

Onderwerp: Project (transformatie) Rijksweg-Noord 16, Elst

Ons kenmerk: 2025-020681

Nummer.

Elst, 7 oktober 2025

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 negen (9) appartementen aan de Rijksweg-Noord 16 te Elst.

2. Inleiding

Op 26 november 2024 kende het college prioritaire status toe aan het initiatief voor de transformatie van een bedrijfspand aan de Rijksweg-Noord 16 in Elst naar gestapeld wonen. Op 16 juli 2025 is hiervoor een voorovereenkomst gesloten (collegebesluit 14 juli 2025).

Het plangebied bevindt zich aan de Rijksweg-Noord 16 in Elst en voorziet in de realisatie van negen (9) appartementen, waarvan drie (3) in de betaalbare sociale koopcategorie, met bijbehorende voorzieningen. Het perceel heeft momenteel de functie detailhandel en tuin. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, wordt deze functie omgezet naar wonen. Het plan past echter niet binnen het vigerende omgevingsplan. Met een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan van de regels van het omgevingsplan worden afgeweken om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Op basis van de verplichting in artikel 4.17 van de Omgevingswet wordt uiterlijk vijf jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor een voortdurende afwijkactiviteit, het omgevingsplan in overeenstemming gebracht met de vergunning.

Het proces is zover gevorderd dat een omgevingsvergunning kan worden voorgelegd aan het college. De artikelen 16.15a en artikel 16b 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 meer dan 4 woningen binnen de bebouwde kom.

3. Doel en beoogd effect

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

4. Argumenten

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 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 9,0 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 12 september 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 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. 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 € 12.000,-- ter dekking van de gemeentelijke kosten tot einde van de voorovereenkomstfase.

Na instemming door het 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 € 18.690,-- worden verhaald bij de initiatiefnemer. In totaal wordt er derhalve € 30.690,-- aan plankosten verhaald. De inschatting is dat alle plankosten gedekt kunnen worden uit de exploitatiebijdragen.

Naast deze bijdrage ontvangt de gemeente een bijdrage van € 24.922,-- 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 woningen 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 9,0. Er worden gestapelde woningen 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 25 november 2025 in een voorbereidende vergadering. In de raadsvergadering van 9 december 2025 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

