

Onderwerp: Adviesrecht BOPA (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit): omvormen landbouwschuur naar woning Bredeweg 69a, Randwijk

Ons kenmerk: 2025-043520

Nummer.

Elst, 18 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 omvormen van de landbouwschuur naar een woning op het perceel Bredeweg 69a te Randwijk.

2. Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens een woning te realiseren in de bestaande landbouwschuur, dat nu in gebruik is als creativiteitscentrum. Bij het initiatief is alleen sprake van een beperkte interne verbouwing, waarbij er geen sprake is van een bouwkundige uitbreiding van het gebouw. In de nieuwe situatie ontstaat er uiteindelijk een schuurwoning. Het buitenterrein wordt beperkt heringericht, waarbij het parkeerterrein van het voormalige creativiteitscentrum deels wordt omgezet tot kleine boomgaard.

Het voorliggende initiatief past niet in het vigerende omgevingsplan. Met het creëren van een aanvullende woning binnen de landbouwschuur, wordt het maximum aantal wooneenheden overschreden. Afwijken van het vigerende omgevingsplan is onder de Omgevingswet onder andere mogelijk middels een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (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 ook noodzakelijk, omdat het gaat om het toevoegen van een woning buiten de bebouwde kom en er geen sprake is van de beleidsregel functieverandering.

3. Doel en beoogd effect

Het doel is te komen tot een besluit op de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het omvormen van de landbouwschuur naar een woning op het perceel Bredeweg 69a te Randwijk.

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 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.

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

Het initiatief is tijdens het vooroverleg besproken in de commissie. Vervolgens is tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning het advies van de commissie verwerkt. Tijdens de vergadering van 5 september 2025 heeft de commissie het plan positief beoordeeld. De commissie geeft hiermee aan dat het bouwplan past binnen de uitgangspunten van de welstandsnota en dat de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van het initiatief als passend wordt beschouwd binnen de omgeving. Een ander belangrijk argument is dat voorliggend initiatief bijdraagt aan de instandhouding van het rijksmonument.

1.3 De initiatiefnemer heeft een participatieproces doorlopen.

De initiatiefnemer heeft een zorgvuldig participatieproces doorlopen. Voorafgaand aan de officiële aanvraag heeft initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd over het voorliggende initiatief. In het participatieverslag (bijlage 6) is dit proces nader toegelicht.

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.

Tijdens de formele fase van de aanvraag zijn door enkele omwonenden zienswijzen (in het kader van artikel 4.7 en 4.8 van de Awb) ingediend. Deze zijn in de concept-omgevingsvergunning zorgvuldig beoordeeld en van een gemotiveerde reactie voorzien.

1.4 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. Finanziën

De kosten voor de planprocedure zijn op basis van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer. Tevens is er een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

7. Duurzaamheid

Door de omzetting van het pand tot een woning blijft het monumentale pand in goede staat. Verder zorgt het voor een extra woning, wat in deze krappe woningmarkt een kleine bijdrage kan leveren aan de woonvoorraad in de gemeente.

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

Uitvoering van de planologische taak van de gemeente. De initiatiefnemer brengt direct omwonenden op de hoogte over het voorgenomen plan (interactieniveau “informer”), maakt hier een verslag van en levert dat gelijktijdig met de onderzoeken aan. Verder volgen we de wettelijke procedure. Hierbij kan men een bezwaar maken 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 Marcel Scholte. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl