

Adviesvoorstel BOPA

Categorie	: Adviesrecht buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)
Onderwerp	: Laagveld, Sint Hubert (kadastraal MIL00 C 2220 en 2132): het oprichten van een woonwijk met 24 woningen en een ontmoetingsruimte
Datum poho	: 1 juni 2026
Datum college	: 16 juni 2026
Portefeuillehouder	: Wethouder Bouke van Vught
Team	: Vergunningverlening
Nummer adviesvoorstel	: RIS 2026-BOPA-5
Datum raad	: 25 juni 2026
Agendapunt raad	:

Voorgesteld advies

Voorgesteld wordt om te adviseren de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsactiviteit voor het bouwen en gebruiken van 24 woningen en een ontmoetingsruimte en het inrichten van de openbare ruimte op de locatie Laagveld, Sint Hubert (kadastraal MIL00 C 2220 en 2132) te verlenen.

Samenvatting

Dit plan ziet toe op het bouwen en gebruiken van 24 woningen en een ontmoetingsruimte en het inrichten van de openbare ruimte in Sint Hubert. De ontmoetingsruimte en 10 woningen zullen gebouwd worden door een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Verder wordt de planlocatie voorzien van 37 openbare parkeerplaatsen, diverse groenvoorzieningen en twee centrale Wadi's.

Beoogd doel

Verkrijgen van een bindend advies van de gemeenteraad.

Inleiding

Op 18 mei 2026 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen en gebruiken van 24 woningen en een ontmoetingsruimte en het inrichten van de openbare ruimte. Het initiatief past niet in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het college wil wel medewerking verlenen met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Dit plan valt binnen de vastgestelde lijst van verplicht advies. Dit plan valt onder het bouwen van meer dan 10 woningen.



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

Voortraject

Op 15 januari 2026 is de conceptaanvraag ingediend. De conceptaanvraag is voor zover mogelijk getoetst aan de gemeentelijke en provinciale regels. De conclusie is dat het een kansrijk initiatief is. Daarop heeft de initiatiefnemer een officiële aanvraag ingediend. De aanvraag is op 18 mei 2026 ingediend.

Deze aanvraag is ook getoetst aan:

- evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl);
- de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels van de provincie voor het omgevingsplan;
- eventuele instructies van Rijk en provincie;
- de voorbeschermingsregels in het omgevingsplan;
- de regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

De conclusie is dat deze daaraan voldoet.

Argumenten

1.1 Toevoeging van 24 woningen

Door het bouwen van de 24 woningen wordt er bijdrage geleverd aan de bouwopgave van nieuwe woningen.

1.2 Een beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de omgevingsvergunning

De nieuwe woningen zijn qua uitstraling op elkaar afgestemd doordat deze allemaal voldoen aan het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van deze vergunning. Hoewel er sprake is van twee verschillende plandelen en zowel één-laags en twee-laags woningen, zijn de woningen qua kleuren en materialen op elkaar afgestemd. Ook de erfafscheidingen zijn voor heel het plangebied gelijk.

1.3 Er is doorlopend contact geweest met de omgeving over het plan.

Met de omgeving is op meerdere momenten omgevingsdialoog gevoerd en zijn aanpassingen verwerkt en teruggekoppeld aan de buurt die hebben geleid tot verbeteringen aan het plan.

Kanttelingen

1.1 Projectplan voldoet aan gemeentelijk beleid (Regionale Woondeal en de Woon(zorg)visie)

Het minimale percentage sociale huur woningen van 30% wordt in dit plan niet gehaald. Het percentage sociale huur is 24%. Echter is er al bestuurlijk ingestemd met dit project voordat de Woon(zorg)visie was vastgesteld. Door de realisatie van de 10 CPO-woningen vindt er een maatschappelijke bijdrage plaats. Het project geeft daarmee vorm aan realisering van woningen voor starters, senioren en (jonge) doorstromers (gezinnen) op de woningmarkt van Sint Hubert.



1.2 Er ligt een geitenhouderij op minder dan 1 kilometer van de planlocatie

Vanuit de GGD is het advies om geen nieuwe gevoelige bestemmingen te bouwen op minder dan 1 km van een geitenhouderij. De geitenhouderij ligt op 900 meter van de planlocatie. De nieuwe woningen liggen niet dichterbij dan al bestaande woningen. Hierom is de bestuurlijke afweging gemaakt om af te wijken van het advies van de GGD.

Relevante kaders en (wettelijke) grondslag

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

Financiën

Dit adviesvoorstel heeft geen financiële consequenties.

Participatie

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag van deze dialoog is als bijlage bij dit adviesvoorstel gevoegd (zie bijlage RIS 2026-BOPA-5a2).

Communicatie/afstemming

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

Duurzaamheid

Binnen het plangebied wordt ruim 15% van de gronden gereserveerd voor groenvoorzieningen die hittestress binnen het nieuwe woongebied verminderen. Het hemelwater wordt in de planlocatie geborgd middels twee Wadi's. De Wadi's worden ingezaaid met gebiedseigen bloemen en wilde grassen. Ook moeten ze gaan fungeren als groen-stedelijke biotopen voor dieren die binnen het dorp leven. De woningen zullen gasloos worden gebouwd. De verwarming en koeling van de woningen zal via een lucht-waterwarmtepomp plaatsvinden. Een substantieel deel van de benodigde energie zal worden opgewekt door de zonnepanelen die geplaatst zullen worden op de woningen. Verder worden de platte daken van de CPO woningen voorzien van een sedumdak om. Een sedumdak draagt bij aan hemelwateropvang en zorgt voor een reductie in de hittestress.

Vervolg(traject)

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

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Advies (concept);
- a. Beschikking omgevingsvergunning (concept) met bijlagen:
 1. Verzoekformulier;
 2. Verslag omgevingsdialoog incl. bijlagen - Laagveld te Sint Hubert;
 3. Situatietekening en aanzichten woningen VOF;
 4. Verkennend bodemonderzoek plandeel Pastoor Jacobstraat (ong.);



5. Stikstofonderzoek en AERIUS-berekening;
6. Detail tekeningen woningen VOF (1);
7. Tekeningen woningen BLOK 2 VOF;
8. MER-beoordeling;
9. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
10. Tekeningen woningen BLOK 5 VOF;
11. Kleur- en materialenstaat woningen CPO;
12. Detail tekeningen woningen VOF (2);
13. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek;
14. Weging waterbelangen;
15. Onderzoek activiteiten en milieuzonering;
16. Impressies woningen CPO;
17. Tekeningen woningen BLOK 1 VOF;
18. Aanvullend ecologisch onderzoek;
19. Tekeningen woningen BLOK 4 VOF;
20. Toets Ladder Duurzame Verstedelijking;
21. Verkennend bodemonderzoek plandeel Grootvenseweg (ong.);
22. Tekeningen woningen BLOK 3 VOF;
23. Archeologisch profielputjes-onderzoek;
24. Beeldkwaliteitsplan (BKP) Laagveld Sint Hubert;
25. Quicksan Wet natuurbescherming;
26. Tekeningen woningen CPO;
27. Ruimtelijke motivering BOPA Laagveld Sint Hubert 7 mei 2026;
28. Begeleidend schrijven conceptverzoek JAVO Sint Hubert;
29. Sint Hubert SI Boxmeer 2-5 Inrichtingstekening V12;
30. Detailtekeningen woningen CPO;
31. Sint Hubert SI Boxmeer 3-5 Groentekening V12;
32. Rapport onderzoek geluidwering gevels.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman