Datum raad	26 juni 2025	Zaaknummer	2838671
Datum college	20 mei 2025		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur Dhr. J.T. (Jan) van Burgsteden
Onderwerp	Woningbouwlocatie Locht in Olland (Modulaire woningbouw)		

Samenvatting

Voor het realiseren van woningbouw op de locatie de Locht in Olland zijn raadsbesluiten nodig i.v.m.:
- het coördineren van de besluitvorming van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning;
- het vaststellen van de gebiedsvisie.

Zie bijlage 1 voor een korte toelichting op het plan, en bijlage 2 voor de gebiedsvisie.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
- Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen.
- Versnelling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave met het ‘actieplan wonen’ als leidraad. Daarbij is extra aandacht voor de (leefbaarheid van de) kleine kernen en gaan inbreiding en uitbreiding samen.
- Een divers kwalitatief woningaanbod: koop, huur, meer-generatie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten.

Behandeling in commissie

12 juni 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad

De gemeenteraad besluit:
1. Gebiedsvisie ‘Locht’ vast te stellen;
2. De coördinatieregeling van afdeling 3.5 Algemene wet bestuursrecht van toepassing te verklaren op de voorbereiding van de volgende besluiten ten behoeve van het project aan de Locht in Olland voor de bouw van 21 woningen;
   - 2.1.1 wijziging omgevingsplan
   - 2.1.2 omgevingsvergunning op grond van artikel 5.1. Ow
3. Dat het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad zal optreden als coördinerend bestuursorgaan in de zin van artikel 3:21 Algemene wet bestuursrecht.

Waarom naar de raad
1. Vaststellen Gebiedsvisie Locht (i.v.m. ligging buitengebied);
2. Coördinatiebesluit Omgevingsplan en omgevingsvergunning.

Eerder genomen besluiten
In de 2e BERAP (bestuursrapportage) 2023 en de Begroting 2024 waren financiële middelen opgenomen om de voorbereiding en uitwerking van de locaties te kunnen bekostigen:
- € 300.000 in 2023 (dekking algemene reserve) als onderdeel van de 2e BERAP 2023;
- € 900.000 in 2024 (dekking algemene reserve) als onderdeel van de begroting 2024.

Aanleiding
Grote druk woningmarkt
De toenemende druk op de woningmarkt dwingt ons tot het nemen van meer maatregelen om versneld woningen toe te voegen. De modulaire woningopgave is één van deze maatregelen. Sinds begin 2023 wordt gewerkt aan deze opgave.
Op 7 februari 2024 hebben we in een beeldvormende avond toegelicht waar het proces stond. Met eerdere raadsinformatiebrieven hebben we u vervolgens tussentijds geïnformeerd over de stand van zaken. Inmiddels zijn de voorbereidingen voor vier locaties dusdanig ver gevorderd, dat we graag een aantal besluiten aan u voorleggen.
We lichten de gevraagde raadsbesluiten hieronder toe.

21 nieuwe woningen op de Locht
Door de gemeente wordt, samen met Woonmeij, een aanvraag omgevingsvergunning voorbereid voor de ontwikkeling van de locatie Locht te Olland. Het initiatief behelst de ontwikkeling aan de noordoostrand van het dorp, en bestaat uit 21 woningen, te weten:
- 9 sociale huurwoningen;
- 3 goedkope koopwoningen;
- 9 koopwoningen (7 op het gemeentelijk perceel, en 2 op het belendend particuliere perceel).

Zie bijlage 1.

Beschrijving plan
De projectlocatie wordt ontsloten via de nieuwbouwlocatie Roest, en een particulier perceel, dat deel uitmaakt van het plan (voor ontsluiting calamiteiten en 2 koopwoningen).
Behalve de woningen worden bijkomende voorzieningen zoals bergingen, wegen, parkeergelegenheden, openbaar groen en ruimte voor de waterhuishouding gerealiseerd.
De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende Omgevingsplan. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet worden aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Spuitzone
Een deel van de ontwikkeling ligt binnen 50m van agrarische percelen waarop momenteel machinaal met gif gespoten mag worden. In het Omgevingsplan wordt op die delen daarvoor een spuitverbod opgelegd. Machinaal met gif spuiten is daar dan niet meer toegestaan.

Ligging buitengebied
De beoogde ontwikkeling ligt in het buitengebied, waar via een gebiedsvisie de ontwikkelingsrichting voor het gebied wordt bepaald, hetgeen op grond van de provinciale omgevingsverordening de grondslag is voor de ruimtelijke motivering van het plan.

Planologisch spoor
Voor de Locht zal een omgevingsplan worden opgesteld. Op (een deel van) de percelen nabij de woninglocatie wordt via het omgevingsplan een beperking voor machinaal met gif spuiten gelegd. Tevens worden in het omgevingsplan de (beoordelings-)regels opgenomen ten behoeve van het project zodat met een omgevingsvergunning voor een (binnenplanse) omgevingsactiviteit het project door het college vergund kan worden (gelijktijdig met vaststelling van het omgevingsplan).

1. Voorstel aan de raad: toepassen van de coördinatieregeling voor het Omgevingsplan en OPA voor de Locht-Olland.

Gebiedsvisie Locht
De locatie ligt in het buitengebied. Op grond van artikel 5.12 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant is het vereist, als er sprake is van nieuwe activiteiten in het Landelijk gebied (buitengebied) een onderbouwing op te stellen dat de nieuwe activiteiten in de ontwikkelingsrichting van het gebied passen. De Gebiedsvisie is de ontwikkelingsrichting van het gebied en is de grondslag voor het planologisch-juridische spoor. Gemotiveerd kan worden dat de plannen binnen deze gebiedsvisie passen.

2. Voorstel aan de raad: vaststellen gebiedsvisie Locht (bijlage 2).

Argumenten

1.1 De ontwikkeling is gewenst
De hoge maatschappelijke nood aan woningen maakt het realiseren van de woningbouwlocatie meer dan gewenst. Het programma voor de Locht bevat een groter aandeel sociale huurwoningen dan de verplichte 30% van de Woonzorgvisie. Dit is conform de afspraak met de woningcorporatie Woonmeij.

1.2 De ontwikkeling ligt op een logische locatie
De locatie ligt aan de rand van het dorp Olland. Direct naast de locatie Locht ligt het plan voor Roest (bestemmingsplan [bijna] onherroepelijk). Het plan voor de Locht sluit hier naadloos op aan, en bij de opzet van Roest is al rekening gehouden met de plannen voor de Locht.
De locatie is in 2007 door de gemeente aangekocht met het oog op woningbouwontwikkeling.

1.3 Toelichting op ontwerp en de Gebiedsvisie
In de Gebiedsvisie zijn de kaders meegegeven voor het ontwerp van de locatie. Die zijn / worden nu uitgewerkt voor het omgevingsplan. De afbeelding hiernaast komt uit de gebiedsvisie, en vat die kaders samen:



- Robuuste groene buffer aan de oostzijde als overgang naar het omliggende landschap;
- Groene opzet van het gebied, met ‘wooneilandjes’ in het groen;
- De woningen oriënteren zich primair op het openbare groen;
- Voor de bouwhoogtes afstemming zoeken met de woningen in de omgeving. 1,5 (tot 2) lagen is daarbij passend: de goot zit hierbij op ca. 3,5 m (aansluitend op de begane-grondlaag), met daarboven een (flinke) kap;

- Parkeren niet ‘voor de deur’ maar in ‘parkeerkoffers’, i.v.m. het straatbeeld;
- Ontsluiting voor de auto (primair) via naastgelegen Roest;
- Langzaam-verkeer-verbindingen met het dorp en het buitengebied.

1.4 Afstemming provincie heeft reeds plaatsgevonden
Over de gebiedsvisie heeft reeds overleg met de provincie plaatsgevonden. De provincie is akkoord met de gebiedsvisie.

3.1 Met de coördinatie van de besluiten kunnen de procedures sneller lopen
Voor het project zijn meerdere samenhangende besluiten benodigd, namelijk de wijziging van het omgevingsplan ten behoeve van een spuitbeperking op de omliggende agrarische gronden en een omgevingsvergunning voor de activiteiten t.b.v. de realisatie van de woningen. Het is wenselijk dat deze besluiten zo veel mogelijk één procedure doorlopen met het oog op de samenhang tussen deze besluiten, doelmatigheid, en duidelijkheid voor belanghebbenden in zowel de voorfase als de rechtsbeschermingsfase. De besluiten gaan tegelijk ter inzage als ontwerp en doorlopen tegelijk mogelijke beroepsprocedures. Dit komt weer ten gunste van de snelheid van dit project.

3.2 Het is het meest efficiënt als het college de besluitvorming coördineert
Op grond van artikel 3:21 lid 1 van de algemene wet bestuursrecht wordt bij het coördinatiebesluit ook het coördinerend bestuursorgaan aangewezen. Het is het meest efficiënt als het college van B&W alle besluiten voorbereidt.

Kanttekeningen
1.1 De ontwikkeling ligt op minder dan 2 km van een geitenhouderij
De ontwikkeling ligt op een afstand van minder dan 2 km van een geitenhouderij. Mogelijk brengt dat een gezondheidsrisico met zich mee. Integrale afweging daarvan tegenover de grote woningnood in het algemeen, en de wens om ook voor een kleinere kern als Olland mensen woonruimte te kunnen bieden, wordt voorgesteld toch woningbouw te ontwikkeling op de Locht. Om het mogelijke risico aan de toekomstige bewoners duidelijk te maken, zullen (nieuwe) bewoners hier steeds over geïnformeerd (moeten) worden.

Communicatie
Communicatie vindt plaats vanuit het project, via de participatiemomenten en via de gemeentelijke website.

Participatie
Omwonenden en de dorpsraad zijn betrokken bij de invulling van de locatie. Participatie is gericht op het ophalen van eventuele opmerkingen en suggesties van inwoners, waarop het plan wordt aangepast als dit integraal bezien wenselijk is. Bij enkele omwonenden ervaren we verschil in verwachtingspatroon, op de meeste plekken is begrip voor de beoogde woningbouw.

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 voldoen aan de BENG. Zonnepanelen worden geplaatst als dat volgens de BENG nodig is. Uitgangspunt is verwarmen met een warmtepomp. Type en afgiftesysteem is nog niet bekend.	
MVO	Eerlijke en duurzame handel en bedrijfsvoering	Neutraal	
Circulair	Minder CO2-uitstoot en gebruik van materialen door kringlopen te sluiten	De woningen worden gebouwd in HSB of CLT. Definitieve keuze is nog niet gemaakt. Isolatie is biobased. Doordat de woningen 2D modulair worden gebouwd zijn ze circulair omdat ze in delen weer naar de fabriek kunnen om te worden hergebruikt.	
Schone lucht	Gezondheidswinst door minder schadelijke uitstoot	De woningen worden overwegend in de fabriek voorbereid, zodat uitstoot op de ontwikkellocaties minder is dan bij reguliere bouwwijze.	
Klimaatbestendig	Mensen en omgeving bestand tegen extremer weer	In de locaties is voldoende ruimte opgenomen voor oppervlakkige waterberging, en waar mogelijk al rekening gehouden met een grotere bergingseis.	
Biodiversiteit	Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk	Bij de soortenkeuze van de bomen, struiken en bloemen overwegend gekozen worden voor inheemse soorten. Daarnaast is actief gewerkt aan implementatie van maatregelen ter vergroting van de biodiversiteit (flauwe en meanderende taluds e.d.).	
Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen?		Ja.	

Financiële toelichting

Budget in BERAP – voorbereidingen locatie-ontwikkeling

In de 2e BERAP 2023 en de Begroting 2024 waren financiële middelen opgenomen om de voorbereiding en uitwerking van de locaties te kunnen bekostigen:

- € 300.000 in 2023 (dekking algemene reserve) als onderdeel van de 2e BERAP 2023;
- € 900.000 in 2024 (dekking algemene reserve) als onderdeel van de begroting 2024.

Bovenstaande middelen zijn en worden ingezet voor diverse voorbereidingskosten en inhuur van projectleiding en expertise op diverse terreinen.

Grondexploitatie

De locatie is grotendeels eigendom van de gemeente. De gemeente zal daarom zelf de grondexploitatie voeren. Dat wil zeggen dat de gemeente zorgdraagt voor het bouwrijp maken van deze locatie en de uitgifte van de bouwrijpe grond.
Tijdens de planologische procedure zal een voorstel om de grondexploitatie te openen aan uw raad worden voorgelegd. Voorbereidingskosten voor deze locatie zullen alsdan in grondexploitatie worden verwerkt.

Planning
De wijziging van het omgevingsplan zal verwerkt worden middels de halfjaarlijkse wijzigingsronde van het omgevingsplan. Streven is om deze plannen in de ronde van oktober 2025 te verwerken. De raad zal deze wijziging van het omgevingsplan dan vaststellen in het voorjaar van 2026.
Ook deze locatie is onderhavig aan lange wachttijden bij m.n. Enexis. Doorlooptijd voor aanleg van de hoofdaansluitingen is geraamd op maart-april 2027.

Rechtsbescherming
Het college beslist over de omgevingsvergunningen. De vergunningen worden in principe 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.
Voor de locatie Locht geldt dit echter niet omdat hier de coördinatieregeling wordt toegepast. De omgevingsvergunning doorloopt dezelfde procedure als die voor het wijzigen van het omgevingsplan (art 3:25 Awb): ook de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

Monitoring en evaluatie
Zie onder planning.

Bijlagen
1. Ontwerp stand van zaken
2. Gebiedsvisie Locht

Onderliggende documenten
--

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 mei 2025

Besluit gemeenteraad:

1. Gebiedsvisie ‘Locht’ vast te stellen;
2. De coördinatieregeling van afdeling 3.5 Algemene wet bestuursrecht van toepassing te verklaren op de voorbereiding van de volgende besluiten ten behoeve van het project aan de Locht in Olland voor de bouw van 21 woningen:
   - wijziging omgevingsplan
   - omgevingsvergunning op grond van artikel 5.1. Ow
3. Dat het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad zal optreden als coördinerend bestuursorgaan in de zin van artikel 3:21 Algemene wet bestuursrecht.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 juni 2025

De raad voornoemd,

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