

Onderwerp	Adviesrecht voor BOPA betreffende de ontwikkeling van 21 woningen, Stationsstraat 18 in Drunen (fase 2)
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters
Datum raadsvergadering	30 juni 2026
Aantal bijlagen	17

Samenvatting

Met dit voorstel vragen wij u om advies uit te brengen op een conceptverzoek voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het betreft een initiatief om 21 woningen te bouwen aan de Stationsstraat 18 in Drunen. Op 20 januari jl. hebben wij aangegeven in [principe medewerking](#) te willen verlenen aan dit initiatief en wij stellen u nu voor om een positief advies uit te brengen. Het voorliggend plan vormt een fysieke en functionele aanvulling op het plan aan de Stationsstraat 20, 20A en B, Julianastraat tussen 9-3A Drunen (fase 1), [waarover u op 10 februari 2026 positief adviseerde](#), en vormt daarmee fase 2 van de totale ontwikkeling.

Aanleiding

Initiatiefnemer wil 21 woningen bouwen in het gebied tussen de Stationsstraat 18 en Julianastraat in Drunen. Deze activiteit past niet binnen het (tijdelijke) omgevingsplan. Om de woningen te realiseren is een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist. Wij zijn bevoegd om hierover te beslissen, waarbij u een bindend adviesrecht heeft en daarover gaat dit voorstel.

Feitelijke informatie

Plangebied

Het plangebied ligt in de kern Drunen en is globaal gelegen tussen de Stationsstraat en de Julianastraat. Het is kadastraal bekend als gemeente Drunen, sectie A nummers 2741, 3004 en 3458. In de huidige situatie is de Boerenbond gevestigd op deze locatie.



Figuur 1: Overzicht plangebied

Uitgangspunten van het initiatief

Met het voorliggende initiatief worden in totaal 21 woningen gerealiseerd. Aan de zijde van de Stationsstraat, ter plaatse van de huidige Boerenbond, wordt een appartementengebouw gerealiseerd met in totaal 18 appartementen. Deze appartementen vallen, op basis van de Woonzorgvisie 't Huis in Heusden 2025, binnen de categorie sociale huur. Met woningcorporatie Woonveste is overeengekomen dat zij 18 sociale huurappartementen afnemen en in de toekomstige situatie gaan verhuren. Binnen het totale initiatief (fase 1 en 2) komt het totaal aantal sociale huurwoningen daarmee uit op 18 van de 42 woningen, een aandeel van circa 43% sociale huur.

Daarnaast worden aan de zijde van de Julianastraat drie senioren nultredenwoningen gerealiseerd. Met de toevoeging van deze woningen wordt ook invulling gegeven aan de doelstellingen uit de Woonzorgvisie ten aanzien van ouderenhuisvesting. In totaliteit draagt het initiatief bij aan het versterken van een evenwichtige en diverse woningvoorraad voor de prioritaire doelgroepen.



Figuur 2: Stedenbouwkundige impressie van het totaalplan (fase 1 en fase 2 gecombineerd)

Vervolgens sluiten de ruimtelijk-stedenbouwkundige uitgangspunten van het initiatief aan bij het plan in fase 1, mede op basis van de Massastudie centrum Drunen. Elementen die hierin zijn meegenomen zijn onder andere een doorsteek voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) die gerealiseerd wordt tussen de Stationsstraat en Julianastraat, en wordt er op het binnenterrein geparkeerd. De nieuwe bebouwing sluit aan bij diverse gebouwen in de Stationsstraat en Julianastraat met dezelfde typologie. Daarnaast is een ander uitgangspunt van de Massastudie centrum Drunen dat de bedrijfspanden van het DAB (Stationsstraat 20, fase 1) en de Boerenbond onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen zijn, maar een gezamenlijke ontwikkeling meer kwaliteit levert en meer bouw mogelijkheden biedt. Initiatiefnemer heeft de wens om beide locaties gezamenlijk, maar in twee losse aanvragen van elkaar, te ontwikkelen. Voorliggend plan vormt daarmee fase 2 van de totale ontwikkeling. Voor het plan in fase 1 is per d.d. 6 mei jl. een omgevingsvergunning Bopa verleend.

Omgevingsplan

Het bouwen van woningen past niet in het (tijdelijke) omgevingsplan van rechtswege en is daarmee in strijd met de regels. Met een vergunning voor een BOPA kan worden afgeweken van de regels in het omgevingsplan, mits voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De regels uit de volgende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het omgevingsplan:

- Drunen Herziening 2014;
- Parapluplan Parkeren Heusden;
- Parapluplan Wonen.

Het plangebied heeft de functie 'Gemengd'. Het realiseren van nieuwe woningen is hier niet toegestaan.

BOPA

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b van het Bkl. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden, zoals regels voor externe veiligheid, waterbelang, primaire waterkeringen, kwaliteit van de buitenlucht, geluid, etc.

In de bijgevoegde motivering wordt geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan deze vereisten. Het nu voorliggende conceptverzoek gaat over het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de BOPA waarmee het planologisch mogelijk wordt om 21 woningen te bouwen op deze locatie. De initiatiefnemer is voornemens om ook gelijk de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit aan te vragen. Naast het verkrijgen van het 'planologisch basisbesluit' om af te wijken van het omgevingsplan, kan bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit daarmee ook meteen gebouwd worden, mits er ook beschikt wordt over andere noodzakelijke vergunningen.

Bindend advies van de gemeenteraad

Wij zijn bevoegd om te beslissen over dergelijke vergunningen. Bij specifieke activiteiten die u als raad heeft aangewezen, moeten wij echter wel besluiten overeenkomstig uw advies.

U heeft eerder het [adviesrecht](#) vastgesteld voor woningbouwplannen van 12 woningen of meer met betrekking tot vergunningen voor een BOPA. Voorliggend initiatief om 21 woningen te bouwen behoort tot de activiteiten waarin u vooraf bindend advies aan ons uitbrengt.

100-dagen-aanpak

Het initiatief wordt behandeld volgens de 100-dagen-aanpak, die in dit project als pilot wordt toegepast. Het project bevindt zich momenteel in de fase van toetsing op haalbaarheid (conceptverzoek). De ruimtelijke motivering en de benodigde onderzoeken zijn als concept ingediend en beoordeeld. Gelet op het voorkomen van vertraging in de uiteindelijke definitieve vergunningprocedure en de doorlooptijd binnen de 100-dagen-aanpak, wordt het initiatief reeds in deze fase aan de raad voorgelegd.

Participatie

Naast het adviesrecht heeft u ook regels over verplichte participatie vastgesteld. Bij het bouwen van meer dan 1 woning binnen de bebouwde kom is participatie verplicht. De initiatiefnemer heeft daarom een omgevingsdialoog gevoerd met de buurt. Voor het verslag daarvan wordt verwezen naar hoofdstuk 6.2.1. van de motivering en bijlage 12 'Omgevingsdialoog'.

Afweging

Het plan past binnen het geldende beleid van onze gemeente en dat van andere relevante overheden. Daarnaast blijkt uit de motivering dat er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het initiatief voldoet hiermee aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0a en van het Bkl.

Wij stellen u voor om een positief advies uit te brengen over het voorliggende conceptverzoek om de bouw van 21 woningen aan de Stationsstraat 18 (fase 2) planologisch mogelijk te maken en, met het voorbehoud dat de definitieve aanvraag niet significant afwijkt van het voorliggende conceptverzoek, te bepalen dat over de definitieve aanvraag geen advies wordt uitgebracht.

Inzet van middelen

Voor het in behandeling nemen van de uiteindelijke definitieve aanvraag gelden de reguliere bouwleges. Deze komen voor rekening van de aanvrager. Verder wordt/is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd en het verhalen van nadeelcompensatie is geregeld. De verlening van de BOPA vindt pas plaats, nadat er overeenstemming is over het kostenverhaal met de initiatiefnemer.

Risico's

Dit voorstel kent geen risico's.

Procedure / vervolgstappen

Op dit moment is er sprake van een conceptverzoek. Om geen vertraging op te lopen in de uiteindelijke definitieve vergunningprocedure, leggen we het initiatief in een zo vroeg mogelijk stadium aan u voor. Als de definitieve aanvraag op essentiële punten afwijkt van het conceptverzoek, dan leggen wij de aanvraag opnieuw aan u voor.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlagen:

- BOPA-ETFAL ruimtelijke ontwikkeling Stationsstraat 18 FASE 2 100426
- Bijlage 2 - Impressies Stationsstraat 18 Drunen 250326
 - Bijlage 2.1 - Plattegronden totaalplan
 - Bijlage 2.2 - Plattegronden begane grond + 1e verdieping
 - Bijlage 2.3 - Plattegronden 2e en 3e verdieping
 - Bijlage 2.4 - Dwarsdoorsneden appartementen totaal
 - Bijlage 2.5 - Nultreden seniorenwoningen
- Bijlage 3 - Quickscan milieuaspecten Stationsstraat 18 Drunen
- Bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5 - Onderzoek wegverkeerslawaaï Stationsstraat 18 Drunen
- Bijlage 6 - Archeologisch onderzoek
- Bijlage 7 - Watertoets Stationsstraat 18 Drunen 020426
- Bijlage 8 - Quickscan flora en fauna Stationsstraat 18 en 20 Drunen
- Bijlage 9 - Bomen Effect Analyse

- Bijlage 10 - Stikstofdepositieonderzoek Stationsstraat 18 Drunen
- Bijlage 11 - Parkeerinrichting fase 1 en 2
- Bijlage 12 - Stationsstraat 18-20 Verslag omgevingsdialoog 2026-03-24

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 30 juni 2026;
gezien het voorstel van het college van 26 mei 2026;

gelet op de artikelen 16.15a en 16.16 van de Omgevingswet en artikel 4.21 van het
Omgevingsbesluit;

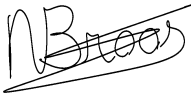
gelet op de Regels inzake adviesrecht en participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten
Heusden 2025;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- een positief advies uit te brengen over het voorliggende conceptverzoek om de bouw van 21 woningen aan de Stationsstraat 18 in Drunen (fase 2) mogelijk te maken en, met het voorbehoud dat de definitieve aanvraag niet significant afwijkt van het voorliggende conceptverzoek, te bepalen dat over de definitieve aanvraag geen advies wordt uitgebracht.

de griffier,



mr. N.M.H.C. Pot-Broos

de voorzitter,



drs. W. van Hees