

Onderwerp: Vaststellen omgevingsplan “Woningbouw Kerkstraat, Randwijk”

Ons kenmerk: 271771

Nummer.

Elst, 27 januari 2026

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. De nota van ambtshalve wijzigingen ontwerp omgevingsplan “Woningbouw Kerkstraat, Randwijk” vast te stellen;
2. Het omgevingsplan “Woningbouw Kerkstraat, Randwijk” voor het wijzigen van de functie “Agrarisch” naar “Wonen” voor de realisatie van dertien (13) woningen en twee (2) woonwagenstandplaatsen op het perceel Kerkstraat 31 te Randwijk gewijzigd vast te stellen.

2. Inleiding

Op 14 februari 2023 is door het college een prioritaire status toegekend aan het project Kerkstraat Randwijk. Daaropvolgend heeft de raad op 18 april 2023 het besluit genomen ([iBabs - Vergaderen met inhoud](#)) om de locatie aan de Kerkstraat 31 te Randwijk aan te wijzen als toekomstige woonwagenlocatie. Daarnaast heeft de raad het college de opdracht gegeven om samen met de grondeigenaar en Woningstichting Heteren de planologische procedure voor deze locatie voor te bereiden. Het plan voor deze locatie bestaat uit twee (2) woonwagenstandplaatsen en dertien (13) grondgebonden woningen. Het plan is gezamenlijk met de locatie Kerkstraat 26 t/m 30 en Kon. Julianastraat 2 opgepakt. Hier zal Woningstichting Heteren vier (4) twee-onder-een-kap woningen slopen om de realisatie van zestien (16) sociale huurappartementen mogelijk te maken. Deze twee locaties vormen samen het project Kerkstraat Randwijk. Het totale programma van 31 woningen is opgenomen in het woningbouwprogramma van 2023. Op 1 februari 2024 is een intentieovereenkomst met beide partijen gesloten (collegebesluit 23 januari 2024).

De locatie Kerkstraat 31 heeft momenteel de functie agrarisch en water. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan noodzakelijk. De wijziging van het omgevingsplan wordt doorlopen met toepassing van de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM). Hiervoor is een ontwerp wijziging omgevingsplan opgesteld.

Het college heeft op 21 oktober 2025 besloten om kostenverhaalsovereenkomsten met beide partijen aan te gaan en het ontwerp-omgevingsplan voor de locatie Kerkstraat 31 ter inzage te leggen voor zienswijzen. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf vrijdag 31 oktober tot en met donderdag 11 december 2025 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Besluitvorming over de BOPA-procedure (het bindend adviesrecht) voor de 16 sociale huurwoningen vindt in de gemeenteraad van 27 januari 2026 plaats. Daarna kan het college de omgevingsvergunning verlenen en gaat de bezwarenprocedure lopen.

Hieronder het stedenbouwkundig plan van de locatie Kerkstraat 31.



3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw omgevingsplan op het perceel Kerkstraat 31 te Randwijk. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de planprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er zijn tegen het ontwerp-omgevingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt en participatie heeft plaatsgevonden.

Het ontwerp-omgevingsplan heeft vanaf 31 oktober 2025 tot en met 11 december 2025 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het betreft in dit geval enkele aanpassingen op de verbeelding en in de regels teneinde de maximale aantallen woningen per bouwvlak goed vast te leggen. Het bijbehorend bouwwerk van deze woningen is strakker rondom de beoogde gevels van de woningen gelegd op de exacte positie van de woningen te waarborgen. De goot- en bouwhoogte en het bouwvlak van de woonwagens in verband met de daadwerkelijke afmetingen van de woonwagens aangepast. Door een verplaatsing van de parkeervoorzieningen in de laatste stedenbouwkundige concept zijn de aanduidingen “Buitenruimte” en “parkeerterrein” verschoven.

Alvorens het ontwerp-omgevingsplan ter inzage heeft gelegen is een kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan gepubliceerd (zowel via overheid.nl als in het Gemeentenieuws). Verder heeft de initiatiefnemer de buurt geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling en hiervan een participatieverslag gemaakt (zie bijlage 4).

Conform de Omgevingswet is bij de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan een kennisgeving gedaan. Hierin is opgenomen hoe de gemeente en de initiatiefnemer participatie vormgeven.

Voor het voorliggend plan is de kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan gemeente Overbetuwe "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Woningbouw Kerkstraat, Randwijk" digitaal gepubliceerd op 13 oktober 2025 en in het Gemeentenieuws van 15 oktober 2025. Meer informatie over het participatieproces is opgenomen in het participatieverslag (zie bijlage 4).

2.1 Het omgevingsplan voorziet in een planologisch kader voor woningen waarvan de behoefte is aangetoond en voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het TAM-omgevingsplan is aangetoond dat aan deze ontwikkeling behoefte is en dat de locaties passend zijn voor de beoogde ontwikkelingen.

Uit de beoordeling van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en het van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid blijkt dat het voorliggende initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afgekort ETFAL) en worden de omliggende functies niet belemmerd.

Om dit aan te tonen zijn o.a. onderzoeken uitgevoerd op het gebied van archeologie, natuur, geluid, bodem en stikstof. Verder zijn de milieu- en omgevingsaspecten voorgelegd aan externe partijen, zoals de Omgevingsdienst Groene Metropool en het Waterschap. Uit de onderzoeken en de bevindingen van de voornoemde partijen volgt dat er geen belemmeringen zijn. Tevens is het plan ruimtelijk akkoord bevonden.

2.2 Het project geeft uitvoering aan behoefte voor extra woonwagendplaatsen.

Voorliggend initiatief zorgt voor de realisatie van twee standplaatsen voor woonwagens. Hiermee wordt voldaan aan het wettelijk kader vanuit de Rijksoverheid en wordt tevens voldaan aan de behoeften uit het eerder uitgevoerde onderzoek (uitvoering van de afspraken met de gemeenteraad) naar geschikte woonwagenlocaties in het westelijk deel van de gemeente Overbetuwe. Als onderdeel daarvan was deze locatie opgenomen en haalbaar geacht. Tezamen met toekomstige woonwagenlocatie Platenmakersstraat Elst, wordt de behoefte op de korte termijn ingevuld en kan de opdracht van de raad om zes standplaatsen te realiseren afgerond worden.

2.3 Het initiatief wordt niet belemmerd door spuitzonering van nabijgelegen agrarische percelen.

Het huidige agrarische gebruik wordt omgezet naar "Wonen" en "Buitenruimte". Het plangebied grenst aan percelen met de hoofdfunctie "Agrarisch" waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient een minimale afstand van 50 meter

tussen gevoelige functies, zoals woningen en de daarbij behorende tuinen, en agrarische percelen te worden aangehouden. In onderhavig plan wordt aan deze afstand voldaan. Alle gronden met de hoofdfunctie “Wonen” liggen op minimaal 50 meter van percelen met de hoofdfunctie “Agrarisch”. Het initiatief en het gebruik van de aangrenzende agrarische gronden belemmeren elkaar niet.

2.4 De initiatiefnemer heeft een participatieproces doorlopen.

Voorafgaand aan de officiële aanvraag heeft initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd over het voorliggende initiatief. In het participatieverslag (bijlage 4) is dit verder uitgewerkt.

Omwonenden zijn in een vroeg stadium betrokken bij het initiatief. De initiatiefnemer heeft contact opgenomen met direct aangrenzende bewoners om het plan toe te lichten en eventuele zorgen of aandachtspunten in kaart te brengen. Op basis van deze gesprekken zijn waar mogelijk suggesties meegenomen bij het definitieve ontwerp, waarmee actief is ingezet op een zorgvuldige en participatieve planvorming.

5. Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel.

6. Financiën

De gemeentelijk kosten voor de ontwikkeling van het project worden verhaald op de initiatiefnemers. De kosten voor de benodigde onderzoeken en het opstellen van het planologisch product worden door de initiatiefnemers zelf betaald. Initiatiefnemers hebben op grond van afspraken in de intentieovereenkomst ieder een bedrag betaald van € 22.500,-- (samen € 45.000,-) ter dekking van de gemeentelijke kosten tot einde van de intentieovereenkomstfase.

Het kostenverhaal is geborgd middels kostenverhaals- en nadeelcompensatieovereenkomsten. Voor het gehele project wordt € 89.316,-- aan plankosten verhaald. Voor de locatie Kerkstraat 31 zijn de geraamde plankosten € 56.678,--. Voor de locatie Kerkstraat 26 t/m 30 en Kon. Julianastraat 2 zijn de geraamde plankosten € 32.638,-. De reeds betaalde voorschotten op grond van de intentieovereenkomst worden verrekend met de nog te betalen plankosten. De inschatting is dat alle plankosten gedekt kunnen worden uit de exploitatiebijdragen.

Naast deze bijdrage ontvangt de gemeente een bijdrage van € 21.224,- voor de locatie Kerkstraat 31 en € 9.096,00,- voor de locatie Kerkstraat 26 t/m 30 en Kon. Julianastraat 2 op grond van het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen.

Voor de twee woonwagenstandplaatsen heeft de gemeente in 2023 een RHA-subsidie (Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen) gekregen van € 17.000,-. Dit bedrag dient ten gunste te komen aan dit project. Nadere afspraken met de Woningstichting en/of ontwikkelaar voor besteding van deze subsidie moeten nog worden uitgewerkt. Vanaf 2026 komt er een Realisatiestimulans, hierbij ontvangen gemeenten een bedrag van € 7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw gestart is. Deze regeling wordt nog definitief bekend gemaakt. We zullen bekijken wat de gevolgen hiervan voor dit project en andere projecten zijn.

7. Duurzaamheid

De te bouwen woningen zullen moeten voldoen aan de laatste wettelijke eisen op het gebied van duurzaamheid (aardgasvrij, BENG-norm (bijna energie neutrale gebouwen)). Door de woningmix worden woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen. Het bouwplan heeft daarmee een positieve invloed op de korte en lange termijn voor de mens, de planeet en onze welvaart.

8. Vervolg

Planning

Voorliggend raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken tijdens de voorbereidende vergadering van 10 februari 2026, waarna de gemeenteraad op 24 februari 2026 kan besluiten omtrent de vaststelling van het omgevingsplan. Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad publiceren wij in het Gemeentenuws. Na deze bekendmaking ligt het plan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. De vaststelling van het omgevingsplan treedt in werking vier weken na de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt, mits er geen voorlopige voorziening is ingediend. Dit betekent dat het omgevingsplan in werking treedt voordat de beroepstermijn van zes weken is verstreken.

Communicatie

De initiatiefnemers brengen wij op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De gemeente heeft in dit project een faciliterende rol. De initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor de planontwikkeling en realisatie.

De raad heeft de volgende participatieniveaus vastgesteld:

- a. initiëren voor Woningstichting Heteren en de grondeigenaar;*
- b. adviseren voor omwonenden, woonwagengebouwen en grondeigenaren van nabije kavels;*
- c. informeren voor alle andere doelgroepen (buiten raad, college en projectgroep);*
- d. faciliteren voor de gemeente Overbetuwe.*

Gezamenlijk is op basis hiervan een participatieplan opgesteld.

Initiatiefnemer heeft een participatieverslag opgesteld (bijlage 4). In het participatieverslag is omschreven op welke manier de initiatiefnemer invulling heeft gegeven aan het betrekken van de verschillende belanghebbenden bij de ontwikkeling van het project.

Op 2 maart 2023 heeft een bijeenkomst voor de omwonenden plaatsgevonden, deze heeft niet geleid tot onoverkomelijke bezwaren. De aandachtspunten uit de omgeving zullen voor zover mogelijk meegenomen worden in de planvorming. Op 2 februari 2024 is een tweede bijeenkomst georganiseerd waarin het aangepaste plan toegelicht zal worden. Deze bijeenkomst was bedoeld om de direct aanwonenden als goede buur te informeren over het aankomende proces als onderdeel van de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers en de gemeente rondom participatie. Bij beide bijeenkomsten was de gemeente op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau aanwezig.

De initiatiefnemer heeft het ontwerp wijziging omgevingsplan aangeleverd. Dit ontwerp is getoetst aan de wet- en regelgeving. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid geeft om een zienswijze op het ontwerp wijziging omgevingsplan kenbaar te maken.

Niet van toepassing bij dit voorstel.

R.P. Hoytink-Roubos

1. Motivering en regels omgevingsplan “Woningbouw Kerkstraat, Randwijk”;
2. Bijlagenboek omgevingsplan “Woningbouw Kerkstraat, Randwijk”;
3. Verbeelding omgevingsplan “Woningbouw Kerkstraat, Randwijk”;
4. Participatieverslag “Woningbouw Kerkstraat, Randwijk”;
5. Nota van ambtshalve wijzigingen ontwerp omgevingsplan “Woningbouw Kerkstraat, Randwijk”
6. Concept-raadsbesluit omgevingsplan “Woningbouw Kerkstraat, Randwijk”;

De behandelend ambtenaren zijn Niels Maes en Nick Jansen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl