

Onderwerp	Ontwerpbesluit vergunning BOPA 40 woningen Rooseveltstraat 32, Drunen
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters

Aanleiding / voorgeschiedenis

Op 3 maart 2026 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit: 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' voor de realisatie van 40 woningen ter plaatse van de oude bibliotheek: Rooseveltstraat 32, Drunen. De plek van het gebouw staat in het kadaster als gemeente Drunen, sectie L, nummer 7507 (gedeeltelijk).

Hierbij treft u het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) aan. Wanneer u dit ontwerpbesluit neemt, wordt dit gepubliceerd en ter inzage gelegd.

Feitelijke informatie

Plangebied

Het plangebied ligt ingesloten tussen de Rooseveltstraat, Hugo de Grootstraat en de Kennedystraat in Drunen, ter plaatse van de voormalige bieb. Het gaat om het perceel met de kadastrale aanduiding Drunen, sectie L, nummer 7507.



Afbeelding 1: Plangebied

Regels omgevingsplan van rechtswege

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 gebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Daarbinnen is het niet direct mogelijk om woningen te bouwen.

Beoogde situatie invulling plangebied

Woonveste wil 40 sociale huurwoningen bouwen ter plaatse van de oude bibliotheek: Rooseveltstraat 32, Drunen. Om de woningen te realiseren is een vergunning voor een BOPA vereist.



Afbeelding 2: Invulling plangebied Rooseveltstraat 32, Drunen (oude bieblocatie)

Bindend advies van de gemeenteraad

Op 16 december 2025 stelde de raad '[Regels inzake adviesrecht en participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Heusden 2025](#)' hernieuwd vast. Deze regels bepalen bij welke activiteiten de raad vooraf advies uit wil brengen aan u over een vergunning voor een BOPA. Bij de activiteiten die de raad heeft aangewezen, moet u overeenkomstig dit advies besluiten.

Het initiatief om 40 woningen te bouwen behoort tot de activiteiten waarvoor de raad vooraf bindend advies aan u uitbrengt. Op [16 december 2025](#) heeft de raad een positief advies uitgebracht over voorliggende ontwikkeling. U kunt daarom nu een ontwerpbesluit nemen over de aangevraagde vergunning.

Participatie

Naast het adviesrecht heeft de raad ook regels over verplichte participatie vastgesteld. Bij het bouwen van meer dan één woning binnen de bebouwde kom is participatie verplicht. Wij hebben daarom met de betrokken partijen en omwonenden een omgevingsdialoog gevoerd met de buurt. Voor het verslag wordt verwezen naar hoofdstuk 5.1.1. van de motivering en bijlage 11 bij de motivering.

Afweging

Activiteit afwijken van het omgevingsplan (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. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. 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 besluit gaat over de 'BOPA-basis'. Het wordt daarmee planologisch mogelijk om 40 woningen te bouwen op deze locatie in afwijking van het omgevingsplan. De Omgevingswet maakt het namelijk mogelijk om eerst een planologisch basisbesluit te nemen in de vorm van deze omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het omgevingsplan' (artikel 12.27a Bkl). U geeft met een dergelijk planologisch basisbesluit eerst toestemming voor de positionering van het bouwvlak, de bouw- en goothoogten, maatvoering en de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente vraagt deze 'BOPA-basis' aan. Dit is onderdeel van de gemaakte afspraken met Woonveste over het bouwrijp opleveren. De aanvraag voor de activiteit 'bouwen' volgt dan in een opvolgend stadium door Woonveste. Alleen als de initiatiefnemer beschikt over beide vergunningen kan de bouw starten, mits hij ook beschikt over andere noodzakelijke vergunningen.

Ontwerpbesluit vergunning

Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het voorstel is daarom een ontwerpbesluit op de vergunning voor de activiteit 'afwijken van het omgevingsplan' te nemen en daarmee het besluit gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Uit de motivering (hoofdstuk 4.10) en de bijbehorende m.e.r.-beoordeling (bijlage 10) volgt dat, gelet op de aard en omvang van de activiteit en de zorgvuldige wijze waarop de ontwikkeling ruimtelijk wordt ingepast en gerealiseerd, kan worden uitgesloten dat het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Omdat geen sprake is van relevante milieugevolgen, zijn er geen redenen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk of zinvol maken. Dit moet u nog wel formeel besluiten. Het voorstel is daarom om voor dit plan geen m.e.r.-procedure te doorlopen.

Uitgebreide procedure (afdeling 3.4 Awb)

Voor een omgevingsvergunning voor een BOPA geldt in principe de reguliere procedure (8 weken, plus eenmalig mogelijk uitstel van 6 weken). De wet biedt echter de mogelijkheid om voor een BOPA de uitgebreide procedure te doorlopen (artikel 16.65, lid 4, Omgevingswet). Voor de uitgebreide procedure geldt een beslistermijn van 26 weken, waarbij er tevens een ontwerpbesluit van de vergunning ter inzage wordt gelegd voor zienswijzen. Bij deze ontwikkeling is het gewenst om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren om in aanvulling op het doorlopen participatietraject aanvullende inspraakmogelijkheden te bieden aan de omgeving. U moet daar formeel een besluit voor nemen. [Op 4 november 2025](#) heeft u hiertoe besloten zodra de aanvraag is ingediend. De aanvraag is ingediend. Het voorstel is daarom om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren.

Inzet van middelen

Dit project valt binnen de aangewezen ontwikkelingen waarvoor de gemeente in 2024 Woningbouwimpuls (Wbi) subsidie toegekend heeft gekregen. Deze subsidie is specifiek bedoeld voor gemeentelijke woningbouwontwikkelingen in Drunen voor de betaalbare (huur)woningbouw.

Eerder heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Hiermee worden de kosten gedekt voor het doorlopen van de BOPA procedure. Om in de toekomst de werkzaamheden voor sloop en bouw- en woonrijp maken uit te kunnen voeren en overige plankosten te kunnen maken heeft de raad op [27 januari 2026](#) de grondexploitatie voor deze ontwikkeling vastgesteld.

Voor het in behandeling nemen van de opvolgende aanvraag omgevingsvergunning (onderdeel activiteit 'bouwen') worden de reguliere legeskosten in rekening gebracht.

Risico's

Voorliggend besluit heeft betrekking op het vaststellen van de planologische kaders (BOPA-basis). In een opvolgend stadium kan — bij verlening van een definitieve omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit — wel een risico op nadeelcompensatie ontstaan. Onder de Omgevingswet geldt namelijk dat een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen een schadeveroorzakend besluit kan zijn waarvoor indirecte schade door derden kan worden geclaimd. Dit wordt in het vervolg inzichtelijk gemaakt met een risicoanalyse nadeelcompensatie.

Procedure / vervolgstappen

Als u volgens dit voorstel besluit, wordt het ontwerpbesluit gepubliceerd in het Gemeenteblad, op de gemeentelijke informatiepagina in het Weekblad Heusden en op de gemeentelijke website. Na publicatie kunnen belanghebbenden binnen 6 weken zienswijzen indienen bij de gemeente. Tegelijkertijd wordt het besluit langs elektronische weg toegestuurd aan de betrokken overheidsinstanties.

Omwonenden zijn eerder per brief op de hoogte gebracht van deze stap in het proces. In het voorjaar wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden, om hen mee te nemen in de verdere uitwerking van het plan en de vervolgstappen in het project. Zij ontvangen hierover nog bericht.

Omwille van de proceduresnelheid is verder het voorstel om, mits er geen zienswijzen worden ingediend, het verlenen van de definitieve vergunning én de opvolgende omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en 'afwijken van de regels van het omgevingsplan' (zogenaamde 'BOPA concreet') te mandateren aan de clustermanager.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 17 maart 2026;

Gelet op afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

Gelet op artikel 1.65, lid 4 van de Omgevingswet;

besloten:

- de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren op voorliggende aanvraag;
- geen m.e.r.-procedure op te starten voor het project Rooseveltstraat 32, Drunen;
- een ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning te nemen, en de daarmee samenhangende stukken, voor het afwijken van het omgevingsplan op het perceel kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie L, nummer 7507 (gedeeltelijk) voor de bouw van 40 woningen gedurende 6 weken ter inzage te leggen;
- mits er geen zienswijzen worden ingediend, het verlenen van de definitieve vergunning én het besluit over het verlenen van de opvolgende BOPA-vergunning voor de activiteiten 'bouwen' en 'afwijken van de regels van het omgevingsplan' te mandateren aan de clustermanager.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans