, het omgevingsloket (Regels op de kaart) en op www.overheid.nl.

Participatie
Nadat het college een besluit heeft genomen zullen de initiatiefnemers hierover schriftelijk worden geïnformeerd.

Het nu voorliggende plan is het resultaat van de beoordeling van een verzoek om vooroverleg. De planontwikkeling is besproken aan de intaketafel en in de fase omgevingstafel nogmaals intern en extern uitgezet ter advisering.

Daarnaast is er een omgevingsdialoog gehouden. Hieruit is voortgevloeid dat aandachtspunten over onder meer parkeren, privacy en situering in het plan zijn verwerkt. Ook is de positionering van het appartementencomplex (Pastorie) aangepast naar aanleiding van overleg met direct omwonenden.

Relatie met Toekomstvisie Meierijstad 2040
Vul in de onderstaande tabel per ambitie in op welke wijze het voorstel bijdraagt aan de ambities uit de Toekomstvisie Meierijstad 2040.

Ambities uit toekomstvisie	Toelichting
Betaalbaar wonen voor iedereen: verstedelijking en dorpse gemoedelijkheid gaan hand in hand	In de eerste plaats draagt het plan bij aan de ambitie **betaalbaar wonen voor iedereen**. Met het permanent vergunnen van 12 sociale huurwoningen wordt concreet voorzien in een kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Daarnaast wordt de bestaande pastorie vervangen door een appartementencomplex met 6 sociale huurwoningen. De ontwikkeling is kleinschalig en zorgvuldig ingepast binnen de bestaande dorpsstructuur van Boskant, passend bij de schaal en gemoedelijkheid van de kern.
Inclusieve samenleving, iedereen doet mee: de Meierijstadse samenleving voelt zich verbonden en kijkt naar elkaar om	De BOPA benoemt dit niet als zelfstandig thema, maar verwijst wel naar de Woonzorgvisie, waarin wordt ingezet op vitale, gemengde leefgemeenschappen en variatie in passende woonvormen voor verschillende doelgroepen. De integrale herontwikkeling van het dorpspark waar ontmoeten en verbinding een belangrijke rol krijgen draagt hier zeker aan bij.

Zorgtransitie: de zorg is toegankelijk, betaalbaar en kwalitatief	
Circulaire economie: sterk en samen duurzaam ondernemen in Meierijstad	In de motivering is opgenomen dat wordt ingezet op duurzaam materiaalgebruik, vergroening, beperking van verharding, circulariteit en energiezuinig bouwen. Het appartementencomplex wordt bovendien uitgevoerd met natuurlijke materialen, waaronder houten gevelelementen.
Kennis en talenten aantrekken en behouden: een leven lang ontwikkelen	
Mobiliteitstransitie: beter bereikbaar via weg en water en een boost voor de fiets en het OV	Uit de BOPA volgt dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie gelijk blijft aan de bestaande situatie en niet leidt tot verkeersproblemen. Daarnaast wordt voorzien in voldoende fietsparkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers.
Energiesysteem van de toekomst: een hoogwaardige en robuuste energievoorziening	Energiezuinig bouwen wordt genoemd, maar concrete maatregelen voor energieopwekking of versterking van de energie-infrastructuur zijn niet uitgewerkt
Agrarische sector: ruimte voor een vitaal en agrarisch buitengebied	De ontwikkeling is zorgvuldig gepositioneerd op de overgang tussen kern en buitengebied. Het plan tast het agrarisch gebied niet aan en belemmert omliggende agrarische functies niet. Ook vanuit spuitzonering en de afstand tot veehouderijen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Gezonde en veilige leefomgeving: een sterk groen raamwerk voor ontmoeten en bevorderen van gezondheid	Het plan versterkt het groene karakter van de locatie door behoud en aanplant van bomen, vergroening en beperking van verharding. Daarnaast zijn de relevante milieu- en omgevingsaspecten, waaronder bodem, water, geluid, geur, luchtkwaliteit, trillingen en externe veiligheid, onderzocht en vormen deze geen belemmering. Ook de herontwikkeling van het dorpspark draagt hieraan bij.
Klimaatbestendig en biodiversiteit: verbonden klimaatadaptief	Er is voorzien in klimaatadaptieve maatregelen zoals een wadi, lokale waterberging, beperking van verharding en versterking van groenstructuren. Daarnaast blijkt uit de stikstofdepositieberekening dat geen significante negatieve effecten optreden op omliggende Natura 2000-gebieden.
Democratische transitie: bestuurlijk leiderschap in verbinding met de gemeenschap	Uit de BOPA blijkt dat sinds 2022 meerdere informatie- en dialoogsessies met omwonenden en inwoners van Boskant zijn georganiseerd. Aandachtspunten over onder meer parkeren, privacy en situering zijn in het plan verwerkt. Ook is de positionering van het appartementencomplex aangepast naar aanleiding van overleg met direct omwonenden.

Financiële toelichting

Het verlenen van een omgevingsvergunning en het advies van de raad heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Kostenverhaal en nadeelcompensatie worden contractueel (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer geregeld.

Planning
Het definitieve besluit op de aanvraag wordt verder door het college afgehandeld. Hierbij moet het advies van de raad in acht worden genomen, het gaat om een bindend advies.

Rechtsbescherming
Het college beslist over de omgevingsvergunning. De vergunning wordt verleend met de reguliere procedure. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en (hoger) beroep mogelijk.

Monitoring en evaluatie
Zie onder planning.

Bijlage(n)
1. 00.BOPA-Motivering – Ritaplein, Sint-Oedenrode
2. 01. Bijlage 1 - Schetsontwerp Projectgebied bovengrondse situatie
3. 01.1 Bijlage 1.1 - Onderzoek positie appartementencomplex - haaks op pastorie
4. 02. Bijlage 2 - Ruimtelijke onderbouwing 12 woningen Pastorietuin, fase 1 Boskant
5. 02.1 Bijlage 2.1 - Bijlagenboek Ruimtelijke onderbouwing 12 woningen Pastorietuin, fase 1 Boskant
6. 03. Bijlage 3 - Mer-beoordeling
7. 04. Bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek Ritaplein 2a te Boskant
8. 05. Bijlage 5 - Waterparagraaf Pastorietuin, Boskant
9. 05. Bijlage 5 - Waterparagraaf Pastorietuin, Boskant
10. 07. Bijlage 7.0 – Quickscan flora & fauna
11. 08. Bijlage 8 - Stikstofdepositieberekening rapport Ritaplein
12. 08.1 Bijlage 8.1 - AERIUS Realisatiefase Ritaplein
13. 08.2 Bijlage 8.2 - AERIUS Gebruiksfase Ritaplein
14. 09. Bijlage 9 - Welstand Appartementencomplex Bijgewerkte situatie
15. 10. Bijlage 10 - Verslag Omgevingsdialoog Pastorietuin en pastorie Boskant

Onderliggende documenten
--

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.J.M. Meertens	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 november 2026

Gelet op artikel 5.1 lid 1 onder a en 16.15a Omgevingswet

Besluit gemeenteraad:

1. Kennis te nemen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de woningbouwontwikkeling in de Pastorietuin/ Dorpspark aan Ritaplein e.o. te Boskant;
2. Positief advies te geven en daarmee in te stemmen met het voornemen van het college een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het omgevingsplan.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 17 december 2026

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
drs. K.J.H.A. van Oort	ir. C.H.C. van Rooij