


# Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Ritaplein, Sint-Oedenrode

# Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

## Ritaplein, Sint-Oedenrode

| | | | |
|---|---|---|---|
| Projectnaam: | Ritaplein, Sint-Oedenrode | Datum: | 07-04-2026 |
| Projectnummer: | 2025-1479-6 | Versie: | Concept |


Fleur Bogema
Planoloog
f.bogema@lycens.nl
M 06 261 639 93

Merijn van Hoek
Afdelingshoofd Ruimtelijke ordening & Ecologie
m.vanhoek@lycens.nl
M 06 839 230 05



De vermelde medewerkers in deze rapportage zijn akkoord met openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacywetgeving.

# Inhoudsopgave


1 Inleiding ..... 5

1.1 Aanleiding en doel ..... 5
1.2 Beschrijving van het projectgebied ..... 5
1.3 Beschrijving buitenplanse omgevingsplanactiviteit ..... 6
1.3.1 Omgevingsplan gemeente Meierijstad ..... 7
1.4 Leeswijzer ..... 8

2 Planbeschrijving ..... 9

2.1 Huidige situatie ..... 9
2.2 Toekomstige situatie ..... 11

3 Beleid en regelgeving ..... 16

3.1 Rijk ..... 16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) ..... 16
3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) ..... 17
3.1.3 Omgevingsbesluit (Ob) ..... 17
3.1.4 Nationaal Programma Ruimte voor Defensie (NPRD) ..... 18
3.2 Provincie Noord-Brabant ..... 19
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant: “De kwaliteit van Brabant” ..... 19
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant ..... 19
3.2.3 Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027 ..... 21
3.3 Waterschap De Dommel ..... 22
3.3.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap De Dommel ..... 22
3.3.2 Waterschapsverordening Waterschap De Dommel ..... 22
3.4 Gemeente Meierijstad ..... 23
3.4.1 Omgevingsvisie Toekomstvisie Meierijstad ..... 23
3.4.2 Woonzorgvisie 2024 ..... 23
3.4.3 Welstandsnota Meierijstad ..... 24
3.4.4 Programma Water en Riolering Meierijstad (PWR) ..... 24
3.4.5 Omgevingsplan gemeente Meierijstad ..... 25

4 Voorbereiding en participatie ..... 27

4.1 Inleiding ..... 27
4.2 Participatie ..... 27

5 Aspecten fysieke leefomgeving ..... 28

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking ..... 28
5.2 Milieueffectrapportage ..... 29
5.3 Bodem ..... 30
5.4 Water ..... 31
5.5 Geluid ..... 34
5.6 Geur ..... 36
5.7 Omgevingsveiligheid ..... 37
5.8 Luchtkwaliteit ..... 38
5.9 Trillingen ..... 41
5.10 Flora en Fauna ..... 42
5.11 Archeologie ..... 44
5.12 Cultuurhistorie ..... 45
5.13 Verkeer en Parkeren ..... 48
5.14 Duurzaamheid ..... 50
5.15 Klimaatadaptatie ..... 50
5.16 Gezondheid ..... 51

6 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal ..... 54

7 Belangenafweging en conclusie ..... 55

8 Bijlagen ..... 56

8.1 Bijlage 1.0 – Schetsontwerp ..... 56
8.2 Bijlage 1.1 – Onderzoek positie appartementencomplex ..... 56
8.3 Bijlage 2.0 – Ruimtelijke onderbouwing 12 woningen ..... 56
8.4 Bijlage 2.1 – Bijlagenboek Ruimtelijke onderbouwing 12 woningen ..... 56
8.5 Bijlage 3 – Mer-beoordeling ..... 56
8.6 Bijlage 4 – Verkennend bodemonderzoek ..... 56
8.7 Bijlage 5 – Waterparagraaf ..... 56
8.8 Bijlage 6 – Akoestisch onderzoek ..... 56
8.9 Bijlage 7.0 – Quickscan flora & fauna ..... 56
*8.10 Bijlage 7.1 – Nader ecologisch onderzoek* ..... 56
8.11 Bijlage 8.0 – Stikstofdepositieberekening rapport ..... 56
8.12 Bijlage 8.2 – AERIUS-berekening Realisatiefase ..... 56
8.13 Bijlage 8.3 – AERIUS-berekening Gebruiksfase ..... 56
8.14 Bijlage 9 – Welstand Appartementencomplex ..... 56
8.15 Bijlage 10 – Verslag Omgevingsdialoog ..... 56

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Woningcorporatie Woonmeij (hierna: initiatiefnemer) is voornemens de voormalige pastorie aan het Ritaplein te Boskant te slopen en te vervangen door een nieuwbouwcomplex met 6 appartementen. Gelijktijdig wordt voorzien in het permanent vergunnen van 12 reeds gerealiseerde (tijdelijke) woningen in het dorpspark van Boskant (omgevingsvergunning verleend op 23 december 2024). De bestaande woningen blijven daarbij op dezelfde locatie en in dezelfde verschijningsvorm behouden.

Het is in de huidige situatie planologisch niet mogelijk om de nieuwbouw te realiseren. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een afwijking of wijziging van het vigerende planologische regime noodzakelijk. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) kan van de regels van het Omgevingsplan worden afgeweken om de beoogde ontwikkeling toe te laten. Voorliggende motivering toont aan dat met het toelaten van de BOPA sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast is de motivering geschikt als onderbouwing van de ruimtelijke bouwactiviteit.

## 1.2 Beschrijving van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen in Boskant en staat kadastraal bekend als (kadastrale) gemeente Sint-Oedenrode, sectie H, nummers 3096, 4433 en 4526 (gedeeltelijk) (Figuur 1). De oppervlakte van het projectgebied is circa 5.500m2.

In de huidige situatie is het projectgebied in gebruik voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen. De voormalige pastorie aan het Ritaplein bestaat uit 6 woningen en in het dorpspark zijn 12 tijdelijke woningen gelegen. Het projectgebied bevindt zich aan de zuidzijde van de dorpskern Boskant (Figuur 2).




Figuur 1: Situering projectgebied kadastraal

De omgeving van het projectgebied bestaat hoofdzakelijk uit een woonwijk met aaneengesloten woningen en kleinschalige stratenstructuren. Ten zuiden en oosten van het projectgebied sluiten open agrarische landschappen en boomgaarden aan, de Boskantseweg vormt hier een duidelijke grens tussen dorpskern en buitengebied. Aangrenzend aan het projectgebied aan de noordzijde bevindt zich de voormalige katholieke kerk. Direct ten noordoosten ligt een kleinschalig centrumgebied met enkele voorzieningen zoals een basisschool, een restaurant met terras en een plein waar kleinschalige evenementen plaats kunnen vinden.




Figuur 2: Situering projectgebied in dorpskern Boskant

## 1.3 Beschrijving buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1 Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.

2 Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

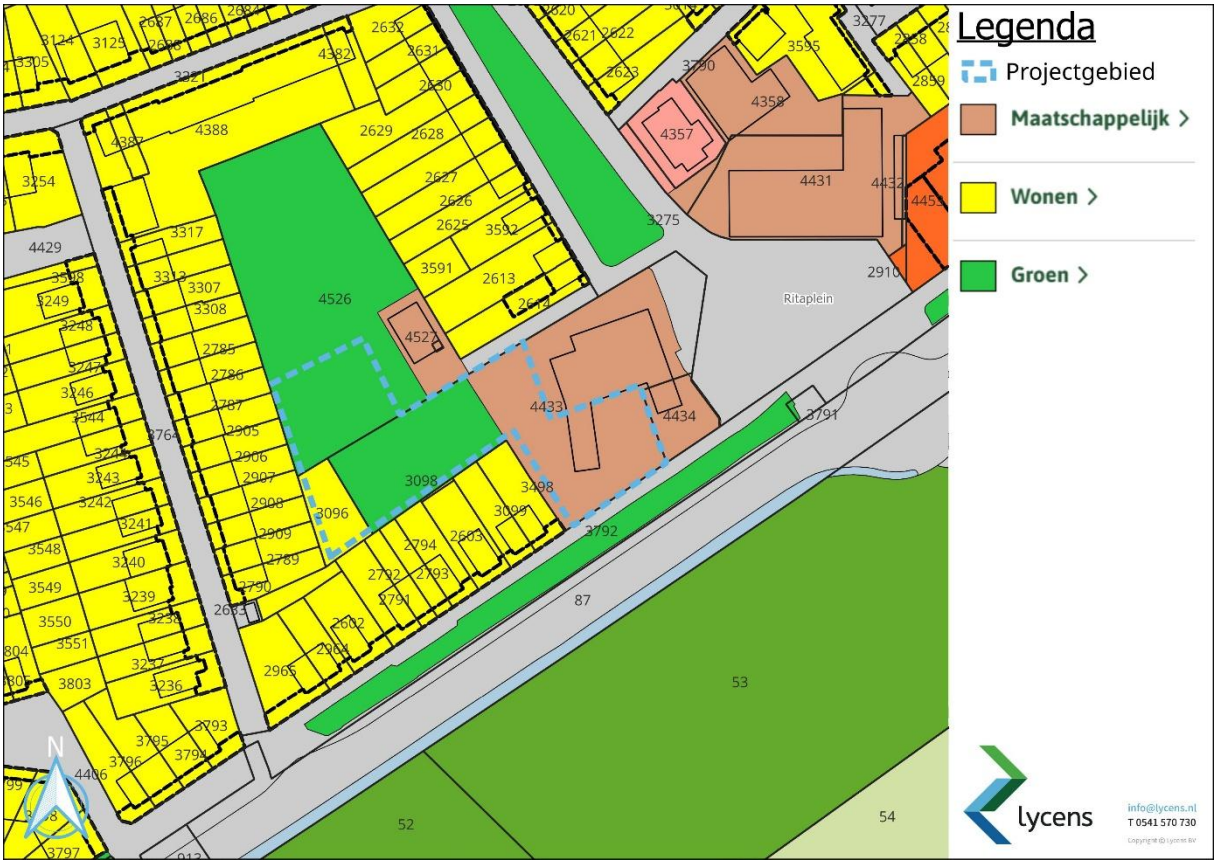
Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

a met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
b als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA.

### 1.3.1 Omgevingsplan gemeente Meierijstad

Op de projectlocatie geldt het 'Omgevingsplan gemeente Meierijstad' (laatst gewijzigd op 10 december 2025). Als onderdeel daarvan, opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geldt het bestemmingsplan 'Boskant' (vastgesteld op 14 maart 2012). Het beoogde initiatief past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het omgevingsplan, waardoor sprake is van strijdigheid.

In onderstaande Figuur 3 is het projectgebied weergegeven in het geldende omgevingsplan. Op basis van het bestemmingsplan 'Boskant' gelden ter plaatse van het projectgebied de regels uit de bestemmingen 'Groen', 'Wonen' en 'Maatschappelijk'. Er gelden geen dubbelbestemmingen in het projectgebied. Ter plaatse van het bouwvlak in de bestemming 'Maatschappelijk' geldt een bouwhoogte van 15 meter.




Figuur 3: Projectgebied in Bestemmingsplan 'Boskant'

## Tijdelijke woningen

In deze BOPA wordt, op basis van de op 23 december 2024 verleende omgevingsvergunning, uitsluitend het permanent vergunnen van de reeds gebouwde, tijdelijke woningen getoetst ter plaatse van percelen 3096, 4433 (gedeeltelijk) en 4526 (westelijke gedeelte).

Het permanent maken van de 12 tijdelijke woningen is in strijd met de geldende bestemmingen 'Groen' en 'Wonen' zoals opgenomen in het vigerende omgevingsplan, omdat binnen deze bestemmingen geen (permanente) woonfunctie is toegestaan of geen bouwvlakken zijn opgenomen.

### Strijdigheid

Het permanent vergunnen van de 12 tijdelijke woningen is op de volgende onderdelen strijdig met het bestemmingsplan 'Boskant':

- Het permanent gebruik van gronden met de bestemming 'Groen' ten behoeve van woondoeleinden;

- Het bouwen buiten het bouwvlak binnen de bestemming 'Groen'.
- Het bouwen buiten het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' (ter plaatse van perceel H3096).

### Pastorie

Het realiseren van een appartementencomplex met 6 woningen ter plaatse van perceel 4526 (zuidoostelijke gedeelte) is in strijd met de geldende bestemming 'Maatschappelijk' zoals opgenomen in het vigerende omgevingsplan, omdat binnen deze bestemming geen (permanente) woonfunctie is toegestaan en geen bouwvlakken zijn opgenomen.

Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' is op 28 juni 2018 de 'Omgevingsvergunning Ritaplein 4 Boskant' verleend. Met deze omgevingsvergunning is de bestemming 'Wonen' mogelijk gemaakt en zijn 14 woningen in de voormalige kerk gerealiseerd. Hoewel voor het perceel eerder een omgevingsvergunning is verleend waarmee wonen planologisch is toegestaan, blijft in het vigerende omgevingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' van kracht. Voorliggende BOPA-motivering voorziet daarom in de benodigde planologische onderbouwing om 'Wonen' ter plaatse van de voormalige pastorie en buiten de bouwvlakken toe te staan.

#### Strijdigheid

Het realiseren van een appartementencomplex met 6 woningen is op de volgende onderdelen strijdig met het bestemmingsplan 'Boskant':

- Het gebruik van gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' ten behoeve van woondoeleinden;
- Het bouwen buiten het bouwvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

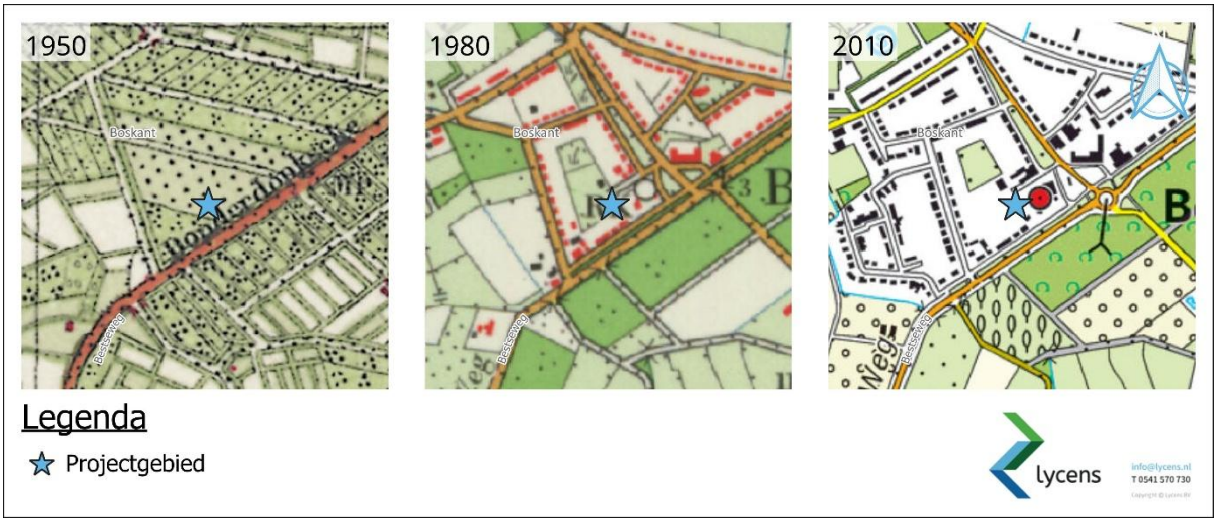
## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving uiteengezet. Het van toepassing zijnde beleid komt aan de orde in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 beschrijft de wijze waarop het plan is voorbereid, waarna in hoofdstuk 5 de aspecten die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving worden toegelicht. De financiële uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 6 behandeld. Hoofdstuk 7 beschrijft de belangenafweging en conclusie van voorliggende motivering waarbij wordt bepaald of het planvoornemen leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De bijlagen zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

# 2 Planbeschrijving

## 2.1 Huidige situatie

Het projectgebied ligt aan de zuidrand van Boskant, een kerkdorp binnen het buitengebied van de gemeente Meierijstad. De kern heeft een naoorlogse ontstaansgeschiedenis. De eerste school dateert van 1945 en de Heilige Ritakerk wordt in 1955 in gebruik genomen, waarmee Boskant een zelfstandige pastorie werd. Boskant bestaat uit planmatige woonstraten vanaf de jaren '50, later aangevuld met uitbreidingen richting het westen vanaf de jaren '90 (Figuur 4).




Figuur 4: TopoTijdReis projectgebied

De Boskantseweg aan de zuidzijde van de dorpskern vormt een duidelijke ruimtelijke begrenzing, met aan de overzijde bospercelen en agrarisch gebied (Figuur 5). Rondom de kern liggen vooral boomkwekerijen en agrarische gronden die de overgang naar het open buitengebied markeren. Boskant maakt deel uit van het kleinschalige Broek- en Donkenlandschap, gekenmerkt door grillige structuren, opgaande beplanting en een afwisseling van agrarische percelen, kleine bosjes en boomgaarden. Hiermee vormt de omgeving een overgangszone tussen dorpsbebouwing en karakteristiek cultuurlandschap.

De projectlocatie is gelegen in het dorpspark in Boskant (Figuur 6) en ter plaatse van de voormalige pastorie. Het westelijke gebied was een grasveld met diverse bomen, omringd door bomen. De bomen vormen een scheiding tussen het veld en de omliggende woningen. De woningen gelegen rondom het park zijn met hun tuin richting de projectlocatie gesitueerd. Op het park is een kleine volkstuin gesitueerd.

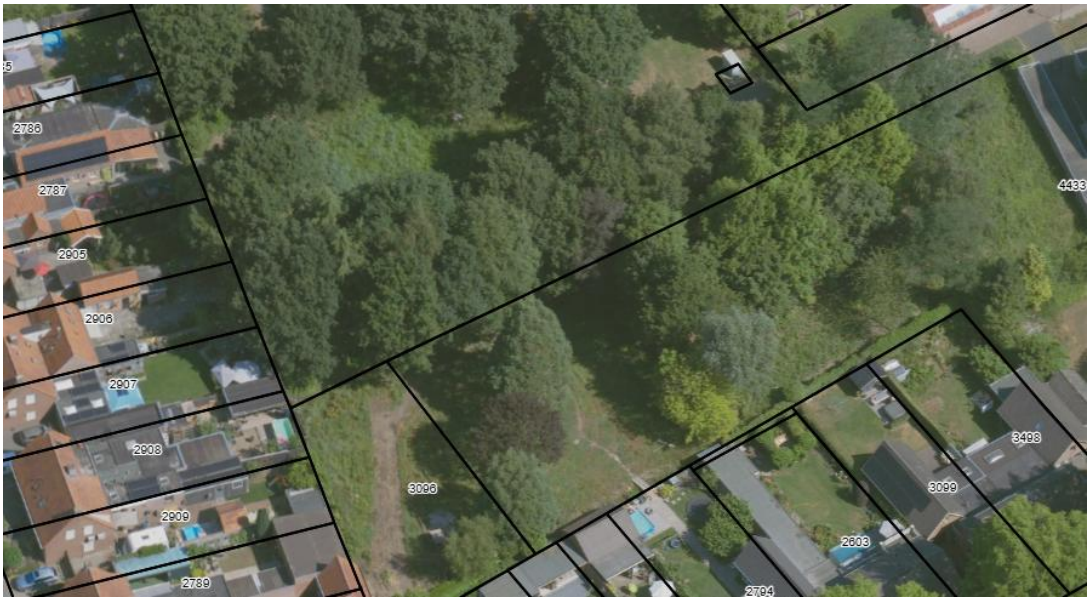
Aangrenzend aan de voormalige pastorie aan de noordzijde bevindt zich de voormalige katholieke kerk de "Heilige Rita Kapel". De kerk en de pastorie zijn momenteel bewoond; de kerk bestaat uit 14 woningen en de pastorie uit 6 woningen. Direct ten noordoosten van het projectgebied ligt een kleinschalig centrumgebied met enkele voorzieningen zoals een basisschool, een restaurant met terras en een plein waar kleinschalige evenementen plaats kunnen vinden.




Figuur 5: Situering projectgebied ten opzichte van omgeving

## Tijdelijke woningen

In het gebied van het dorpspark zijn begin 2026 tijdelijke woningen gerealiseerd. De omgevingsvergunning voor deze tijdelijke woningen is op 23 december 2024 verleend. Het ontwerp van de 12 tijdelijke woningen is weergegeven in Figuur 7. In onderstaande Figuur 6 is de locatie in het dorpspark te zien.




Figuur 6: Locatie 12 tijdelijke woningen



Figuur 7: Ontwerp 12 tijdelijke woningen in projectgebied

### Pastorie

In de huidige situatie is de voormalige pastorie (Figuur 8) gelegen ten zuiden van de voormalige katholieke kerk.



Figuur 8: Pastorie in projectgebied

## 2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is de initiatiefnemer voornemens de voormalige pastorie aan de zuidoostzijde van het projectgebied te slopen en op die plek een appartementencomplex met 6 woningen te realiseren. Gelijktijdig met die ontwikkeling worden aan de centrum-westzijde 12 tijdelijke woningen in het dorpspark permanent vergund. In Figuur 9 is het ontwerp van de toekomstige situatie geschetst. Het appartementencomplex is hier weergegeven als ruimtelijk blok omdat deze in een later stadium is ontworpen (zie Figuur 11).

In de toekomstige situatie wordt de waterhuishoudkundige situatie volledig in het projectgebied geborgd (Hoofdstuk 5.4 Water) en wordt de parkeerbehoefte in het projectgebied zelf en op openbare parkeerplaatsen opgevangen (Hoofdstuk 5.13 Verkeer en Parkeren).




Figuur 9: Ontwerp toekomstige situatie projectgebied

## Van tijdelijke naar permanente woningen

### De scope van deze BOPA

De omgevingsvergunning voor de tijdelijke woningen is op 23 december 2024 verleend. Met die omgevingsvergunning zijn de 12 woningen in eerste instantie gerealiseerd voor een periode van maximaal 10 jaar. De initiatiefnemer is voornemens deze woningen permanent te vergunnen. De bouw van deze woningen is begin 2026 gestart.

Voor de scope van deze BOPA wordt de feitelijke bouw van de woningen buiten beschouwing gelaten. Enkel het permanent vergunnen van de tijdelijke woningen valt binnen de scope van deze BOPA. Ook in de ETFAL-toetsing in Hoofdstuk 5 wordt per omgevingsaspect beoordeeld hoe de permanente situatie verschilt van de tijdelijke, reeds vergunde situatie.

### Het woonprogramma

Het woonprogramma bestaat uit 8 gelijkvloerse woningen 4 compacte woningen. De woningen zijn geplaatst in twee woonhofjes: het noordelijke hofje omvat 4 woningen en het zuidelijke hofje 8 woningen (Figuur 9). Het noordelijke woonhofje bestaat uit 3 gelijkvloerse woningen en 1 compacte woning. Het zuidelijke hofje bestaat uit 5 gelijkvloerse woningen en 3 compacte woningen. De opzet met twee woonhofjes sluit aan bij het dorpse karakter en zorgt voor een overzichtelijke, groene en prettig leesbare ruimtelijke inrichting.

De 8 gelijkvloerse woningen hebben een oppervlakte van circa 55 m2, bestaan uit 1 bouwlaag en hebben een bouwhoogte van circa 3,5 meter.

De 4 compacte woningen hebben een oppervlakte van circa 50 m2, bestaan uit 2 bouwlagen en hebben een bouwhoogte van circa 6,5 meter.

Iedere woning heeft een eigen buitenruimte en een individuele berging. In het ontwerp is rekening gehouden met bestaande bomen en zijn aanvullend nieuwe bomen aangeplant. Voor de parkeervoorziening zijn 15 bestaande parkeerplaatsen aan het Ritaplein en de directe omgeving benut; er worden geen nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.

## Van pastorie naar appartementencomplex

In de toekomstige situatie wordt de pastorie gesloopt en ter plaatse van de pastorie wordt het appartementencomplex gerealiseerd. Dit versterkt de ruimtelijke kwaliteit door een kleinschalige en zorgvuldig ingepaste woonomgeving toe te voegen binnen de bestaande structuren van Boskant. Door behoud en aanplanting van bomen wordt het groene karakter van de locatie versterkt en ontstaat een zachte overgang naar het omliggende landschap.

De welstandscommissie van de gemeente Meierijstad heeft de voorgestelde rotatie en situering van het appartementencomplex, zoals weergegeven in Figuur 10, in maart 2026 positief beoordeeld, waardoor deze uitgangspunten als vaststaand worden beschouwd binnen deze BOPA (Bijlage 9 – Welstand Appartementencomplex).

Ten noordenwesten van het appartementencomplex worden 6 bergingen gerealiseerd ten behoeve van de 6 woningen (Figuur 10).



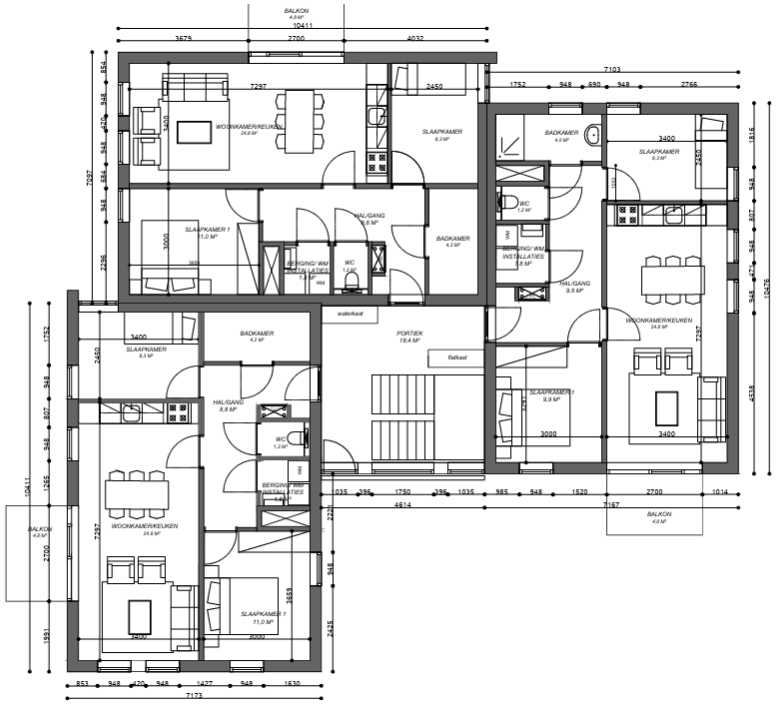
Figuur 10: Situering appartementencomplex en parkeerplaatsen in beoogde situatie

### Het woonprogramma

In de beoogde situatie bedraagt de totale grondoppervlakte (GO) van het appartementencomplex circa 220m2. Het appartementencomplex bestaat uit 6 appartementen van circa 75m2 per woning. Het ontwerp van de plattegrond van de appartementen is weergegeven in Figuur 11.

De 6 appartementen hebben per woning een hoogte van circa 3 meter. Het appartementencomplex bestaan uit 2 bouwlagen en heeft een bouwhoogte van circa 6,1 meter (Figuur 12).

Het appartementencomplex wordt uitgevoerd met zoveel mogelijk toepassing van natuurlijke materialen, waaronder houten gevelelementen. In Figuur 13 is een impressie van de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 11: Ontwerp plattegrond beoogde situatie appartementencomplex



Figuur 12: Gevelaanzicht zuidzijde beoogde situatie appartementencomplex



Figuur 13: Impressie beoogde situatie appartementencomplex

# 3 Beleid en regelgeving

## 3.1 Rijk

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

#### Algemeen

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### Locatiespecifiek

In dit geval is er sprake van een lokale ontwikkeling waarmee, op basis van de NOVI, geen Rijksbelangen zijn gemoeid.

#### Uitgangspunten

Voorliggend initiatief maakt lokale stedelijke inbreiding in de bebouwde kom van Boskant mogelijk. Het initiatief bestaat uit de sloop van de voormalige pastorie en ter plaatse de realisatie van een appartementencomplex met 6 woningen, gelijktijdig worden 12 tijdelijke woningen permanent vergund. Het project past in het programma volkshuisvesting, heeft een passende en groene stedenbouwkundige opzet en is duurzaam. Geconstateerd wordt dat het plan in lijn is met de NOVI.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit bijdraagt aan de ambities van de NOVI.

### 3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

#### Algemeen

De instructieregels van het Rijk staan in hoofdstuk 5 van het Bkl. De instructieregels over een evenwichtige toedeling van functies staan in afdeling 5.1 Bkl en gaan over thema's zoals water, veiligheid en geluid, en tevens over nationale belangen, zoals elektriciteitsvoorziening, doorvaart rijksvaarwegen en erfgoed. Hoofdonderwerpen met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

#### Locatiespecifiek

Het projectgebied is gesitueerd in het gebied "Gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren". Hierop zijn de artikelen 5.150 en 5.155 van toepassing. Op basis hiervan gelden voorwaarden voor de hoogte van bouwwerken zoals windturbines. Voorliggend plan maakt geen windturbines mogelijk. De betreffende bepalingen zijn niet relevant.

Ook geldt ter plaatse van het projectgebied de gebiedsaanwijzing "Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra", hierop zijn de artikelen 5.161bb en 5.161bc van toepassing. Hiermee is de realisatie van een hyperscale datacentra uitgesloten.

#### Uitgangspunten

Voor zover relevant zijn rijksinstructieregels verwerkt in dit plan.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met het Bkl.

### 3.1.3 Omgevingsbesluit (Ob)

#### Algemeen

Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit (hierna: Ob). De artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Ob verwijzen naar bijlage V van het Ob. Daar staan de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt.

#### Locatiespecifiek

Het Omgevingsbesluit voorziet niet in locatiespecifieke uitgangspunten voor het projectgebied.

#### Uitgangspunten

Onderhavig initiatief komt als categorie J11 voor in Bijlage V van het Omgevingsbesluit, namelijk ‘stedelijk ontwikkelingsproject’. Op basis van kolom 2 is geen sprake van een directe mer-plicht. Op basis van kolom 3 is een (project-)mer-beoordeling noodzakelijk bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Hiermee geldt op basis van bijlage V van het Omgevingsbesluit een mer-beoordelingsplicht. De toelichting op de mer-beoordeling is verder uitgewerkt in paragraaf 5.2 Milieueffectrapportage. Hieruit blijkt dat op geen aanleiding bestaat tot milieueffectrapportage.

#### Conclusie
Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met het Ob.

### 3.1.4 Nationaal Programma Ruimte voor Defensie (NPRD)
Het Nationaal Programma Ruimte voor Defensie (NPRD) is het rijksprogramma waarin de benodigde ruimte voor militaire taken, veiligheid en toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van Defensie planologisch wordt geborgd. Het NPRD vormt een nadere uitwerking van het nationale belang 'ruimte voor militaire functies en veiligheid' zoals opgenomen in de NOVI en heeft daarmee een directe relatie met de nationale ruimtelijke kaders. Het programma geeft aan waar beperkingengebieden gelden rondom militaire installaties, oefenterreinen, radarstations en vliegroutes, en welke activiteiten daar planologisch mogelijk zijn. Gemeenten en provincies moeten deze kaders betrekken bij ruimtelijke besluitvorming om de uitvoerbaarheid van militaire taken te waarborgen.

#### Locatiespecifiek
Ter plaatse van het projectgebied geldt de gebiedsaanwijzing 'Vliegbasis Eindhoven'. De 'outer horizontal surface' (OHS) rondom Vliegbasis Eindhoven legt vast dat binnen een straal van 15 km geen gebouwen hoger dan 150 meter mogen worden gerealiseerd, om de vliegveiligheid te waarborgen. Deze juridisch vastgelegde hoogtebeperking heeft geen consequenties voor de beoogde ontwikkeling, omdat de bouwhoogtes ruim onder de gestelde norm blijven. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet strijdig met de nationale defensiebelangen zoals vastgelegd in het NPRD.

#### Uitgangspunten
Voor zover relevant zijn regels van het NPRD verwerkt in dit project.

#### Conclusie
Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met het NPRD.

## 3.2 Provincie Noord-Brabant

### 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant: “De kwaliteit van Brabant”

#### Algemeen

De Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie heeft na de inwerkingtreding van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie vervangen. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil laten zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij ligt de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn:

1. werken aan energietransitie;
2. een klimaatproof Brabant;
3. de slimme netwerkstad, en
4. een concurrerende duurzame economie.

Deze vier hoofdopgaven staan ten dienste van de basis opgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

#### Locatiespecifiek

De Omgevingsvisie voorziet niet in locatiespecifieke uitgangspunten voor het projectgebied.

#### Uitgangspunten

Door de toevoeging van kleinschalige, toekomstbestendige woningen met veel groen wordt de omgeving voorzien van een gezonde en hoogwaardige leefomgeving. Door klimaatadaptieve maatregelen, zoals lokale waterberging en vergroening, wordt invulling gegeven aan de opgave voor een klimaatproof Brabant. De ontwikkeling past binnen de structuur van de slimme netwerkstad door zorgvuldig ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee sluit het plan aan bij de provinciale inzet op duurzame verstedelijking en draagt het bij aan de brede omgevingskwaliteit.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit bijdraagt aan de ambities van de Omgevingsvisie.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

#### Algemeen

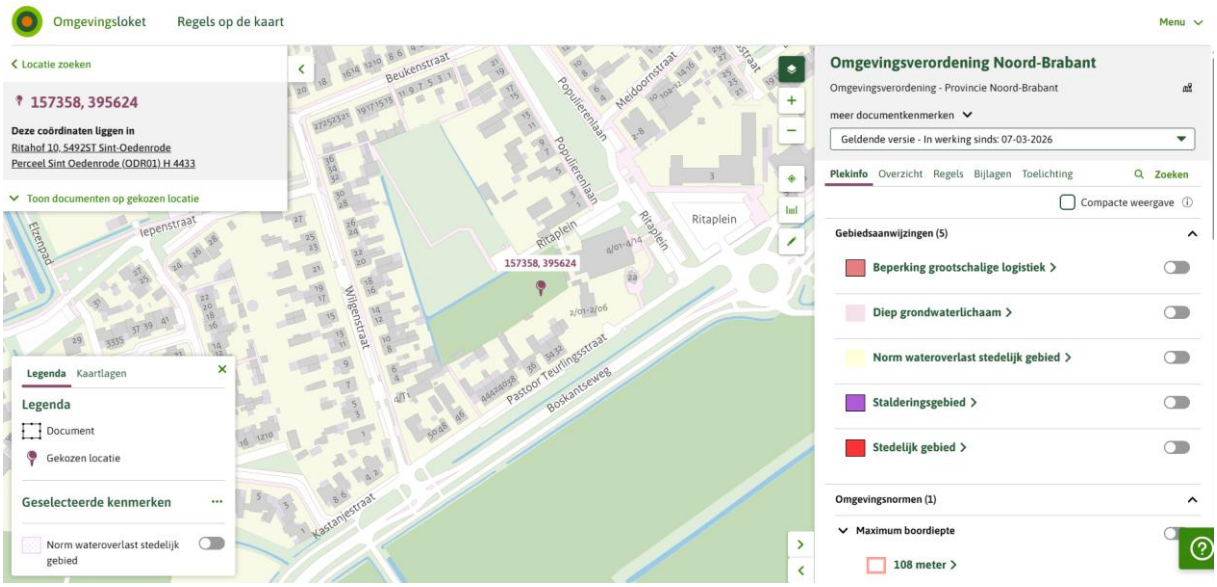
Het beleid uit de omgevingsvisie “De kwaliteit van Brabant” is omgezet in regels in de provinciale Omgevingsverordening. Deze regels bieden een provinciaal kader waar in ruimtelijke plannen rekening mee moet worden gehouden. Ten aanzien van de ontwikkeling in het projectgebied zijn een aantal artikelen uit de omgevingsverordening van belang. In Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt ingegaan op de relatie met de omgevingsvisie, wat de omgevingsverordening is, uitgangspunten bij de totstandkoming, opbouw en de van toepassing zijnde wettelijke kaders.

De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De omgevingsverordening (laatst gewijzigd: 7 maart 2026) is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

## Locatiespecifiek

In Figuur 14 is een uitsnede van de Omgevingsverordening ter plaatse van het projectgebied opgenomen. Navolgend is aan de relevante artikelen getoetst.

Het projectgebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De provinciale verordening voorziet in regels voor het landelijke gebied, terwijl gemeenten regels stellen aan stedelijke gebieden. Het projectgebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied, een vaarweg of projectgebieden voor wind- en grondwaterbeschermingsgebieden. Er gelden locatie specifieke regels in de verordening ten aanzien van het projectgebied, deze worden navolgend in de uitgangspunten behandeld.




Figuur 14: Uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant

## Uitgangspunten

De provinciale omgevingsverordening bevat instructieregels die gemeenten moeten volgen bij het opstellen, wijzigen en afwijken van het omgevingsplan. In de onderstaande tabellen is artikelsgewijs getoetst aan de relevante provinciale instructieregels.

| Gebiedsaanduiding | Strekking regels |
|---|---|
| Beperking grootschalige logistiek | Ter plaatse van deze gronden gelden artikelen 5.56a 2, 3 en 4. Op grond hiervan zijn nieuwvestiging, vestiging en uitbreiding van grootschalige logistiek is verboden. In het kader van de beoogde ontwikkeling geen sprake van grootschalige logistiek. Dit is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling. |
| Diep grondwaterlichaam | Ter plaatse van deze gronden gelden artikelen 3.11 en 3.12. Het is verboden de milieubelastende activiteit, namelijk de onconventionele winning van koolwaterstoffen, te verrichten. Onderhavig initiatief voorziet hier niet in, er is geen sprake een belemmering. |
| Norm wateroverlast stedelijk gebied | Ter plaatse van deze gronden gelden artikelen 2.2 1 en 3, en 6.7. Op grond hiervan geldt een omgevingswaarde voor een overstromingskans van 1/100 jaar. Dit geeft geen aanleiding tot het nemen van specifieke maatregelen in het plan. |
| Stalderingsgebied | Ter plaatse van deze gronden gelden artikelen 5.66 1, 2 en 3, en 10.12 5. Op grond hiervan gelden voorwaarden voor de toename in oppervlakte van dierenverblijven voor hokdieren. Onderhavig initiatief voorziet hier niet in, er is geen sprake een belemmering. |

| | |
|---|---|
| Stedelijk gebied | Ter plaatse van deze gronden gelden artikelen 5.4, 5.14 4, 5.15 1, 2 en 3, 5.31 1 en 3, 5.53 1 en 2, 5.55 1 en 5.62 1 en 2. Op grond hiervan gelden voorwaarden voor de vaststelling van een passende locatie voor de toevoeging van een woning, de ontwikkeling van windturbines en de realisatie van veehouderijen. De ontwikkeling van windturbines en veehouderijen zijn niet relevant voor de beoogde ontwikkeling. Het onderhavig plan voldoet aan de voorwaarden voor de vaststelling van een passende locatie voor de toevoeging van woningen. |

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met de omgevingsverordening.

### 3.2.3 Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

#### Algemeen

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is het provinciale beleidskader voor water en vitale bodem en vormt samen met het Nationaal Waterprogramma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen het stelsel voor de wateropgaven. Het programma heeft als doel een klimaatadaptief Brabant te realiseren met veilig, schoon en voldoende water en een robuust bodem- en watersysteem. In 2025 is een addendum vastgesteld waarin de provincie de principes van 'Water en Bodem sturend' verder concretiseert, waarbij de inrichting van de leefomgeving niet langer leidend is, maar volgt uit de natuurlijke kenmerken van bodem en water. Hiermee wordt gestuurd op een toekomstbestendig watersysteem dat bestand is tegen droogte, wateroverlast en weersextremen.

#### Locatiespecifiek

Ter plaatse van het projectgebied geldt de gebiedsaanwijzing 'Grondwaterlichaam Maas Slenk Diep'. De beoogde ontwikkeling vindt kleinschalig en binnen bestaand stedelijk gebied plaats en heeft geen invloed op diepe grondwaterlagen of regionale grondwaterstromen.

#### Uitgangspunten

De uitgangspunten van het provinciaal beleid omtrent water en bodem hebben hun doorwerking gehad in het onderhavige initiatief. Dit wordt uitgebreid beschreven in paragrafen 5.3 Bodem en 5.4 Water.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027 geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

## 3.3 Waterschap De Dommel

### 3.3.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap De Dommel

#### Algemeen

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap De Dommel richt zich op een toekomstbestendige leefomgeving en een robuust watersysteem. Het programma benadrukt de noodzaak van een fundamentele verandering in waterbeheer, aangeduid als de "watertransitie". Dit is ingegeven door uitdagingen zoals klimaatverandering, extremere weersomstandigheden, toenemende vraag naar ruimte en water, en de noodzaak van schoner water.

Belangrijke punten in het programma zijn:

- Gebiedsgerichte aanpak: Naast het beekdal wordt nu ook aandacht besteed aan flanken, hoge zandruggen en stedelijke gebieden.
- Integrale samenwerking: Samenwerking met overheden, partners en bewoners om meerdere doelen te bereiken.
- Water vasthouden: De focus ligt op het maximaal vasthouden van water, minder grondwatergebruik en slimmer waterbeheer.
- Verbetering waterkwaliteit: Het streven naar schoner water en herstel van de natuur.

Het programma is opgesteld in samenwerking met belanghebbenden en sluit aan bij Europese en nationale richtlijnen, zoals de Kader Richtlijn Water.

#### Locatiespecifiek

In het Waterbeheerprogramma zijn geen locatiespecifieke uitgangspunten opgenomen voor het projectgebied.

In het kader van de ruimtelijke procedure heeft een weging van het waterbelang plaatsgevonden, aan de hand hiervan is de waterparagraaf opgesteld. In deze paragraaf is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met het aspect water. Hiervoor wordt verwezen naar 5.4 Water.

#### Uitgangspunten

In paragraaf 5.4 Water is toegelicht op welke wijze rekening is gehouden met het waterbelang. Hierbij is invulling gegeven aan de uitgangspunten van het waterschapsbeleid.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met Waterbeheerprogramma.

### 3.3.2 Waterschapsverordening Waterschap De Dommel

#### Algemeen

Sinds 1 januari 2024 heeft Waterschap De Dommel een waterschapsverordening, deze is gewijzigd op 10 september 2025. Deze verordening vervangt de Keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij beken, sloten en gemalen.

#### Locatiespecifiek

Op basis van Regels op de kaart gelden ter plaatse van het projectgebied verschillende beperkingen voor activiteiten. Deze hebben onder andere betrekking op het lozen van (afval)water en het werken in een zone rondom een watergang. Op voorhand is met de beoogde ontwikkeling geen sprake van activiteiten waarvoor een beperking geldt. Indien bij de uitvoering van het plan blijkt dat sprake is van vergunningplichtige activiteiten dan wordt een vergunning aangevraagd.

#### Uitgangspunten

Indien een omgevingsvergunning (watervergunning) noodzakelijk is, zal deze worden aangevraagd bij het waterschap De Dommel. Dit vormt geen belemmering voor het verlenen van de vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met de Waterschapsverordening.

## 3.4 Gemeente Meierijstad

### 3.4.1 Omgevingsvisie Toekomstvisie Meierijstad

#### Algemeen

De Toekomstvisie Meierijstad schetst hoe de gemeente zich richting 2040 wil ontwikkelen op sociaal-maatschappelijk, economisch, ruimtelijk en bestuurlijk terrein. Voor kleine kernen zoals Boskant betekent dit dat groei mogelijk is, mits deze past bij de schaal van de kern, cultuurhistorie respecteert en bijdraagt aan leefbaarheid en groen. De visie bevat onderstaande 11 hoofdopgaven:

1 Betaalbaar wonen voor iedereen
2 Inclusieve samenleving, iedereen doet mee
3 Zorgtransitie
4 Circulaire economie
5 Kennis en talenten aantrekken en behouden
6 Mobiliteitstransitie
7 Energiesysteem van de toekomst
8 Agrarische sector
9 Gezonde en veilige leefomgeving
10 Klimaatbestendig en biodiversiteit
11 Democratische transitie

#### Locatiespecifiek

Betaalbaar en passend wonen staan centraal, waarbij nieuwe woningen moeten aansluiten bij de schaal en gemoedelijkheid van het dorp. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij door op kleine schaal passende woonruimte toe te voegen binnen de bestaande dorpsstructuur.

Groei is mogelijk wanneer deze aansluit bij de dorpse identiteit, cultuurhistorische elementen respecteert en bijdraagt aan leefbaarheid. De ontwikkeling past binnen dit kader doordat zij zorgvuldig wordt ingepast, groen versterkt en aansluit bij de maat en schaal van het dorp.

#### Uitgangspunten

De beoogde ontwikkeling wordt zorgvuldig ingepast binnen de dorpse structuren, past binnen de bestaande identiteit en versterkt het groene karakter. In Hoofdstuk 5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt de duurzame inpassing binnen het stedelijk gebied toegelicht en in Hoofdstuk 5.12 Cultuurhistorie is de positieve beoordeling van de gemeentelijke welstandscommissie toegelicht.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met de omgevingsvisie.

### 3.4.2 Woonzorgvisie 2024

#### Algemeen

De 'Woonzorgvisie 2024' richt zich op het creëren van voldoende passende, betaalbare en duurzame woningen in leefbare en groene buurten. De gemeente zet in op variatie in woonvormen, beter benutten van de bestaande voorraad en het realiseren van vitale, gemengde leefgemeenschappen. Daarbij wordt gestuurd op een hoog aandeel betaalbare woningen en duurzaam, flexibel bouwen, zoals met modulaire of houtskeletbouw.

#### Locatiespecifiek

In de Woonzorgvisie zijn geen locatiespecifieke uitgangspunten opgenomen voor het projectgebied.

#### Uitgangspunten

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de Woonzorgvisie doordat zij bijdraagt aan het creëren van voldoende passende en betaalbare woningen in een vitale dorpskern. De toevoeging van kleinschalige woningen ondersteunt de gewenste variatie in de woningvoorraad en biedt ruimte aan verschillende doelgroepen. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een gezonde en groene leefomgeving, passend bij de ambitie om leefbare, toekomstbestendige wijken en dorpen te realiseren. Hiermee ondersteunt het project de gemeentelijke doelstelling om vitale, gemengde leefgemeenschappen te versterken.

#### Conclusie
Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met de Woonzorgvisie.

### 3.4.3 Welstandsnota Meierijstad
#### Algemeen
Vanaf 1 augustus 2018 geldt de Welstandsnota Meierijstad 'Samen de zorg voor omgevingskwaliteit'. In de welstandsnota is de welstandsbeoordeling afgeschaft waar het kan, maar blijft gelden voor gebieden waar dat nodig is. In de nota is tevens een welstandskaart opgenomen.

#### Locatiespecifiek
Het projectgebied maakt onderdeel uit van bijzondere ensembles zoals omschreven in Hoofdstuk 5.12 Cultuurhistorie.

#### Uitgangspunten
Met het oog op de bijzondere ensembles in Boskant is in Hoofdstuk 5.12 Cultuurhistorie de positieve beoordeling uit maart 2026 van de gemeentelijke welstandscommissie toegelicht.

#### Conclusie
Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met de Welstandsnota

### 3.4.4 Programma Water en Riolering Meierijstad (PWR)
#### Algemeen
Het Programma Water en Riolering Meierijstad (PWR) vormt het gemeentelijk beleidskader voor de zorgplichten rond afvalwater, hemelwater en grondwater, zoals vastgelegd in de Wet milieubeheer, Waterwet en Gemeentewet. Het programma geeft inzicht in de bestaande rioleringsvoorzieningen, de milieueffecten daarvan en de benodigde investeringen voor beheer, onderhoud en toekomstige vervanging. Met het PWR anticipeert de gemeente op de Omgevingswet en werkt zij integraal aan een duurzaam, doelmatig en toekomstbestendig water- en rioleringssysteem.

#### Locatiespecifiek
In het PWR is de waterbergingseis op eigen terrein per m2 verharding opgenomen, bij de beoogde ontwikkeling bedraagt de waterbergingseis 60mm per m2 verharding.

#### Uitgangspunten
Bij de beoogde ontwikkeling worden de gemeentelijke regels uit het PWR in acht genomen en toegepast in het ontwerp. Dit wordt verder uitgewerkt in Hoofdstuk 5.4 Water.

#### Conclusie
Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met het PWR.

### 3.4.5 Omgevingsplan gemeente Meierijstad

#### Algemeen

Met de inwerkingtreding van de Ow zijn vigerende bestemmingsplannen onderdeel geworden van het Omgevingsplan van rechtswege. Ter plaatse van het projectgebied geldt het "Omgevingsplan gemeente Meierijstad" dat voor het laatst gewijzigd is op 10 december 2025. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende in artikel 4.6 Invoeringswet aangewezen vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en én uit rijksregels over activiteiten, die zijn aangeduid als de bruidsschat.

#### Locatiespecifiek

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van de volgende bestemmingsplannen, onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege:

- "Boskant" (vastgesteld op 14 maart 2012);
- "Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1" (vastgesteld op 29 januari 2015);
- "Paraplubestemmingsplan parkeren" (deels onherroepelijk in werking 31 januari 2019);
- "Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit" (vastgesteld 27 januari 2021); en
- "Paraplubestemmingsplan archeologie" (vastgesteld op 10 april 20252).

#### Uitgangspunten

Het initiatief past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het omgevingsplan, waardoor sprake is van strijdigheid. In de onderstaande tabel is per bestemmingsplan de strijdigheid getoetst:

| Bestemmingsplan | Strijdigheid |
|---|---|
| "Boskant" (vastgesteld op 14 maart 2012) | 12 woningen<br>- Het permanent gebruik van gronden met de bestemming 'Groen' ten behoeve van woondoeleinden;<br>- Het bouwen buiten het bouwvlak binnen de bestemming 'Groen'.<br>- Het bouwen buiten het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' (ter plaatse van perceel H3096).<br>Appartementencomplex<br>- Het gebruik van gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' ten behoeve van woondoeleinden;<br>- Het bouwen buiten het bouwvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. |
| "Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1" (vastgesteld op 29 januari 2015) | Het beoogde gebruik van de woningen is in overeenstemming met de opgenomen begrippen met betrekking tot het wonen.<br>De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het bestemmingsplan. |
| "Paraplubestemmingsplan parkeren" (deels onherroepelijk in werking 31 januari 2019) | Onderhavig initiatief voorziet in voldoende parkeergelegenheid, dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.13 Verkeer en Parkeren.<br>De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan parkeren". |
| "Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit" (vastgesteld op 27 januari 2021) | Het projectgebied ligt in de stedenbouwkundige bebouwde, hier regels over wonen binnen de bebouwde kom. Onderhavig initiatief voorziet in wonen conform deze regels.<br>De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het bestemmingsplan "Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit". |
| "Paraplubestemmingsplan archeologie" (vastgesteld op 10 april 2025). | Ter plaatse van het projectgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7', dit zijn gronden zonder archeologische verwachting en zijn mede bestemd voor het behoud en bescherming. Uit lid 8.4.2 blijkt dat werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m2 niet vergunningsplichtig zijn. Dit wordt verder toegelicht in Hoofdstuk 5.11 Archeologie.<br>De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan archeologie". |

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet in lijn is met het Omgevingsplan.

# 4 Voorbereiding en participatie

## 4.1 Inleiding

Voor het project is een zorgvuldig participatietraject doorlopen, waarbij omwonenden en betrokkenen in meerdere rondes zijn geïnformeerd en geraadpleegd. De initiatiefnemer heeft tijdens verschillende bijeenkomsten het ontwerp toegelicht, reacties verzameld en het project waar mogelijk aangepast op basis van de inbreng van omwonenden..

## 4.2 Participatie

Sinds 2022 zijn meerdere informatie- en dialoogsessies georganiseerd, waarbij omwonenden en inwoners van Boskant zijn uitgenodigd om mee te denken over de ontwikkeling van het dorpspark en het appartementencomplex. Het verslag is bijgevoegd in Bijlage 10 – Verslag Omgevingsdialoog. Tijdens de bijeenkomsten zijn aandachtspunten ingebracht over onder andere parkeren, privacy en de situering van woningen, waarop het plan is aangepast, zoals het wisselen van een hoge en lage woning om inkijk te beperken en het toevoegen van leibomen als groene erfafscheiding. Ook hebben bewoners suggesties gedaan voor toewijzing van woningen en praktische aspecten van de inrichting, waaraan de initiatiefnemer deels tegemoetkomt en verder onderzoekt. Voor fase 2 is aanvullend specifiek overleg gevoerd met de direct aangrenzende buren van Pastoor Teurlingsstraat 32, waarbij hun wensen voor paden en afwerking van de perceelgrens zijn meegenomen. Het participatieproces heeft daarmee aantoonbaar geleid tot planoptimalisaties en heeft bijgedragen aan een zorgvuldig afgestemde ruimtelijke ontwikkeling.

# 5 Aspecten fysieke leefomgeving

## 5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel van het Rijk ten behoeve van een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling ook binnen het stedelijk gebied mogelijk is.

### Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel-voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m2 brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

### Onderzoek

#### Stedelijke ontwikkeling of niet?

In de huidige situatie is het projectgebied in gebruik voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen. De voormalige pastorie aan het Ritaplein bestaat uit 6 woningen en in het dorpspark zijn 12 tijdelijke woningen gelegen.

Middels deze BOPA worden in de beoogde situatie de 12 tijdelijke woningen in het dorpspark permanent vergund. Daarnaast worden de 6 woningen ter plaatse van de pastorie middels sloop-nieuwbouw vervangen door een appartementencomplex.

Feitelijk is ter plaatse van de voormalige pastorie geen sprake van toevoeging van extra woningen omdat de 6 woningen in de huidige situatie worden vervangen door 6 nieuwe woningen. Daarentegen is het permanent vergunnen van de tijdelijke woningen een feitelijke toevoeging van 12 woningen aan de woningvoorraad. Dit is meer dan 11 woningen, derhalve is sprake van een woningbouwontwikkeling en dus een stedelijke ontwikkeling. De Ladder is daarom van toepassing op het onderhavige initiatief.

#### Nieuw of niet?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Dit gaat over bestaande bebouwing. En ook over de bebouwing die nog kan worden gebouwd volgens het omgevingsplan, mits hiervoor de Ladder is toegepast.

Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Van belang is dus in hoeverre het plan:

- in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging
- en welk planologische beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan

In paragraaf 3.5.2 zijn de bestaande planologische bouwmogelijkheden ter plaatse van het projectgebied toegelicht. In de bestaande situatie kunnen ter plaatse van het projectgebied geen woningen gebouwd worden omdat de bestemming 'Groen' geldt en geen bouwvlakken zijn opgenomen.

De beoogde ontwikkeling maakt 12 tijdelijke woningen permanent. Als gevolg van het planologische besluit wordt derhalve meer bebouwing toegevoegd aan de woningvoorraad dan voorheen mogelijk was. Geconstateerd wordt dat met het toelaten van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake is van een groter ruimtebeslag. Daarmee is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'. Conform de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden aangetoond dat sprake is van behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

### Behoeftebepaling

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hiervoor is niet relevant of het projectgebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling. De behoefte is het saldo van de aantoonbare vraag naar de ontwikkeling verminderd met het bestaande aanbod. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend.

Het heeft de voorkeur om de woningen binnenstedelijk te bouwen. Als de woningen buiten het stedelijk gebied worden geprojecteerd, wordt rekening gehouden met de mogelijkheden om de woningen binnen het stedelijk gebied te bouwen. Gelet op hetgeen behandeld in hoofdstuk 1 en 2 maakt het projectgebied onderdeel uit van het niet stedelijk (landelijk) gebied.

### Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte

Op basis van het beleid zoals beschreven in subparagrafen 3.4.1 en 3.5.3 bestaat binnen het verzorgingsgebied van gemeente Meierijstad een duidelijke kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan extra sociale huurwoningen. Het initiatief betreft het permanent vergunnen van 12 sociale huurwoningen waarmee direct wordt voorzien in deze behoefte. De toevoeging draagt bij aan de lokale woningbouwopgave en sluit aan bij de in de Woonzorgvisie benoemde vraag naar betaalbare huurwoningen. Daarmee levert het plan zowel een kwantitatieve als kwalitatieve bijdrage aan het oplossen van het tekort aan sociale huur binnen de gemeente.

### Hoe is dit verwerkt in het plan

Uit de Laddertoets volgt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten. Geconstateerd wordt dat met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake is van duurzame verstedelijking.

### Conclusie

Met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.2 Milieueffectrapportage

Het doel van milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats geven in de besluitvorming. Het gaat dan om besluitvorming over plannen en programma's en projecten die duidelijke milieueffecten kunnen hebben.

### Wettelijk kader

Bij de voorbereiding van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient op grond van verschillende kaders nagegaan te worden of voor de activiteiten die met het betreffende besluit worden mogelijk gemaakt, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld of niet.

Milieueffectrapportage (mer) brengt de milieueffecten van een plan of project in beeld voordat het bevoegd gezag daar een besluit over neemt. Het gaat onder andere om water, bodem, lucht, afval, natuur, gezondheid en archeologisch erfgoed.

De wetgeving over de m.e.r. is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende procedures:

- plan-m.e.r.-beoordelingsplicht
- plan-m.e.r.
- project-m.e.r.-beoordelingsplicht
- project-m.e.r.

Of het besluit over een ontwikkeling mer-plichtig of mer-beoordelingplichtig is, kan worden bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Kolom 1 van Bijlage V beschrijft categorieën waarvoor mogelijk een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt. Getoetst moet worden of het initiatief in kolom 1 voorkomt. Indien voor het mogelijk maken van het initiatief een besluit zoals beschreven in kolom 4 noodzakelijk is, dan dient aan kolommen 2 en 3 te worden getoetst. Als het initiatief voldoet aan de beschrijving in kolom 2 geldt een mer-plicht, er moet dan milieueffectrapportage worden gedaan en een milieueffectrapport worden opgesteld. Als het initiatief niet voldoet aan kolom 2 wordt beoordeeld of wordt voldaan aan de beschrijving in kolom 3. In bijna alle gevallen is dit het geval, er is dan sprake van een mer-beoordelingsplicht. Aan de hand van de mer-beoordeling wordt bepaald of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieueffecten (zowel positief als negatief) en of dit aanleiding geeft tot een mer-plicht.

### Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is de mer-beoordeling uitgevoerd door Lycens b.v., deze is bijgevoegd in Bijlage 3 – Mer-beoordeling.

Op basis van voorliggende project-mer-beoordeling wordt geconcludeerd dat, gelet op de kenmerken, plaats en potentiële effecten van het voorgenomen project, het optreden van aanzienlijke (negatieve) milieueffecten niet zodanig is dat mer noodzakelijk is.

Het bevoegd gezag wordt geadviseerd dat voor het voorgenomen project zoals beschreven in deze mededeling geen mer noodzakelijk is.

### Hoe is dit verwerkt in het plan

Het bevoegd gezag wordt geadviseerd dat voor het voorgenomen project zoals beschreven in deze mededeling geen mer noodzakelijk is.

### Conclusie

Met betrekking tot milieueffectrapportage is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.3 Bodem

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

### Wettelijk kader

Om het omgevingsplan te wijzigingen waarmee een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie wordt toegestaan, dient op grond van artikel 5.89ka en 5.89i van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een

bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

### Onderzoek

12 woningen

De voorgenomen ontwikkeling betreft enkel het permanent toestaan van de 12 reeds aanwezige tijdelijke woningen. Hiervoor is in september en november 2023 bodemonderzoek gedaan door Aeres Milieu en MILON b.v. (Bijlage 2.1 - Bijlagenboek). Omdat geen nieuwe bouwwerkzaamheden of grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, vinden er geen bodemroerende activiteiten plaats.

Appartementencomplex

MILON b.v. heeft in januari 2026 in opdracht van de initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de voormalige pastorie. Het onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen bijmengingen aangetroffen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Asbestverdacht plaatmateriaal is niet aangetroffen. Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in zowel de boven- als ondergrond geen verhogingen zijn aangetoond. Er zijn geen gehalten aan OCB (gewasbestrijdingsmiddelen) boven de detectielimiet aangetoond. In het grondwater zijn geen concentraties boven de signaleringsparameter aangetoond.

### Hoe is dit verwerkt in het plan

12 woningen

Gezien de aard van het initiatief is het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Appartementencomplex

Het verkennend bodemonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de voormalige pastorie. Op basis van de vastgestelde milieu hygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat er geen belemmering aanwezig is voor de beoogde ontwikkeling en het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

### Conclusie

Met betrekking tot bodem is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.4 Water

Uit de Omgevingswet en paragraaf 5.1.3 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) volgt, dat de gemeenteraad bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening dient te houden met waterbelangen.

### Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over delen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat belast is met het beheer van die watersystemen

betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Onder de Omgevingswet is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Gemeenten kunnen zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is, dient in een ruimtelijke procedure ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende.

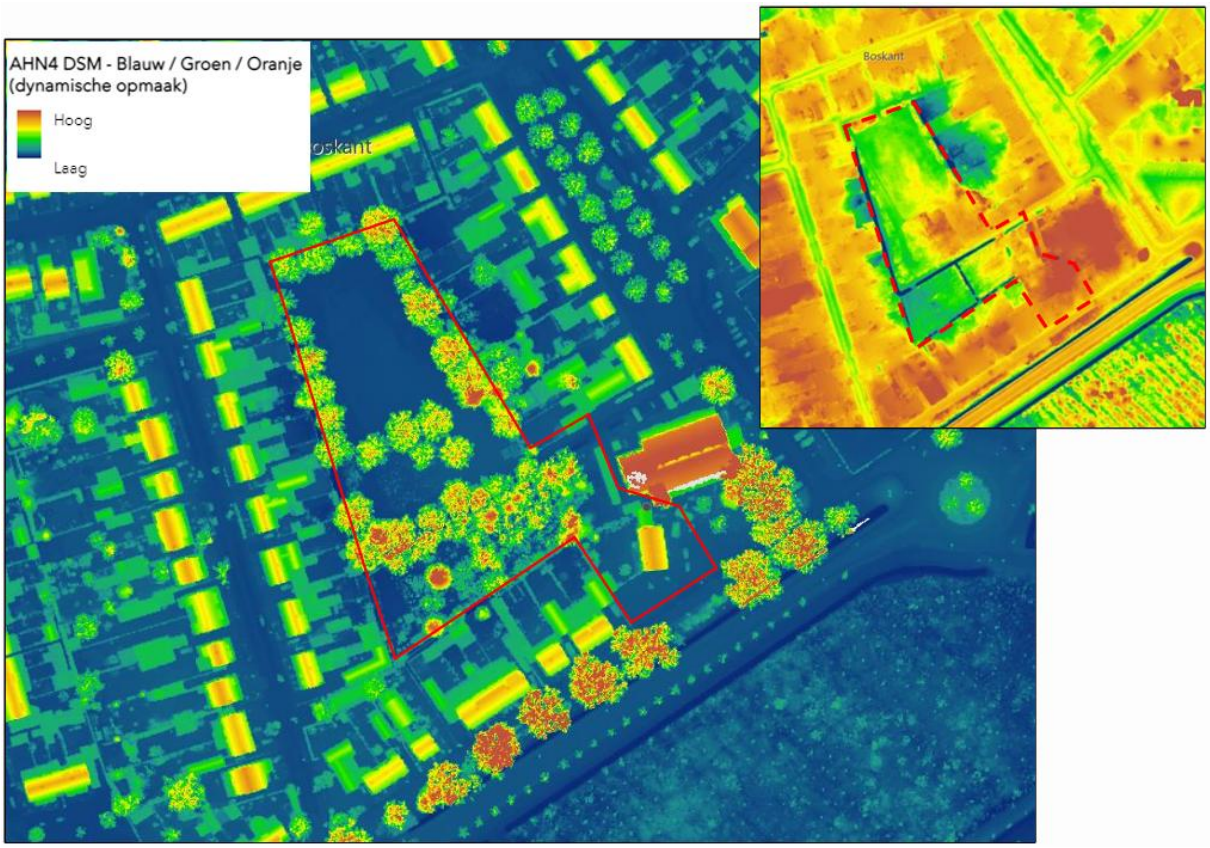
### Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft Aeres Milieu in opdracht van de initiatiefnemer in juni 2024 een waterparagraaf opgesteld. Deze is bijgevoegd in Bijlage 5 - Waterparagraaf. De belangrijkste aandachtspunten en conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Het projectgebied ligt in een laaggelegen deel van Boskant met beperkte hoogteverschillen en enkele watergangen die bijdragen aan ontwatering (Figuur 15). De grondwaterstand is relatief hoog, maar door het aanhouden van een passend bouwpeil kan grondwateroverlast worden voorkomen. Hydrologisch neutraal bouwen is daarmee haalbaar.

De bodem heeft een matige tot slechte doorlatendheid door de aanwezigheid van een leemlaag, waardoor verticale infiltratie beperkt is. Er zijn geen primaire of secundaire watergangen aanwezig, maar lokale greppels zorgen voor afwatering richting omliggende sloten. Het projectgebied ligt buiten waterbeschermingsgebieden en kent geen bekende wateroverlast.

Infiltratie in de diepe ondergrond is beperkt mogelijk, maar hemelwater kan lokaal worden verwerkt via bovengrondse voorzieningen. Er wordt in de beoogde ontwikkeling een gescheiden rioolstelsel aangelegd waarbij afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk riool en hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt. De toename van vuilwaterafvoer is beperkt en kan binnen de bestaande gemeentelijke capaciteit worden opgevangen.




Figuur 15: Hoogtekaart projectgebied

### 12 woningen

De verharding en waterberging zijn reeds gerealiseerd bij de 12 tijdelijke woningen. In het noordelijke deel van het projectgebied is een wadi gerealiseerd, die wordt verbonden met de bestaande greppels. De wadi krijgt een oppervlakte van circa 310 $m^2$ en een aanlegdiepte van circa 0,6 m, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de benodigde bergingscapaciteit van 92,3 $m^3$. Omdat verbreding van bestaande watergangen door aanwezige beplanting minder geschikt is, vormt de aanleg van de wadi de meest ruimtelijk en hydrologisch passende oplossing. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de waterbergingseis.

### Appartementencomplex

De verharding in het projectgebied neemt met de beoogde ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie toe met circa 100m2, de totale verharding wordt circa 300m2. Volgens het 'Programma Water en Riolering Meierijstad' (laatst gewijzigd: 4 februari 2022) geldt een waterbergingseis van 60mm per m2 tot 500m2 verharding. Uitgaande van de gemeentelijke waterbergingseis is bij circa 300 m2 verharding een bergingscapaciteit van circa 18m3 vereist.

De wadi die ten noorden van de 12 woningen is aangelegd heeft een totale bergingscapaciteit van circa 186 $m^3$, waarvan ongeveer 93 $m^3$ nodig is voor de waterbergingsopgave van de 12 woningen. Voor het appartementencomplex is een aanvullende bergingseis van circa 18 $m^3$ van toepassing, die binnen dezelfde wadi kan worden opgevangen, waardoor er na realisatie nog circa 75 $m^3$ vrije bergingscapaciteit resteert. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de waterbergingseis.

## Hoe is dit verwerkt in het plan

De beoogde ontwikkeling heeft een gescheiden riool en vangt hemelwater op eigen terrein op middels een reeds gerealiseerde wadi. Er wordt ruimschoots voldaan aan de waterbergingseis voor het projectgebied. Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### Conclusie

Met betrekking tot water is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.5 Geluid

Op grond van de Omgevingswet is het noodzakelijk om bij een ruimtelijke procedure te onderzoeken welke geluidbelasting een plan ondervindt door activiteiten in de omgeving. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

### Wettelijk kader

#### Geluidaandachtsgebied

Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein met GPP waarbinnen de standaardwaarde mogelijk wordt overschreden. Binnen een geluidaandachtsgebied moet de waarde van het geluid op een geluidgevoelig gebouw wordt getoetst aan de geluidnormen. De reikwijdte van een geluidaandachtsgebied is afhankelijk van de geluidemissie van de bron.

De geluidaandachtsgebieden zijn vastgelegd in het Omgevingsplan. Voor zover dat nog niet is gebeurd geldt een overgangssituatie.

Het geluidaandachtsgebied van een gemeenteweg, lokale spoorweg en waterschapsweg is tot een nader te bepalen tijdstip begrenst door vaste afstanden (art. 17.5 omgevingsregeling) als opgenomen in Tabel 1.

Tabel 1: Aandachtsgebieden overgangssituatie

| Breedte van het geluidaandachtsgebied vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf (art 17.5 overgangsrecht geluidaandachtsgebied) | |
|---|---|
| Geluidaandachtsgebied | Breedte |
| weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid 30 km/u of minder weg | 100 meter |
| bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid meer dan 30 km/u weg | 200 meter |
| bestaande uit 3 of meer rijstroken | 350 meter |
| lokale spoorweg bestaande uit 1 of 2 sporen | 200 meter |
| lokale spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen | 350 meter |

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw binnen de geluidzone van een provinciale weg waarvoor nog geen geluidproductieplafond (gpp) is vastgesteld, geldt de Wet geluidhinder (artikel 3.5, Aanvullingswet geluid).

#### Toetswaarden geluidbelasting

Per geluidbronsoort moet de geluidbelasting worden bepaald en worden getoetst aan de standaardwaarden (SW) en grenswaarden (GW) van het Bkl (standaardwaarden van het Bkl (art. 5.78t respectievelijk 5.78u). Hierbij gelden de in Tabel 2 opgenomen standaardwaarden.

Tabel 2: Standaardwaarden geluidbelasting

| Geluidbronsoort | Standaardwaarde |
|---|---|
| Provinciale wegen Rijkswegen | 50 $L_{den}$ |
| Gemeentewegen en Waterschapswegen | 53 $L_{den}$ |
| Spoorwegen | 55 $L_{den}$ |

Indien de geluidbelasting op een plan voor een bepaalde geluidbronsoort hoger is dan de standaardwaarde moet een afweging worden gemaakt waarbij maatregelen en beleid wordt betrokken. Na dit aanvullend onderzoek is het mogelijk dat een bevoegd gezag afwijkt van de standaardwaarden en bij de besluitvorming een hogere omgevingswaarde vaststelt. Indien er voor meerdere bronsoorten de standaardwaarde wordt overschreden zal ook de cumulatieve geluidbelasting moeten worden bepaald en worden afgewogen. Hierbij gelden de in Tabel 3 opgenomen grenswaarden.

Tabel 3: Grenswaarden geluidbelasting

| Geluidbronsoort | Grenswaarde |
|---|---|
| Provinciale wegen Rijkswegen | 60 Lden |
| Gemeentewegen en Waterschapswegen | 70 Lden |
| Spoorwegen | 65 Lden |

Een omgevingswaarde normeert de (totale) omgevingskwaliteit op een willekeurige plaats in het land of in een bepaald gebied. Indien een hogere omgevingswaarde voor geluid wordt toegestaan, moet door middel van een gevelisolatieberekening worden aangetoond dat de geluidsbelasting binnen de woning de maximaal toelaatbare waarde van 33 dB niet overschrijdt. Bij een nieuwe woning maakt de gevelisolatieberekening onderdeel uit van de bouwaanvraag. Onder de Ow is het gezamenlijk geluid van de verschillende geluidbronnen tezamen op de gevel het uitgangspunt. Om het gezamenlijk geluid te bepalen van wegverkeerslawaai worden de wegen met Gpp's en zonder Gpp's bij elkaar opgeteld.

## Onderzoek

### 12 woningen

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft De Roever Omgevingsadvies in opdracht van de initiatiefnemer in maart 2024 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Bijlage 2.1 – Bijlagenboek) uitgevoerd.

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 41 dB ter plaatse van het meest zuidwestelijke gebouw op de westelijke gevel. De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt dan ten hoogste 20 dB (standaardeis uit het bouwbesluit). Een onderzoek naar de gevelwering is dan niet aan de orde.

De milieukwaliteit wordt bij het gebouw wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed'. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gebouw wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

### Appartementencomplex

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft Tritium in opdracht van Lycens B.V. in april 2026 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, deze is bijgevoegd in Bijlage 6 – Akoestisch onderzoek.

Conform Omgevingsregeling artikel 17.5 is het plan voor wegverkeerslawaai gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de gemeentewegen Bestseweg, Boskantseweg, Pastoor Teurlingsstraat, Populierenlaan, Ritaplein en Goeiendonk. Voor de gemeentewegen geldt dat het geluid op de gevels van de nieuwe appartementen de standaardwaarde van 53 dB met maximaal 3 dB overschrijdt ter plaatse van de zuidgevel. De grenswaarde van 70 dB wordt nergens overschreden.

Het gecumuleerd geluid op de gevels van de beoogde nieuwe appartementen bedraagt ter plaatse van de zuid- en noordgevel respectievelijk maximaal 56 en 46 dB. Conform de methode Miedema kan het gecumuleerd geluid worden gekwalificeerd als "matig" tot "goed". Het bevoegd gezag dient te beoordelen of het geluid op de nieuwe appartementen aanvaardbaar is.

## Hoe is dit verwerkt in het plan

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is sprake van een matig tot zeer goed woon- en leefklimaat met betrekking tot geluid. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### Conclusie

Met betrekking tot geluid is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.6 Geur

### Wettelijk kader

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven);

### Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

### Geurhinder door activiteiten

Activiteiten die op enige wijze geurhinder veroorzaken moeten voldoen aan de regels die in het (tijdelijk) omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, gelden de regels uit de Bruidsschat. Op termijn worden de regels uit de bruidsschat geïntegreerd in het (permanente) omgevingsplan van de gemeente.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). De beoordelingsregels zijn opgenomen in afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

### Onderzoek

De beoogde ontwikkeling maakt geurgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Om te toetsen of er sprake is van een goede kwaliteit leefomgeving ten opzichte van geur is gebruik gemaakt van de kaart met achtergrondbelasting geur veroorzaakt door veehouderijen. Uit Figuur 16 blijkt dat er ter plaatse van het projectgebied sprake is van een goede tot zeer goede kwaliteit leefklimaat.




Figuur 16: Achtergrondbelasting geur projectgebied

### Hoe is dit verwerkt in het plan

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is sprake van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat met betrekking tot geur door veehouderijen. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### Conclusie

Met betrekking tot geur is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

### Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico (PR) en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

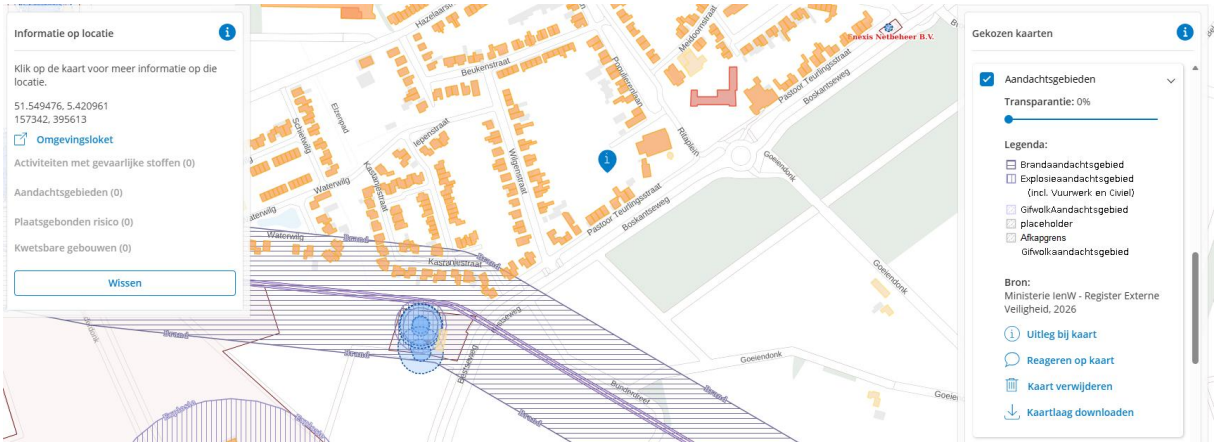
Onder de Omgevingswet is het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's een manier van omgaan met het groepsrisico (GR) (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid (REV) en zijn digitaal raadpleegbaar. De data uit het REV wordt ontsloten via de Atlas leefomgeving. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing). Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn, bijvoorbeeld gebouwen met een kantoorfunctie. Daarnaast bestaan er ook zeer kwetsbare gebouwen. Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals een

kinderopvang, basisschool, school/verblijf voor personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, een woonfunctie voor 24-uurszorg en gevangenissen.

Onder de Omgevingswet werken gemeenten in het kader van externe veiligheid met aandachtsgebieden. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan regels opnemen omtrent externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe (kwetsbare) gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan.

### Onderzoek




Figuur 17: Uitsnede externe veiligheid (Atlas Leefomgeving)

De beoogde ontwikkeling realiseert kwetsbare gebouwen, namelijk woningen.

Op circa 180 meter afstand ten zuidwesten van het projectgebied zijn buisleidingen voor gas gelegen. Op circa 120 meter van het projectgebied ligt het brand aandachtsgebied van de buisleidingen.

Op circa 230 meter ten zuidwesten van het projectgebied zijn opslagtanks met bijbehorende explosie- en brand aandachtsgebieden gelegen.

### Hoe is dit verwerkt in het plan

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen in het aandachtsgebied of plaatsgebonden risicogebied van een risicobron. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### Conclusie

Met betrekking tot omgevingsveiligheid is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.8 Luchtkwaliteit

Als een gemeente activiteiten toelaat die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) dan moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

### Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

12 Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
13 Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

### Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een 'milieubelastende activiteit'
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

## Onderzoek

De beoogde ontwikkeling maakt 12 tijdelijke woningen permanent en realiseert een appartementencomplex met 6 woningen. Op grond van 5.54 Bkl is beoordeeld dat het project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, omdat er niet meer dan 1.500 woningen worden gerealiseerd. Om de bijdrage aan de luchtverontreiniging te beoordelen is in onderstaande Figuur 18 de NIBM-berekening weergegeven. De realisatie van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024**

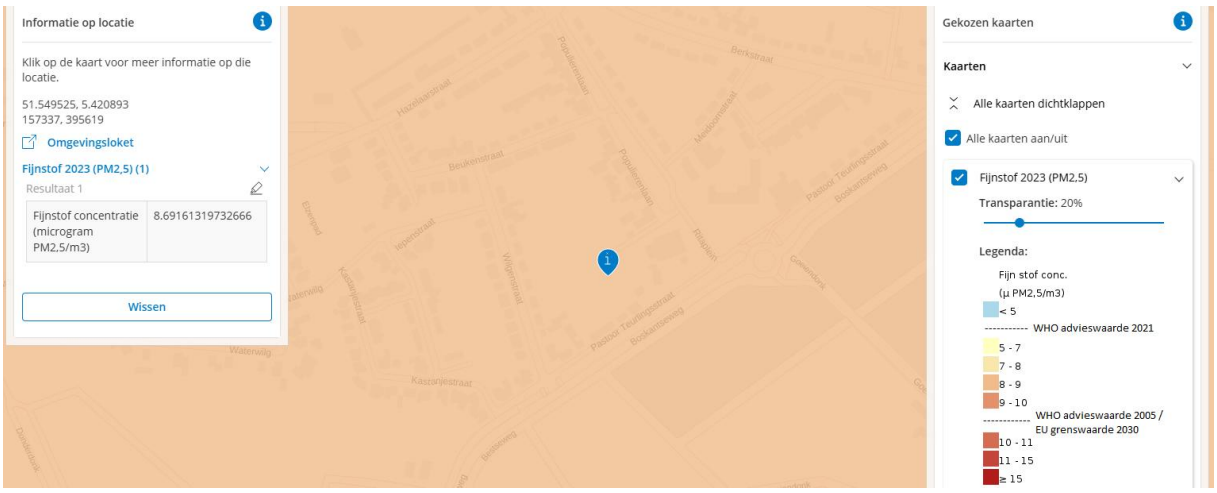
| | | |
|---|---|---|
| | Jaar van planrealisatie | 2027 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| | Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | 8 |
| | Aandeel vrachtverkeer | 33,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | $NO_2$ in µg/m$^3$ | **0,03** |
| | $PM_{10}$ in µg/m$^3$ | **0,00** |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m$^3$ | | 1,2 |
| **Conclusie** | | |
| **De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig** | | |

Figuur 18: NIBM-berekening

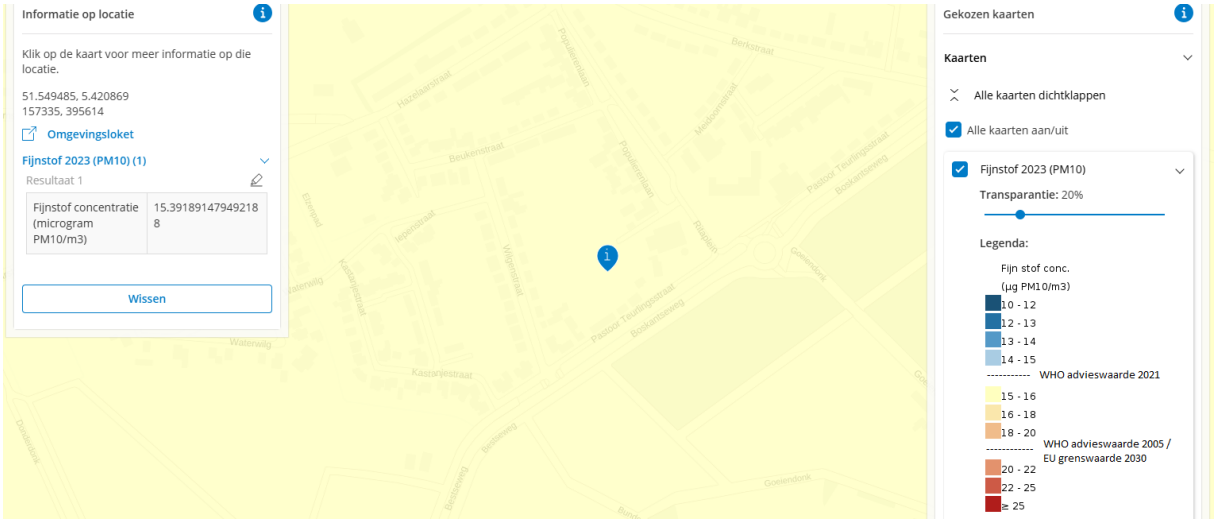
Daarnaast zijn de achtergrondconcentraties van PM2,5, PM10 en NO2 op de projectlocatie beoordeeld om inzicht te geven in de luchtkwaliteit ter plaatse. In Figuur 19, Figuur 20 en Figuur 21 zijn de achtergrondconcentraties weergegeven. In Tabel 4 zijn de wettelijke grenswaarden en plaatselijke concentraties van de emissiestoffen naast elkaar weergegeven. De wettelijke grenswaarden worden niet overschreden.

Tabel 4: Grenswaarden en plaatselijke concentraties emissiestoffen

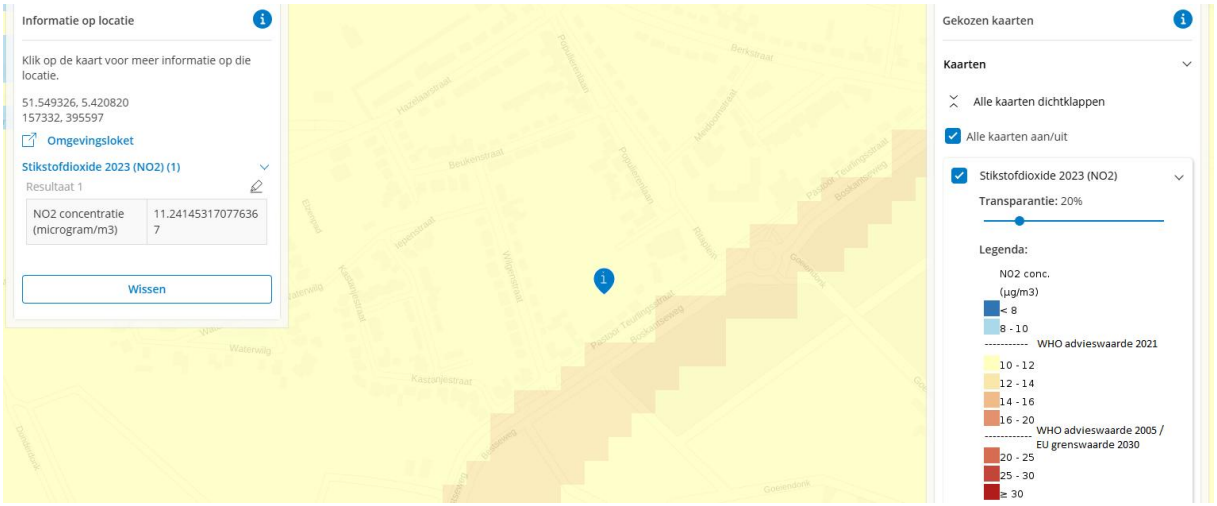
| Emissiestoffen | Wettelijke grenswaarden (kalenderjaargemiddelde) | Plaatselijke concentraties (2023) |
|---|---|---|
| Fijnstof (PM2,5) | 25 µg/m3 | 8,69 µg/m3 |
| Fijnstof (PM10) | 40 µg/m3 | 15,39 µg/m3 |
| Stikstofdioxide (NO2) | 40 µg/m3 | 11,24 µg/m3 |




Figuur 19: Uitsnede Fijnstof (PM2,5) concentratie in projectgebied




Figuur 20: Uitsnede Fijnstof (PM10) concentratie in projectgebied




Figuur 21: Uitsnede Stikstofdioxide (NO2) concentratie in projectgebied

### Hoe is dit verwerkt in het plan

De realisatie van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging en de wettelijke grenswaarden zoals weergegeven in Tabel 4 worden niet overschreden. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### Conclusie

Met betrekking tot luchtkwaliteit is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.9 Trillingen

Onder de Omgevingswet zijn de regels met betrekking tot trillingen door bedrijven (activiteiten) gedecentraliseerd. Dat betekent dat gemeenten zelf regels mogen stellen over trillingen als gevolg van activiteiten.

### Wettelijk kader

Hiervoor gelden de instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het onderdeel Trillingen is ook geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

### Onderzoek

Volgens het Bkl worden woningen aangemerkt als trillinggevoelige gebouwen, waardoor moet worden onderbouwd dat de trillingssituatie ter plaatse aanvaardbaar is. In de omgeving van het projectgebied komen geen trillingsveroorzakende bronnen, zoals weg- en spoorverkeer, zware industrie en bouw- en sloopactiviteiten voor.

### Hoe is dit verwerkt in het plan

Aan de zuidzijde van het projectgebied is een N-weg gelegen. De verkeersintensiteit op deze weg is echter dusdanig laag dat deze niet als relevante trillingsbron wordt beschouwd. Verder komen in de omgeving van het projectgebied geen trillingsveroorzakende bronnen voor. Trillingen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### Conclusie

Met betrekking tot trillingen is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.10 Flora en Fauna

De wetgever heeft besloten dat een deel van de natuurbeschermingsregels, die eerder grotendeels te vinden waren in de Wet natuurbescherming, over te laten gaan in het stelsel van de Omgevingswet. Het grootste gedeelte van de inhoudelijke regels voor de bescherming van de natuur hebben via het Aanvullingsbesluit natuur een plek gekregen in de algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) behorende bij de Omgevingswet.

### Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden, regels voor soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

#### Gebiedsbescherming

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen en projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Bescherming van Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden kennen een interne alsook een externe werking. Zowel ingrepen die binnen, als ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en negatieve effecten kunnen veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Conform Ow bijlage A is een Natura 2000-activiteit een: Activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

#### Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in de Ow en Amvb's. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats

ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. In de Omgevingswet zal uiteindelijk een omgevingswaarde ten aanzien van stikstof worden ingevoerd.

### Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn alle inheemse flora en fauna beschermt. De bescherming richt zich zowel op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als op bepaalde soorten van nationaal belang. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub g van de Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover beleid voeren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma van soortenbescherming. Soortenbescherming in de Omgevingswet is vooral gericht op het reguleren van flora- en fauna-activiteiten, dit zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Er kan dan een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit benodigd zijn. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden onderzocht:

- of er soorten aanwezig zijn;
- welke soorten dat zijn;
- of deze negatief worden aangetast door de geplande werkzaamheden.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

## Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft BRO in opdracht van de initiatiefnemer in december 2023 een ecologische quickscan en in januari 2024 nader ecologisch onderzoek uitgevoerd in het projectgebied. Deze onderzoeken zijn bijgevoegd in Bijlage 2.1 – Bijlagenboek.

In het kader van de sloop van de voormalige pastorie en de realisatie van het appartementencomplex heeft Lycens B.V. in opdracht van de initiatiefnemer in maart 2026 een ecologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de voormalige pastorie. Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 7.0 – Quickscan flora & fauna.

### Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebieden. Het projectgebied ligt eveneens buiten het Natuur Netwerk Brabant (NNB), en gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling blijven de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB onaangetast.

### Wettelijke consequenties m.b.t. soortenbescherming

12 woningen

Binnen het projectgebied is rekening gehouden met broedvogels, vleermuizen en mogelijk aanwezige kleine marterachtigen. Gericht onderzoek en mitigerende maatregelen zijn toegepast om overtreding van de Wnb te voorkomen. Voor reptielen, amfibieën, vissen, ongewervelden en vaatplanten kan aanwezigheid en impact op voorhand worden uitgesloten vanwege het ontbreken van geschikt habitat.

Uit nader onderzoek is gebleken dat de bunzing in het projectgebied voorkomt en dat voor het verwijderen van potentieel leefgebied een Wnb-ontheffing noodzakelijk is. De steenmarter is niet aangetroffen, waardoor voor deze soort geen beperkingen gelden. Een activiteitenplan met mitigerende maatregelen is opgesteld voor de ontheffingsaanvraag ten behoeve van de realisatie van de 12 woningen.

Appartementencomplex

Er dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar vleermuizen, waarbij wordt onderzocht of binnen het plangebied sprake is van zomer-, paar- en kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en de laatvlieger. Daarnaast moet worden vastgesteld of sprake is van een satellietverblijfplaats behorend bij een mannenverblijf van de meervleermuis. Tevens dient aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van huismus en gierzwaluw.

### Wettelijke consequenties m.b.t. houtopstanden

In het onderzoeksgebied worden geen bomen aangetast. Toetsing aan regels van de gemeente of aan rijksregels over houtopstanden is niet aan de orde. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot consequenties in het kader van houtopstanden.

### Stikstofdepositie

Voor de beoogde ontwikkeling is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door Lycens B.V., deze is als Bijlage 8.0 – Stikstofdepositieberekening bijgevoegd. Uit het situatieresultaat 'beoogde situatie, realisatiefase' blijkt dat geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jr op omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend. Dat betekent dat het onderhavige project, voor wat betreft stikstofdepositie, in de realisatiefase geen significant negatieve invloed uitoefent op de omliggende Natura 2000-gebieden.

### Hoe is dit verwerkt in het plan

In het kader van de algemene zorgplicht moeten alle werkzaamheden in het projectgebied zodanig worden uitgevoerd dat schade aan individuele soorten zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### 12 woningen

De beoogde ontwikkeling betreft enkel het permanent toestaan van de 12 reeds aanwezige tijdelijke woningen. Omdat geen nieuwe werkzaamheden worden uitgevoerd, wordt de ecologie niet verstoord. Flora en fauna is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### Appartementencomplex

In het kader van de beoogde ontwikkeling dient nader ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de vleermuis, huismus en gierzwaluw die aanwezig kunnen zijn in het projectgebied. Lycens b.v. voert tussen april en september 2026 nader ecologisch onderzoek uit naar desbetreffende soorten. Deze nader ecologisch onderzoeken staat de uitvoerbaarheid van deze BOPA niet in de weg.

PM – Nader ecologisch onderzoek Lycens b.v.

Houtopstanden vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### Conclusie

Met betrekking tot flora en fauna is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.11 Archeologie

Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Ow). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

### Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid, conform het verdrag van Malta 1992, is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden zodat daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, vooruitlopend op de Omgevingswet, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Middels deze kaarten kan worden afgeleid wat de archeologische en/of cultuurhistorische verwachting en het bijbehorende beleidsadvies is voor een specifieke locatie. Dit beleidsadvies schrijft per verwachting zowel drempelwaarden voor waarboven onderzoek benodigd wordt geacht, als welke onderzoeken dit betreft.

De archeologische waarden en verwachtingen, alsook de cultuurhistorische waarden, zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen, welke zijn opgenomen in het omgevingsplan. De dubbelbestemming is vaak gebaseerd op de gemeentelijke beleidskaart in combinatie met aanvullende informatie uit onderzoeken. Normaliter is de geldende dubbelbestemming bepalend ten opzichte van de beleidskaart.

### Onderzoek

Zoals eerder besproken in Hoofdstuk 3.5.2 wordt in het vigerende omgevingsplan onder het 'Paraplubestemmingsplan archeologie' ter plaatse van het projectgebied de bestemming 'Waarde – Archeologie 7' toegekend. De voor 'Waarde – Archeologie 7' aangewezen gronden zijn gebieden zonder archeologische verwachting en zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Uit lid 8.4.2 blijkt dat werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m2 niet vergunningsplichtig zijn.

#### 12 woningen

De beoogde ontwikkeling betreft enkel het permanent vergunnen van de 12 reeds aanwezige tijdelijke woningen. Omdat geen nieuwe bouwwerkzaamheden of grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, wordt de bodem niet verstoord en geen archeologische waarden aangetast.

#### Appartementencomplex

De beoogde ontwikkeling beslaat in totaal circa 5.500m2 waarvan de ontwikkeling van de voormalige pastorie circa 2.000m2 beslaat. Dit is ruim onder de drempelwaarde van 10.000m2 zoals opgenomen in lid 8.4.2 van de bestemming 'Waarde – Archeologie 7'. De archeologische waarden worden niet aangetast, ter plaatse van de voormalige pastorie zijn deze werkzaamheden niet vergunningplichtig.

### Hoe is dit verwerkt in het plan

#### 12 woningen

De bodem wordt niet verstoord en archeologische waarden blijven intact omdat de woningen reeds gebouwd zijn. Archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### Appartementencomplex

De archeologische waarden blijven ter plaatse intact, de werkzaamheden zijn niet vergunningplichtig. Archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### Conclusie

Met betrekking tot archeologie is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.12 Cultuurhistorie

Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Ow). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

### Wettelijk kader

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In het Bkl staan hiervoor instructieregels. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- verplaatsing van beschermde monumenten
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten

## Onderzoek

Ter plaatse van het projectgebied geldt een gebied met 'Bijzondere bebouwing en ensembles' zoals weergegeven in Figuur 22. Volgens de 'Welstandsnota 2018 Meierijstad', zoals besproken in Hoofdstuk 3.5.3, moet bebouwing in dit gebied qua situering, schaal en gevelopbouw aansluiten op de karakteristiek en ontstaansperiode van de omliggende (historische) bebouwing, zodat het straatbeeld niet wordt verstoord. Bij nieuwbouw geldt de oorspronkelijke compositie, bouwmassa en gevelopbouw als uitgangspunt, waarbij gebouwen individueel herkenbaar moeten blijven. Materiaalgebruik, detaillering en kleur dienen aan te sluiten bij het oorspronkelijke karakter, waarbij afwijkingen slechts toegestaan zijn wanneer deze passen binnen de architectonische en omgevingskarakteristiek.




Figuur 22: Uitsnede Welstandsnota 2018 Meierijstad

### 12 woningen

De beoogde ontwikkeling betreft enkel het permanent toestaan van de 12 reeds aanwezige tijdelijke woningen. De woningen sluiten qua schaal, massaopbouw en architectonische eenvoud aan bij de kleinschalige, dorpse structuur van de omgeving. Naast de architectonische inpassing staan de woningen tussen bestaande bebouwing waardoor het straatbeeld niet wordt verstoord. De gebouwen blijven individueel herkenbaar binnen de natuurlijke samenhang van het ensemble, passend bij de karakteristiek van de bestaande bebouwing. Daarnaast sluit het materiaalgebruik en de ingetogen detaillering aan bij de omgeving, waardoor de permanente situering van de woningen ruimtelijk inpasbaar is en voldoet aan de criteria voor bijzondere bebouwing en ensembles.

### Appartementencomplex

De beoogde ontwikkeling realiseert een appartementencomplex met 6 woningen ter plaatse van de voormalige pastorie. Het appartementencomplex sluit qua situering en schaal en aan op de karakteristiek van het bestaande ensemble van voormalige kerkelijke bebouwing, waarbij de bouwhoogte en hoofdvorm zorgvuldig zijn afgestemd op de historische context van het Ritaplein. De opzet, architectuur en materieelgebruik behouden de

individuele herkenbaarheid van het appartementencomplex en sluiten aan bij het bosrijke gebied (Figuur 23). Door deze zorgvuldige inpassing vormt het complex een logisch en passend onderdeel van het bestaande ensemble van bijzondere bebouwing en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied behouden en versterkt.



Figuur 23: Impressie appartementencomplex in directe omgeving

De welstandscommissie van de gemeente Meierijstad heeft de voorgestelde rotatie en situering van het appartementencomplex, zoals weergegeven in Figuur 24, positief beoordeeld, waardoor deze uitgangspunten als vaststaand worden beschouwd binnen deze BOPA (Bijlage 9 – Welstand Appartementencomplex).



Figuur 24: Situering appartementencomplex door Welstandscommissie

## Hoe is dit verwerkt in het plan

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de criteria van 'Bijzondere bebouwing en ensembles' door de situering, schaal en opbouw goed te laten passen binnen het karakteristieke ensemble. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied blijft behouden en wordt versterkt. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## Conclusie

Met betrekking tot cultuurhistorie is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.13 Verkeer en Parkeren

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom). Wel is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving één van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Ow).

### Wettelijk kader

Om in het omgevingsplan tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Ow) te komen is van belang dat verkeer- en parkeerhinder worden voorkomen vanwege de impact op de fysieke leefomgeving. De verwerking van verkeersstromen heeft daarbij invloed op verkeersveiligheid, zo is voor een veilige indeling van een weg een bepaald ruimtebeslag noodzakelijk. Daarnaast moet een ontwikkeling, afhankelijk van de parkeerbehoefte die ontstaat, voorzien in voldoende parkeerplaatsen om te voorkomen dat de parkeerdruk toeneemt en parkeeroverlast ontstaat.

### Onderzoek

#### Verkeer

**12 woningen**

In de huidige situatie is er sprake van verkeersgeneratie van circa 40 bewegingen per etmaal door de 12 tijdelijke woningen. In het kader van deze BOPA worden deze permanent vergund, dit heeft geen invloed op de verkeersgeneratie van de 12 woningen.

**Appartementencomplex**

De voormalige pastorie bestaat in de huidige situatie uit 6 woningen met een verkeersgeneratie van circa 21 bewegingen per etmaal. Na de sloop van de pastorie en het realiseren van het appartementencomplex zullen hier 6 woningen worden gerealiseerd. Feitelijk blijft het aantal woningen en daarmee de totale verkeersgeneratie ter plaatse van de voormalige pastorie gelijk.

Tabel 5: Verkeersgeneratie bestaande situatie

| Stedelijkheidsklasse niet stedelijk, rest bebouwde kom | | | |
|---|---|---|---|
| Type object | Gem. per eenheid | Aantal eenheden | Totale generatie |
| Huur, appartement, sociale huur, <75m2 | 3,3 | 12 | 39,6 |
| Huur, appartement, sociale huur, 75-100m2 | 3,4 | 6 | 20,4 |
| Totaal | - | - | 60,0 |

Tabel 6: Verkeersgeneratie toekomstige situatie

| Stedelijkheidsklasse niet stedelijk, rest bebouwde kom | | | |
|---|---|---|---|
| Type object | Gem. per eenheid | Aantal eenheden | Totale generatie |
| Huur, appartement, sociale huur, <75m2 | 3,3 | 12 | 39,6 |
| Huur, appartement, sociale huur, 75-100m2 | 3,4 | 6 | 20,4 |
| Totaal | - | - | 60,0 |

Op basis van Tabel 5 en Tabel 6 blijft de (theoretische) verkeersgeneratie derhalve gelijk met 60 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet op de inrichting van de bestaande wegen zijn deze verkeersbewegingen niet zodanig dat dit zal leiden tot verkeersproblemen.

## Parkeren

De gemeente Meierijstad hanteert het 'Parkeerplan Meierijstad' (laatst gewijzigd: 8 augustus 2025). Het Parkeerplan beschrijft hoe de gemeente de komende jaren met het parkeren van auto's én fietsen wil omgaan. Dorpskern Boskant wordt aangemerkt als rest bebouwde kom 'Gebied E'. Gelet op de cijfers uit bijlage 4 'Autoparkeernormen' en 5 'Fietsparkeernormen' kunnen de parkeernormen berekend worden.

### 12 woningen

In het kader van de realisatie van de 12 tijdelijke woningen heeft Goudappel in december 2023 in opdracht van de initiatiefnemer een parkeerdrukmeting uitgevoerd en onderzocht is in hoeverre er sprake is van onbenutte parkeerplaatsen die door de bewoners en bezoekers van de woningen gebruikt kunnen worden. Het onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 2.1 - Bijlagenboek. Uit het onderzoek blijkt dat de toekomstige parkeerdruk tijdens alle meetmomenten ruim onder de gehanteerde grenswaarde van 85% blijft, waardoor sprake is van een aanvaardbare parkeerbalans in de omgeving. In de directe omgeving van het projectgebied zijn voldoende bestaande openbare parkeerplaatsen beschikbaar om de parkeerbehoefte van de 12 woningen op te vangen.

Het uitgevoerde onderzoek is opgesteld voor de situatie met 12 tijdelijke woningen die voor een periode van 10 jaar zijn vergund. Omdat de permanente situatie identiek is aan de tijdelijke situatie in termen van functie, gebruik en parkeerbehoefte, blijven de uitkomsten van het onderzoek ook na deze termijn representatief. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de beschikbare parkeercapaciteit ook bij permanente vergunningverlening toereikend blijft.

Uit het 'Parkeerplan Meierijstad' volgt onderstaande fietsparkeernorm in Tabel 7. Per woning dienen 3,45 ofwel 4 fietsen geparkeerd kunnen worden en in totaal 41,4 ofwel 42 fietsen. Iedere woning beschikt over eigen buitenruimte en een individuele berging, dit biedt per woning voldoende ruimte om aan de fietsparkeernorm te voldoen.

Tabel 7: Fietsparkeernorm 12 woningen

| | Rest bebouwde kom 'Gebied E' | |
|---|---|---|
| Functie | Fietsparkeernorm | |
| Huur, appartement, sociale huur, <75m2 BVO | Bewoners | Bezoekers |
| | 3,25 | 0,2 |
| Totaal per woning | 3,45 | |
| Totaal complex | 41,4 | |

### Appartementencomplex

Uit het 'Parkeerplan Meierijstad' volgt de in Tabel 8 weergegeven auto- en fietsparkeernormen. Volgens het 'Parkeerplan' dient ieder appartement over 1,1 autoparkeerplaatsen en 4,45 fietsparkeerplaatsen te beschikken, in totaal komt dit neer op 6,6 ofwel 7 autoparkeerplaatsen en 26,7 ofwel 27 fietsparkeerplaatsen.

Tabel 8: Auto- en fietsparkeernormen appartementencomplex

| | Rest bebouwde kom 'Gebied E' | | | |
|---|---|---|---|---|
| Functie | Autoparkeernorm | | Fietsparkeernorm | |
| Huur, appartement, sociale huur, 75-100m2 BVO | Bewoners | Bezoekers | Bewoners | Bezoekers |
| | 0,9 | 0,2 | 4,25 | 0,2 |
| Totaal per woning | 1,1 | | 4,45 | |
| Totaal complex | 6,6 | | 26,7 | |

Gelet op de resultaten uit de parkeerdrukmeting van Goudappel uit december 2023 zijn er in de directe omgeving van het projectgebied voldoende openbare parkeerplaatsen om het tekort van 7 parkeerplaatsen op te vangen. Met de toevoeging van 7 auto's zal de toekomstige parkeerdruk nog steeds ruim onder de

gehanteerde grenswaarde van 85% blijven, waardoor sprake is van een aanvaardbare parkeerbalans in de omgeving.

Aan de noordzijde van het appartementencomplex worden 6 bergingen ten behoeve van het complex gerealiseerd. In deze bergingen kunnen bewoners fietsen stallen. Voor bezoekers worden fietsenbeugels bij de entree van het complex gerealiseerd. De fietsparkeernorm van 27 fietsen wordt zo ruimschoots geborgd.

### Hoe is dit verwerkt in het plan

De totale verkeersgeneratie blijft in de beoogde situatie gelijk met de huidige situatie. Het verkeer vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Met de toevoeging van 6 autoparkeerplaatsen en het parkeren in de openbare ruimte is er sprake van een aanvaardbare parkeerbalans in de omgeving. Daarnaast zorgen individuele bergingen en een fietsenstalling voor voldoende fietsparkeergelegenheid. Parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### Conclusie

Met betrekking tot verkeer en parkeren is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.14 Duurzaamheid

Duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkeling betekent onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

### Onderzoek

Zoals in voorgaande hoofdstukken is aangetoond voldoet de beoogde ontwikkeling aan de geldende milieueisen voor bodem, lucht en geluid. Verder wordt er rekening gehouden met klimaatadaptatie door hemelwater lokaal te verwerken en voldoende waterberging te realiseren. Er wordt ingezet op duurzaam materiaalgebruik, vergroening en beperking van verharding, waardoor de ecologische en ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Daarnaast wordt aangesloten bij principes van circulariteit en energiezuinig bouwen, waarmee de ontwikkeling bijdraagt aan een toekomstbestendige en duurzame leefomgeving.

### Hoe is dit verwerkt in het plan

Bij de realisatie en het gebruik van het initiatief is duurzaamheid in acht genomen. Duurzaamheid is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### Conclusie

Met betrekking tot duurzaamheid is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.15 Klimaatadaptatie

De verandering van het klimaat vraagt om klimaatadaptatie. De impact van klimaatverandering kan groot zijn en verschilt per sector. Zonder zorgvuldige voorbereiding op de veranderingen levert dat risico's op voor de samenleving en de fysieke leefomgeving. Als gevolg van klimaatverandering is er in de fysieke leefomgeving een toegenomen kans op hittestress, droogte, wateroverlast en overstromingen.

Deze negatieve gevolgen zijn als thema's geformuleerd in het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen deze thema's een belangrijke rol. Klimaatadaptatie van de fysieke leefomgeving is hierbij een van de belangrijkste opgaven. Klimaatadaptief ontwikkelen, bouwen en inrichten van de fysieke

leefomgeving voorkomt problemen en beperkt financiële en maatschappelijke schade als gevolg van klimaatverandering en de gevolgen daarvan.

### Onderzoek

De beoogde ontwikkeling speelt in op de toegenomen risico's van hittestress, wateroverlast en droogte door passende maatregelen te treffen. Door hemelwater lokaal te bergen in een wadi, verharding te beperken en groenstructuren te versterken, wordt het terrein klimaatadaptief ingericht en blijft de leefomgeving ook bij extreme weersomstandigheden robuust. Daarmee draagt het plan bij aan een toekomstbestendige en veerkrachtige fysieke leefomgeving.

### Hoe is dit verwerkt in het plan

Bij de realisatie en het gebruik van het initiatief zijn de risico's van klimaatverandering in acht genomen. Klimaatadaptatie is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### Conclusie

Met betrekking tot klimaatadaptatie is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.16 Gezondheid

### Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij gaat het zowel om het beschermen van de gezondheid (bijvoorbeeld voorkomen ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid) als het bevorderen van de gezondheid (bijvoorbeeld middels sport en ontspanning).

De Omgevingswet bevat een algemene zorgplicht. Dit houdt in dat overheden, bedrijven én burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving. Ook kent de omgevingswet 'specifieke zorgplichten', deze borduren voort op de algemene zorgplicht, maar zijn concreter. Een specifieke zorgplicht geldt voor specifieke activiteiten voor concreet genoemde belangen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. In een ruimtelijke procedure dienen dergelijke (planologisch) relevante aspecten met betrekking tot de bescherming van de gezondheid en het milieu dan ook te worden beoordeeld.

#### Spuitzonering

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over het minimaal aan te houden afstand tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen woningen.

Op dit moment bestaat er nog geen wetgeving die spuitzones regelt. Om deze reden is vanuit de rechtspraak de norm van 50 meter afstand ontstaan. "In het algemeen wordt een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische activiteiten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk geacht." Dit blijkt uit vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) (zie bijvoorbeeld ABRvS 15 mei 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2044, rechtsoverweging 19.4 en ABRvS 5 maart 2025, ECLI:NL:RVS:2025:807, rechtsoverweging 6.1).

Daarnaast is het op basis van jurisprudentie mogelijk om deze afstand te verkleinen als daar onderzoek aan ten grondslag ligt en dient per geval een locatiespecifieke afweging plaats te vinden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat vrijwel alle jurisprudentie en discussie m.b.t. spuitzones betrekking heeft op het telen van fruit- en laanbomen.

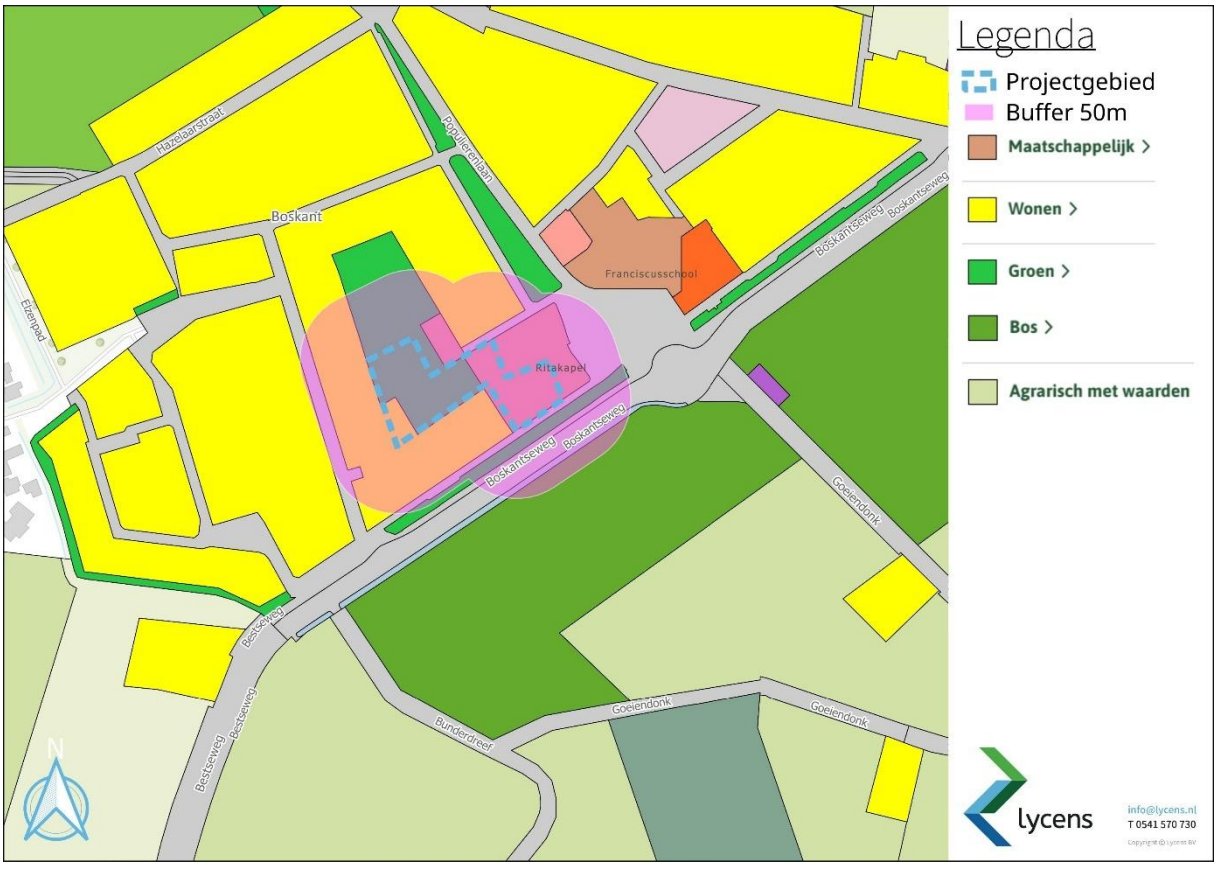
### Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Veehouderijen hebben impact op hun fysieke omgeving. Uit onder andere het VGO-onderzoek is bekend dat omwonenden van veehouderijen blootgesteld worden aan verhoogde concentraties geur, fijn stof, endotoxinen en biologische agentia. Deze blootstelling kan tot hinder en gezondheidsklachten leiden. Uit onderzoek blijkt dat hoe dichterbij een veehouderij ligt bij woningen, hoe hogere blootstelling aan stofdeeltjes, endotoxinen en micro-organismen; hetgeen tot een toename van gezondheidsrisico's leidt. Vandaar dat een afstand van tenminste 250 meter tussen gevoelige functies en veehouderijen wordt geadviseerd. Voor geitenhouderijen wordt in verband met het verhoogd risico op longontstekingen tot 2 km van een geitenhouderij, geadviseerd terughoudend te zijn met de bouw van gevoelige functies.

## Onderzoek

### Spuitzonering

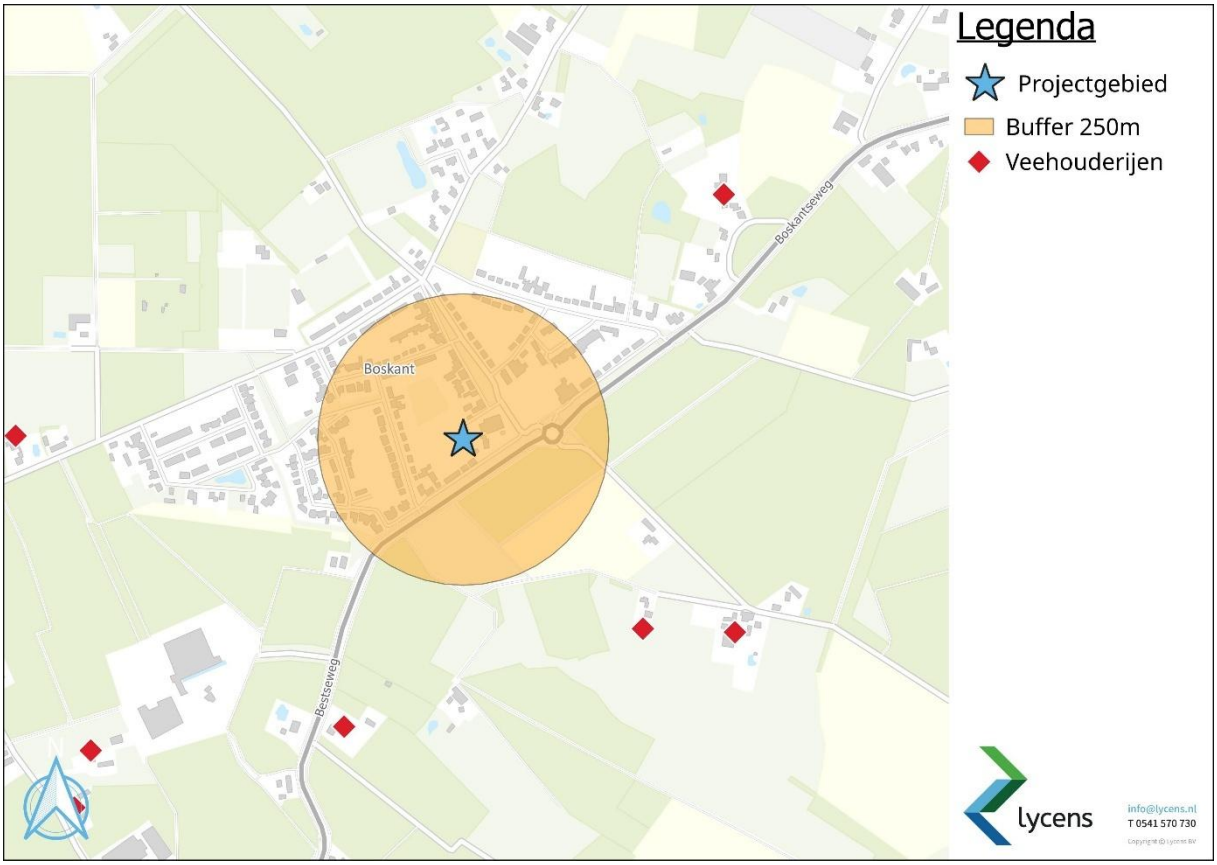
In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen percelen waarop open teelt met spuitzones voor gewasbescherming plaatsvindt. De afstand tussen het projectgebied en gronden waar teelt kan plaatsvinden bedraagt ruim 50 meter (Figuur 25). Het dichtstbijzijnde agrarisch perceel is gelegen op minimaal 160 meter van het projectgebied, ten zuiden van het bos wat gelegen is tussen het perceel en het projectgebied. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.




Figuur 25: Projectgebied met buffer van 50 meter

### Gezondheid in relatie tot veehouderijen

De meest dichtbij zijnde veehouderijen tot het projectgebied zoals weergegeven in Figuur 26 beschikken over melkrundvee en paarden. De afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij bedraagt circa 450m. Er wordt ruimschoots voldaan aan de gangbare adviesafstand van 250m tussen gevoelige functies en veehouderijen. Verder bevinden zich binnen een straal van 2km geen geitenhouderijen. Ter plaatse van het projectgebied is met het oog op veehouderijen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.




Figuur 26: Projectgebied met buffer van 250 meter ten opzichte van veehouderijen

## Hoe is dit verwerkt in het plan

Het projectgebied ligt op ruime afstand van veehouderijen en percelen waarop open teelt met spuitzones mogelijk is. Spuitzonering en veehouderijen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## Conclusie

Met betrekking tot gezondheid is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# 6 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Door vaststelling van dit planologisch besluit worden zogenaamde 'kostenverhaalplichtige activiteiten' mogelijk gemaakt in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De Omgevingswet verplicht de gemeente de kosten die zij zelf maakt ten behoeve van een planologisch besluit voor het mogelijk maken van een kostenverhaalplichtige activiteit te verhalen op de eigenaar of eigenaren van de betreffende gronden. Het kostenverhaal betreft alleen kosten die op de kostensoortenlijst staan als genoemd in Bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. Hierbij kan worden gedacht aan de kosten die gemoeid zijn met de voorbereiding van het planologisch besluit in de procedurefase, maar ook aan de kosten van aanleg van openbare voorzieningen in de uitvoeringsfase.

Een kostenverhaalsplichtige activiteit mag niet worden verricht voordat de voor de activiteit verschuldigde bijdrage in het kader van het kostenverhaal is betaald. Hiervan kan worden afgeweken als een overeenkomst wordt gesloten waarin voorwaarden worden opgenomen over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling. In dit geval mag de uitvoering van een activiteit wel starten voordat de kostenverhaalbijdrage betaald is. Als er geen zekerheid voor betaling is overeengekomen vóór het nemen van het planologisch besluit, neemt de gemeente kostenverhaalsregels op in het omgevingsplan, danwel kostenverhaalvoorschriften op bij de omgevingsvergunning.

In het kader van de financiële uitvoerbaarheid is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer waarin het kostenverhaal is geregeld.

# 7 Belangenafweging en conclusie

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (hoofdstuk 3).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (hoofdstukken 4 en 5). Daarbij is de uitvoerbaarheid van het plan verzekerd (hoofdstuk 6).

Op basis van voorliggende motivering wordt geconcludeerd dat, alles overwegende, de buitenplanse omgevingsplanactiviteit wel aanvaardbaar is omdat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# 8 Bijlagen

8.1 Bijlage 1.0 – Schetsontwerp
8.2 Bijlage 1.1 – Onderzoek positie appartementencomplex
8.3 Bijlage 2.0 – Ruimtelijke onderbouwing 12 woningen
8.4 Bijlage 2.1 – Bijlagenboek Ruimtelijke onderbouwing 12 woningen
8.5 Bijlage 3 – Mer-beoordeling
8.6 Bijlage 4 – Verkennend bodemonderzoek
8.7 Bijlage 5 – Waterparagraaf
8.8 Bijlage 6 – Akoestisch onderzoek
8.9 Bijlage 7.0 – Quickscan flora & fauna
*8.10 Bijlage 7.1 – Nader ecologisch onderzoek*
8.11 Bijlage 8.0 – Stikstofdepositieberekening rapport
8.12 Bijlage 8.2 – AERIUS-berekening Realisatiefase
8.13 Bijlage 8.3 – AERIUS-berekening Gebruiksfase
8.14 Bijlage 9 – Welstand Appartementencomplex
8.15 Bijlage 10 – Verslag Omgevingsdialoog