

Onderwerp: Het realiseren van 34 appartementen St. Willibrordusstraat, Herveld

Ons kenmerk: 4637

Nummer.

Elst, 12 mei 2026

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Positief te adviseren over het voornemen van het college om een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van de realisatie van vierendertig (34) appartementen aan de Sint Willibrordusstraat te Herveld.

2. Inleiding

Op 26 november 2024 kende het college prioritaire status toe aan het initiatief voor de transformatie van de voormalige kerk gelegen aan de St. Willibrordusstraat 2 in Herveld. Op 16 juli 2025 is hiervoor een voorovereenkomst gesloten (collegebesluit 14 juli 2025).

Het voorliggend initiatief gaat over de herontwikkeling van de leegstaande RK-kerk, waarbij het hoofdgebouw, de toren, sacristie en pastorie behouden blijven. In totaal worden 34 appartementen gerealiseerd: 17 in de kerk en 17 in nieuwbouw op het voormalige parkeerterrein. Het programma bestaat uit 11 goedkope sociale koopwoningen, 14 betaalbare koopwoningen en 9 vrije sector woningen.

De huidige maatschappelijke functie wordt gewijzigd naar wonen. Omdat het plan niet past binnen het omgevingsplan, wordt medewerking verleend via een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA).

De aanvraag om omgevingsvergunning is gereed voor besluitvorming. Omdat het initiatief voorziet in meer dan vier woningen binnen de bebouwde kom, is op grond van het bindend adviesrecht een advies van de raad vereist. Om die reden wordt het plan aan de raad voorgelegd.

Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over kostenverhaal en nadeelcompensatie. Daarnaast is naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag een schriftelijke reactie ingediend, die is meegewogen bij de voorbereiding van de concept omgevingsvergunning.

3. Doel en beoogd effect

Wanneer de raad positief adviseert over deze aanvraag, kan het college een omgevingsvergunning verlenen en wordt de realisatie van het voorliggend initiatief mogelijk gemaakt.

4. Argumenten

1.1 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 Groene Metropool en het waterschap Rivierenland. 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.

1.2 De voorgenomen ontwikkeling biedt kwaliteit en duurzaamheid en voldoet aan het programma waaraan de prioritaire status is toegekend.

Uit beoordeling is gebleken dat het initiatief in hoofdlijn voldoende wenselijk en kansrijk is. Op het gebied van duurzaamheid worden de woningen BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en wordt een gemiddelde GPR-score van 8,0 nagestreefd.

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

Het initiatief is tijdens het vooroverleg al besproken in de commissie. Vervolgens is tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning het advies van de commissie verwerkt. Tijdens de vergadering van de CMW op 24 juni 2025 heeft de commissie het plan in de vooroverlegfase 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 5) 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 Het geven van een bindend advies over het afwijken van het Omgevingsplan is een bevoegdheid van de raad en is een verplicht onderdeel in de procedure.

De raad is bevoegd om aan te geven in welke gevallen het bindend adviesrecht zou moeten worden toegepast. Deze bevoegdheid heeft hij op basis van artikel 16.15a sub b onder 1 van de Omgevingswet. Op 23 maart 2021 heeft uw raad een lijst vastgesteld van gevallen waarin het bindend adviesrecht van toepassing is (zie [Document OverBetuwe -](#)

[21-03-23.16 Relevant stuk 2 - Adviesrecht en verplichte participatie bij afwijkingen omgevingsplan - iBabs Publiekspportaal](#)). Het voorliggende initiatief behoort tot deze lijst.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Indien de raad besluit negatief te adviseren, dan zal de aanvraag omgevingsvergunning moeten worden geweigerd.

Indien de raad een negatief advies uitbrengt over de wijziging van de BOPA, moet het college dit advies betrekken in de besluitvorming. Nu de raad bepaalde initiatieven vooraf heeft aangewezen als gevallen waarin sprake is van bindend adviesrecht (art. 16.15b Omgevingswet), is het college gehouden het advies te volgen. In de overige gevallen kan het college gemotiveerd afwijken. Een negatief advies moet passen binnen de beoordelingsregels voor BOPA's en goed gemotiveerd zijn.

6. Financiën

De gemeentelijk kosten voor de ontwikkeling van het project worden verhaald op de initiatiefnemer. De kosten voor de benodigde onderzoeken en het opstellen van het planologisch product worden door de initiatiefnemer zelf betaald. Initiatiefnemer heeft op grond van afspraken in de voorovereenkomst een bedrag betaald van € 20.000,-- ter dekking van de gemeentelijke kosten tot einde van de voorovereenkomstfase.

Na instemming door uw college van de kostenverhaals- en nadeelcompensatieovereenkomst en ondertekening door beide partijen, is het kostenverhaal voor de gemeente geborgd. In de kostenverhaalsovereenkomst is opgenomen dat de geraamde plankosten in de fase van de kostenverhaalsovereenkomst ad € 32.812,-- worden verhaald bij de exploitant. In totaal wordt er derhalve € 52.812,-- aan plankosten verhaald. De inschatting is dat alle plankosten gedekt kunnen worden uit de exploitatiebijdragen.

Naast deze bijdrage ontvangt de gemeente een bijdrage van € 44.286,-- op grond van het Programma financiële bijdragen en kostenverhaal.

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

7. Duurzaamheid

De te bouwen appartementen zullen moeten voldoen aan de laatste wettelijke eisen op het gebied van duurzaamheid (aardgasvrij, beng-norm (bijna energie neutrale gebouwen)) met een GPR-score van gemiddeld 8,0. Er worden verschillende appartementen in diverse prijsklassen 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

Het raadsvoorstel wordt na besluitvorming in het college ter behandeling aan de raad aangeboden. De raad behandelt dit voorstel naar verwachting op 16 juni 2026 in een voorbereidende vergadering. In de raadsvergadering van 30 juni 2026 is besluitvorming voorzien.

Portefeuillehouder: Wethouder Karel Grimm

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