

Datum raad 9 juli 2026

Zaaknummer 3104458

Datum college 11 mei 2026

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Advies vergunningaanvraag herontwikkeling Binnenveld ong. Olland

Samenvatting

Herontwikkeling van het perceel waarbij 11 nieuwe woningen worden opgericht op het adres Binnenveld ong. te Olland. In de huidige situatie heeft het perceel de bestemming 'Sport' en is in gebruik als speelveld. De beoogde toevoeging van 11 woningen binnen het projectgebied is in strijd met het vigerende bestemmingsplannen 'Olland, multifunctionele accommodatie' en 'Olland, het Binneveld' binnen het Omgevingsplan gemeente Meierijstad.

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

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen.

Behandeling in commissie

18 juni 2026

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Kennis te nemen van het voornemen van ontwikkelaar WeDo om een omgevingsvergunning aan te vragen voor de herontwikkeling van de locatie Binnenveld ong. te Olland;
2. Vooruitlopend op de formele aanvraag positief advies te geven en daarmee in te stemmen met het voornemen van het college een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het omgevingsplan.

Waarom naar de raad

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

Eerder genomen besluiten

--

Aanleiding

Herontwikkeling van het perceel waarbij 11 nieuwe woningen worden opgericht op het adres Binnenveld ong. te Olland. In de huidige situatie heeft het perceel de bestemming 'Sport' en is in gebruik als speelveld. De beoogde toevoeging van 11 woningen binnen het projectgebied is in strijd met het vigerende bestemmingsplannen 'Olland, multifunctionele accommodatie' en 'Olland, het Binneveld' binnen het Omgevingsplan gemeente Meierijstad.

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

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan het stedenbouwkundig kader

De ontwikkeling is een op basis van in 2023 meegegeven stedenbouwkundige kaders vormgegeven inbreidingslocatie op een binnenterrein in Olland, achter de Kerk. In het plan wordt zo veel als mogelijk ruimte gelaten rondom de kerk en pastorie als zijnde beschermde objecten. Dit omgevingskarakter vraagt om de juiste inpassing in maat, typologie en verdeling van het woningprogramma.

Het plan voorziet in een blok van zeven rijwoningen. Door te kiezen voor één-laag-met-kap blijft het volume beperkt. Het volume kan hiermee als rug dienen naar de achterliggende tuinen.

Bovendien kent het blokje halverwege een verspringing, wat de schaal nuanceert. Accenten als (schijn)schoorstenen op de kopgevels en een 'erker' bij de toegang geven het geheel een dorps beeld. Materiaal- en kleurkeuzes zijn gericht op aansluiting bij de omgeving.

Haaks op dit blok van zeven worden vier hybride woningen gerealiseerd, in te vullen als levensloopbestendige of gezinswoningen. Elke woning heeft een volledig woonprogramma op de begane grond, met een opbouw op de helft van het volume aan de voorzijde. De opbouwen zijn zodanig geplaatst dat de woningen individueel herkenbaar zijn en toch een eenheid vormen. Een verticaal accent in de gevel loopt door in een 'dakkapel' waardoor ook hier een dorps en karaktervol beeld ontstaat. In materialen sluiten de vier woningen aan op de zeven rijwoningen.

1.2 Het plan voldoet niet aan de woonzorgvisie maar is wel acceptabel door eerder gemaakte afspraken van vóór de Woonzorgvisie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de woonzorgvisie. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, in de kern van Olland. Middels toevoeging van 11 woningen voor zowel starters als senioren binnen Olland voorziet de ontwikkeling in een actuele behoefte binnen het dorp, zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt. Het betaalbare segment komt uit op 64%

van de woningen en niet de in de Woonzorgvisie vastgelegde 70% betaalbaar. Er worden 5 sociale huurwoningen en 2 middeldure koopwoningen gerealiseerd wat maakt dat het totaal van sociaal en betaalbaar wel boven de 60%. Omdat de planvorming en afspraken dateren van voor de Woonzorgvisie worden de aantallen van 64% betaalbaar als acceptabel geacht en vormen hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

1.3 Het plan voldoet aan de huidige parkeernorm

Het projectgebied is in de Nota parkeernormen gelegen in de 'bebouwde kom kern Olland' (Gebiedstype E). Er wordt voorzien in de aanleg van de voor het initiatief benodigde minimale 18 parkeerplaatsen, verdeeld over 2 parkeerkoffers en parkeren op eigen terrein.

1.4 Het voorgestelde plan is geschikt voor verschillende doelgroepen

In het plan worden de 4 woningen aan de westzijde van het projectgebied levensloopbestendig uitgevoerd, in lijn met de gemeentelijke ambitie. Ook een hoekwoning wordt optioneel levensloopbestendig aangeboden. Het initiatief draagt hiermee bij aan het behoud van de identiteit van Olland en komt de leefbaarheid van het dorp ten goede.

1.5 Een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie is aangetoond

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

1.6 De kosten worden contractueel verhaald

Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst aangegaan worden waarin het kostenverhaal, nadeelcompensatie en inrichtings- en realisatie-eisen worden vastgelegd. Dit is een wettelijke plicht volgend uit de Omgevingswet.

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

Met het verzoek om bindend advies aan de gemeenteraad wordt voldaan aan de formele vereisten die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op basis van artikel 5.1 lid 1 onder a Ow en 16. 15a Ow. De raad kan een positief advies geven indien uit de onderbouwing bij de aanvraag blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling aan functies en locaties. Met het positief advies (onder voorwaarden van een definitieve ruimtelijke onderbouwing waarin wordt voldaan aan een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('eftal')) stemt de raad in met het ruimtelijke kader voor de vergunning en is conform artikel 2.1 besluit adviesrecht bopa gemeente Meierijstad geen advies van de raad meer benodigd nadat de formele aanvraag is ingediend.

Kanttekeningen

1.1 Er is een financiële compensatie in het woonfonds nodig als er 5 sociale huurwoningen worden gerealiseerd

In het plangebied worden op dit moment 5 van de 11 nieuwbouwwoningen uitgevoerd als sociale huurwoningen (45%). Ter compensatie van het ontbreken van sociale huurwoningen, in de verbouwde kerk in het naastgelegen plan, zijn extra huurwoningen meegenomen binnen

voorliggend plan. De afgesproken verplichting in de anterieure overeenkomst is 6 sociale huurwoningen en 1 middeldure koopwoning. Als dit niet lukt, kan volstaan worden met 5 sociale huurwoningen en 2 middeldure koopwoningen. Dit moet echter aangetoond en gecompenseerd worden middels een storting van € 11.000,- in het woonfonds en e.e.a. moet opgenomen worden in een allonge.

Op dit moment is initiatiefnemer nog in overleg met Woonmeij voor het afnemen van een extra (de 6e) sociale huurwoning (hoek).

2.2 Zonder positief bindend advies van de gemeenteraad moet de aanvraag omgevingsvergunning worden geweigerd

Wanneer er geen positief advies door de raad wordt gegeven, moet de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd worden. Hier zullen wel argumenten aan ten grondslag moeten liggen op het gebied van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Communicatie

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

Participatie

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

Daarnaast is er een omgevingsdialoog gehouden. Hieruit is voortgevloeid dat dat er verschillende gesprekken en informatieavonden zijn georganiseerd met omwonenden. In bijlage 11 is een samenvatting gegeven van deze bijeenkomsten en welke planaanpassingen zijn gedaan.

Door omwonenden is gevraagd om het formaat van het huidige speelveld te behouden of te verplaatsen. Aangezien er een (kleiner) speelveld terugkomt in het plan wordt vanuit sport niet direct aanleiding gezien om aanpassingen op een sportpark te gaan doen als verplaatsing van het speelveld.

Duurzaamheid

Heeft je voorstel invloed op de Meierijstadse duurzaamheidsdoelen?			
Doel	Toelichting	Positieve invloed	Negatieve invloed
CO2-neutraal	Fossielvrij door besparen en duurzame warmte en opwek	De woningen worden gebouwd conform de BENG-eisen	
MVO	Eerlijke en duurzame handel en bedrijfsvoering		

Circulair	Minder CO2-uitstoot en gebruik van materialen door kringlopen te sluiten		
Schone lucht	Gezondheidswinst door minder schadelijke uitstoot		
Klimaatbestendig	Mensen en omgeving bestand tegen extremer weer	Gebruik van een wadi voor de waterberging	
Biodiversiteit	Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk	Een juiste taludhelling bij de aangrenzende sloot is van belang zodat natuurlijke oeverbegroeiing zich kan ontwikkelen	
Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen?			

Financiële toelichting

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

Planning

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

Rechtsbescherming

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

Monitoring en evaluatie

Zie onder planning.

Bijlagen

- 1) GoFlo Achter-de-kerk te Olland 300126
- 2) 106-011-VO-01-Nieuwe situatie-E-01
- 3) Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- 4) Bijlage 2 - Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï
- 5) Bijlage 3 - Verkennend bodemonderzoek
- 6) Bijlage 4 - Quicksan flora en fauna
- 7) Bijlage 5 - AERIUS berekening aanlegfase
- 8) Bijlage 6 - AERIUS berekening gebruiksfase
- 9) Bijlage 7 – Detailtekening Wadi – Infra20 (PM)
- 10) Bijlage 8 - Archeologisch BO & IVO – Transect B.V.
- 11) Bijlage 9 – Selectieadvies AMZ – Gemeente Meierijstad (PM)

12) Bijlage 10 – Inrichtingsplan Projectgebied

13) Bijlage 11 - Verslag omgevingsdialoog

Onderliggende documenten

--

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 mei 2026

Gelet op artikel 16.15a Ow

Besluit gemeenteraad:

1. Kennis te nemen van het voornemen van ontwikkelaar WeDo om een omgevingsvergunning aan te vragen voor de herontwikkeling van de locatie Binnenveld ong. te Olland;
2. Vooruitlopend op de formele aanvraag positief advies te geven en daarmee in te stemmen met het voornemen van het college een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het omgevingsplan.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 9 juli 2026

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. K.J.H.A. van Oort

ir. C.H.C. van Rooij