

Onderwerp: Adviesrecht BOPA (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit): het realiseren van 16 woningen op de hoek Kerkstraat / Julianastraat, Randwijk

Ons kenmerk: 2023-038938

Nummer.

Elst, 25 november 2025

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Positief te adviseren over het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van het realiseren van 16 woningen op de hoek Kerkstraat / Julianastraat te Randwijk.

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 procedures voor deze locatie voor te bereiden om in totaal 31 woningen te realiseren zoals opgenomen in het woningbouwprogramma van 2023.

Het project bestaat uit twee locaties, te weten Kerkstraat 31 en Kerkstraat 26 t/m 30 en Kon. Julianastraat 2 (hoek Kerkstraat / Julianastraat). De partijen Lagerdijk B.V. en Woningstichting Heteren hebben het plan gezamenlijk uitgewerkt. Dit plan voldoet aan de diverse beleidsuitgangspunten en is stedenbouwkundig beoordeeld.



Voor de locatie Kerkstraat 31, dat bestaat uit 2 woonwagendplaatsen en 13 grondgebonden woningen heeft het college op 21 oktober 2025 (zaaknr: 2023-038938) besloten overeenkomsten (kostenverhaal en nadeelcompensatie) aan te gaan en de procedure wijziging omgevingsplan te starten. Dit plan ligt tot en met 11 december 2025 ter inzage. De besluitvorming over de vaststelling van dit plan wordt op een later moment aan uw raad voorgelegd.

Op de locatie hoek Kerkstraat / Julianastraat te Randwijk worden zestien (16) rug-aan-rugwoningen gerealiseerd. Het voorliggende initiatief past niet in het vigerende omgevingsplan. De nieuwe woningen komen buiten de bestaande bouwvlakken te liggen. In de huidige situatie zijn per bouwvlak maar 2 woningen toegestaan. Afwijken van het vigerende omgevingsplan is onder de Omgevingswet onder andere mogelijk middels een Buitenplanse Omgevingsplanactiteit (BOPA) procedure. Een voorwaarde hiervoor is dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Het proces is zover gevorderd dat een omgevingsvergunning kan worden voorgelegd aan het college. De artikelen 16.15, 16.15a onder b en artikel 16.15b van de Omgevingswet maken het echter mogelijk dat aanvragen voor BOPA's in het kader van het bindend adviesrecht moeten worden voorgelegd aan de raad. Bij voorliggende aanvraag is dat noodzakelijk, omdat het gaat om het toevoegen van 16 woningen binnen de bebouwde kom.

Om de kosten van de procedure en eventuele nadeelcompensatie bij de initiatiefnemer te kunnen verhalen heeft het college op 21 oktober 2025 besloten om ook voor deze locatie een kostenverhaals- en een nadeelcompensatieovereenkomst aan te gaan. Deze overeenkomsten zijn inmiddels door beide partijen getekend.

3. Doel en beoogd effect

Het doel is te komen tot een besluit op de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 16 woningen op het perceel Kerkstraat 31 te Randwijk.

4. Argumenten

1.1 Het initiatief draagt bij aan de diversiteit van de woningvoorraad van de gemeente Overbetuwe.

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 16 rug-aan-rug-woningen binnen de kern van Randwijk. Het project speelt in op de lokale behoefte naar starters- en seniorenwoningen door levensloopbestendige sociale huurwoningen te realiseren. Daarmee valt de gehele ontwikkeling binnen het betaalbare segment (sociale huur en betaalbare koop), waardoor ruim wordt voldaan aan de doelstellingen van de woondeal regio Arnhem-Nijmegen.

Tevens is het plan in lijn met de ambities van de Woonagenda Overbetuwe 2025. Met het levensloopbestendige en relatief kleine karakter van de wooneenheden wordt ingespeeld op het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens en de groei van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder.

1.2 Het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gelden de beoordelingsregels uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL), in het bijzonder artikel 8.0a lid 2 waarin is opgenomen dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

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 en worden de omliggende functies niet belemmerd.

Om dit aan te tonen zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd. Verder zijn de milieu- en omgevingsaspecten voorgelegd aan externe partijen, zoals de Omgevingsdienst Regio Arnhem en het Waterschap. Uit de onderzoeken en de bevindingen van deze partijen volgt dat er geen belemmeringen zijn. Geconcludeerd is dat er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.3 Het initiatief is positief beoordeeld door Commissie Monumenten en Welstand (CMW).

Het initiatief is tijdens het vooroverleg al besproken in de commissie. Door de CMW is een advies uitgebracht verwerkt in de aanvraag om de omgevingsvergunning. Tijdens de vergadering van de CMW op 11 november 2025 heeft de commissie het plan positief beoordeeld. Het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van de welstandsnota.

1.4 De initiatiefnemer heeft een participatieproces doorlopen.

Voorafgaand de officiële aanvraag heeft initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd over het voorliggende initiatief. In het participatieverslag (bijlage 6) 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.

1.5 Voorliggend initiatief staat op de lijst van de raad omtrent bindend advies, waardoor het bindend adviesrecht van toepassing is.

De raad is bevoegd om aan te geven in welke gevallen het bindend adviesrecht zou moeten worden toegepast. Deze bevoegdheid heeft de raad op basis van artikel 16.15a sub b onder 1 van de Omgevingswet. Op 23 maart 2021 heeft de raad een lijst vastgesteld van gevallen waarin het bindend adviesrecht van toepassing is. Het voorliggende initiatief behoort tot deze lijst, omdat het gaat om het toevoegen van een woning buiten de bebouwde kom en er geen sprake is van de beleidsregel functieverandering.

5. Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel.

6. Financiën

Het kostenverhaal en eventuele nadeelcompensatie is geborgd via de reeds ondertekende overeenkomsten. Er wordt €32.638,- aan plankosten in rekening gebracht. Naast deze bijdrage ontvangt de gemeente een bijdrage van €9.096,- op grond van het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen.

Met betrekking tot de omgevingsvergunning (technische bouwactiviteit) worden conform de Legesverordening en bijbehorende tarieventabel leges in rekening gebracht.

7. Duurzaamheid

De woningen worden gasloos en volgens de nieuwste BENG (Bijna Energieneutrale gebouwen)-normen gerealiseerd en de daken van de woningen worden voorzien van zonnepanelen. De inrichting van de openbare ruimte heeft een zo groen mogelijk karakter, met toevoeging van bomen en hagen. Derhalve is er ruimte behouden voor klimaat adaptieve maatregelen en biodiversiteit.

8. Vervolg

Planning

Het raadsvoorstel wordt na besluitvorming in het college ter behandeling aan de raad aangeboden. De raad behandelt dit voorstel naar verwachting op 13 januari 2026 in een voorbereidende vergadering. In de raadsvergadering van 27 januari 2026 is besluitvorming voorzien.

Bij een positief advies wordt de vergunning verleend en geldt er een bezwaartermijn van zes (6) weken. Indien er tijdens deze periode geen bezwaar wordt ingediend is er na afloop van deze termijn sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Gemeentenieuws en het Gemeenteblad.

Communicatie

De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

Initiatiefnemer heeft een participatieverslag opgesteld (bijlage 6). 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.

Uitvoering van de planologische procedure is een taak van de gemeente. Hiervoor wordt de wettelijke procedure gevolgd. Hierin kan bezwaar worden gemaakt op de omgevingsvergunning.

Evaluatie

Niet van toepassing bij dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

D.C. van Eeten

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Concept omgevingsvergunning;
2. Aanvraagformulier omgevingsvergunning;
3. Ruimtelijke motivering;
4. Bijlagen bij de ruimtelijke motivering;
5. Situatietekening;
6. Participatieverslag;
7. Concept-raadsbesluit.

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol

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