Collegevoorstel

Zaak : 2228585

Onderwerp	Besluit 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).

Op 16 december 2025 heeft de gemeenteraad een positief advies uitgebracht over het conceptverzoek. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 10 februari 2026 de grondexploitatie vastgesteld voor dit project. Hiermee kunnen de kosten voor sloop, bouw- en woonrijp maken gemaakt worden.

Op 17 maart 2026 stemde u in met het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning. Ook werd de uitgebreide procedure van toepassing verklaard. U besloot daarnaast dat er voor dit plan geen m.e.r.-plicht geldt op basis van de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Hierbij treft u het besluit van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) aan. Wanneer u dit besluit 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)

Resultaat inzage ontwerp

Het ontwerp van de omgevingsvergunning lag ter inzage van 26 maart 2026 tot en met 6 mei 2026. Er zijn 15 zienswijzen ontvangen. De reacties hebben onder meer betrekking op de ruimtelijke aanvaardbaarheid en inpassing van het plan, de bouwhoogte en omvang van de bebouwing, parkeren, verkeer en verkeersveiligheid en de gevolgen voor de woon- en leefomgeving. Daarnaast worden verschillende milieu- en omgevingsaspecten aan de orde gesteld, waaronder geluid, natuur en stikstof, bodem, archeologie, bezonning en waterhuishouding. Ook wordt aandacht gevraagd voor de afwijking van het geldende planologische regime en voor mogelijke alternatieve invullingen van de locatie.

Voor de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen. In de Nota zienswijzen is aangegeven welke wijzigingen door de zienswijzen in de motivering c.q. de vergunning worden gedaan.

Bindend advies van de gemeenteraad
Op 16 december 2025 stelde de raad ‘Regels inzake adviesrecht en participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Heusden 2025’ 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, onder voorbehoud, een positief advies uitgebracht over voorliggende ontwikkeling. Er zijn naar aanleiding van de ingediende zienswijzen geen significante wijzingen aangebracht in het plan. Daarom hoeft geen nieuw advies gevraagd te worden aan de raad. U kunt daarom nu een besluit nemen over de aangevraagde vergunning.

Participatie
Naast het adviesrecht heeft de gemeenteraad ook regels over participatie vastgesteld. Bij het bouwen van meer dan één woning binnen de bebouwde kom is participatie verplicht. Met betrokken partijen en omwonenden is daarom 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 en nota zienswijzen 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 de woningen, 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. Voor het uitvoeren van het bouwplan moet Woonveste ook over een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken (de zogenaamde BOPA-concreet) beschikken. Daarnaast moet Woonveste ook beschikken over een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit (artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet). Alleen als Woonveste beschikt over beide vergunningen kan de bouw starten, mits zij ook beschikt over andere noodzakelijke vergunningen.

Besluit vergunning
Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het voorstel is daarom een besluit op de vergunning voor de activiteit ‘afwijken van het omgevingsplan’, de BOPA-basis, te nemen en daarmee het besluit gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Inzet van middelen
De gemeente sloopt de opstallen en maakt de gronden bouw- en woonrijp. Om in de toekomst de werkzaamheden voor sloop en bouw- en woonrijp uit te kunnen voeren en overige plankosten te kunnen maken heeft de gemeenteraad op 10 februari 2026 de grondexploitatie vastgesteld.

Risico's
Momenteel zijn Oekraïners tijdelijk gehuisvest in de voormalige bibliotheek aan de Rooseveltstraat 32. Voordat gestart kan worden met de sloop van het gebouw, moet voor deze bewoners vervangende huisvesting binnen de gemeente beschikbaar zijn. Omdat er mogelijk beroep wordt ingesteld tegen de verleende vergunning, kan vertraging ontstaan in de procedure. In dat geval kunnen de Oekraïners langer op de huidige locatie blijven wonen, totdat de vergunning onherroepelijk is. Of hiervan sprake is, wordt duidelijk na afloop van de beroepstermijn.

Procedure / vervolgstappen
Als u volgens dit voorstel besluit, wordt dit gepubliceerd in het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl, op de gemeentelijke informatiepagina in Weekblad Heusden en op de gemeentelijke website. Een digitale versie van de omgevingsvergunning is raadpleegbaar via www.heusden.nl. De omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep worden ingesteld. Belanghebbende die een zienwijze hebben ingediend ontvangen hierover bericht. Ook de omgeving ontvangt een brief over deze stap in het proces. Tegelijkertijd wordt het besluit langs elektronische weg toegestuurd aan de betrokken overheidsinstanties.

Omwille van de proceduresnelheid is verder het voorstel om, mits er geen beroep worden ingesteld, het verlenen van de opvolgende omgevingsvergunning voor de ‘omgevingsplanactiviteit bouwwerken’ (de zogenaamde BOPA-concreet) en de omgevingsvergunning voor de ‘technische bouwactiviteit’ 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 13 oktober 2026

besloten:

- de zienswijzen op het ontwerp van de omgevingsvergunning ‘Rooseveltstraat 32, Drunen’ te beantwoorden zoals voorgesteld in de Nota zienswijzen;
- de in de Nota zienswijzen genoemde ‘gevolgen voor het plan’ als wijziging in de vergunning op te nemen;
- de omgevingsvergunning, en de daarmee samenhangende stukken, voor het afwijken van het omgevingsplan op het perceel kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie L, nummer 7507 (gedeeltelijk) voor het realiseren van 40 woningen te verlenen;
- het besluit over het verlenen van de opvolgende omgevingsvergunning voor de ‘omgevingsplanactiviteit bouwwerken’ (de zogenaamde BOPA-concreet) en de omgevingsvergunning voor de ‘technische bouwactiviteit’ te mandateren aan de clustermanager.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans