

Onderwerp: Vaststellen omgevingsplan “Buitengebied, Boterhoeksestraat 11, Heteren”

Ons kenmerk: 5947

Nummer.

Elst, 16 december 2025

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het omgevingsplan “Buitengebied, Boterhoeksestraat 11, Heteren” voor het toevoegen van de functieaanduiding “veehouderij uitgesloten” op het perceel Boterhoeksestraat 11 te Heteren vast te stellen.

2. Inleiding

Op 20 maart 2025 ontvingen wij een formeel verzoek voor het wijzigen van het tijdelijk deel van het omgevingsplan op het perceel Boterhoeksestraat 11 te Heteren.

Op dit perceel wordt momenteel een melkveehouderij geëxploiteerd. De initiatiefnemer is voornemens deel te nemen aan de LBV+-regeling. Een voorwaarde om deel te nemen aan deze regeling is om de melkveehouderij (het houden van melk- en jongvee op de locatie) te beëindigen. Verder is een voorwaarde van de regeling dat gewaarborgd wordt dat er op het perceel geen veehouderij meer kan worden opgericht. Door het wijzigen van het omgevingsplan met het toevoegen van de functieaanduiding “veehouderij uitgesloten” wordt dit geformaliseerd. Door gebruik te maken van de LBV+-regeling wordt de veehouderij beëindigd en wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt. Het uiteindelijke doel is een volwaardig akkerbouwbedrijf uit te voeren waarmee de toekomstbestendigheid van de nieuwe bestemming kan worden geborgd. Het voorliggende initiatief is in strijd met het huidige omgevingsplan.

Om het verzoek mogelijk te maken is een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan noodzakelijk. De wijziging van het omgevingsplan wordt doorlopen met toepassing van de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM). Op 16 juni 2025 is het college akkoord gegaan met het opstarten van de ruimtelijke procedure en de bijbehorende brief- en nadeelcompensatieovereenkomst. Inmiddels is een volgende stap in het proces gezet en een ontwerp wijziging omgevingsplan opgesteld

Op 21 oktober 2025 besloot het college het ontwerp-omgevingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf vrijdag 24 oktober t/m donderdag 4 december 2025 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn is er geen zienswijze ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw omgevingsplan voor het perceel Boterhoeksestraat 11 te Heteren. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de planprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de gevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er zijn tegen het ontwerp-omgevingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt en participatie heeft plaatsgevonden.

Het ontwerp-omgevingsplan heeft vanaf 24 oktober 2025 tot en met 4 december 2025 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Alvorens het ontwerp-omgevingsplan ter inzage heeft gelegen is een kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan gepubliceerd (zowel via overheid.nl als in het Gemeentenieuws). Verder heeft de initiatiefnemer de buurt geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling en hiervan een participatieverslag gemaakt (zie bijlage 4).

1.2 Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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 onderzoeken uitgevoerd op het gebied van natuur en stikstof. Verder zijn de milieu- en omgevingsaspecten voorgelegd aan externe partijen, zoals de Omgevingsdienst regio Arnhem en de Provincie Gelderland. Uit de onderzoeken en de bevindingen van deze partijen volgt dat er geen belemmeringen zijn.

1.3 Het initiatief voldoet aan de voorwaarden van de LBV+-regeling van het Rijk.

De initiatiefnemer heeft zich aangemeld voor de LBV+-regeling. De voorwaarden om deel te kunnen nemen aan deze regeling zijn onder andere:

1) Verplichte beëindiging van veehouderijactiviteiten.

De veehouderijactiviteiten op de locatie moeten volledig en permanent worden beëindigd. Dit betekent dat er geen dieren meer mogen worden gehouden die bijdragen aan stikstofemissies. Tevens moet het bedrijf worden uitgeschreven als veehouderij in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

2) Sloop van veehouderijgebouwen.

Volgens de LBV+-regeling moeten alle zogenaamde productiefaciliteiten (zoals stallen, mestkelders, silo's) worden gesloopt. Uitzondering zijn mogelijk, maar alleen als een gebouw/bouwwerk een nieuwe economische functie krijgt, zoals bijvoorbeeld opslag ten behoeve van het akkerbouwbedrijf. De sloop leidt niet tot bouwrechten. Initiatiefnemer wil graag de op de locatie aanwezige sleufsilos, mestsilos en mestput behouden. Omgevingsdienst regio Arnhem heeft het verzoek beoordeeld en uiteengezet dat deze bouwwerken geschikt zijn om te behouden ten behoeve van het akkerbouwbedrijf.

3) Veehouderij met piekbelasting op Natura 2000-gebieden.

Om in aanmerking te komen voor deze specifieke regeling moet het bedrijf een hoge stikstofdepositie veroorzaken op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Dit wordt een piekbelaster genoemd, waarbij de emissie een bepaalde drempelwaarde overschrijdt. De specifieke drempelwaarde wordt bepaald op basis van een AERIUS-berekening, die

inzicht geeft in de stikstofdepositie van het bedrijf op kwetsbare natuurgebieden. Op basis van deze berekening blijkt dat het bedrijf een piekbelaster is.

4) Wijziging van het omgevingsplan.

Tot slot moet de bestemming van de locatie worden aangepast. Dit voorkomt dat een andere ondernemer/agrariër in de toekomst opnieuw een veehouderij op de locatie kan opstarten. Het toevoegen van de functieaanduiding “veehouderij uitgesloten” voorkomt dat intensieve veehouderijactiviteiten in de toekomst kunnen terugkeren. Dit biedt niet alleen zekerheid voor de initiatiefnemer, maar ook voor omwonenden en de gemeente. Door deze planologische wijziging wordt voldaan aan de voorwaarden van de LBV+-regeling, waardoor de initiatiefnemer zijn deelname hieraan kan formaliseren.

1.4 Het initiatief zorgt voor een landschappelijke verbetering en leidt tot een toekomstbestendige/duurzame agrarische functie.

Het plan omvat de sloop van een aanzienlijk deel van de verouderde bebouwing (dat nu wordt gebruikt voor het houden van rundvee), wat leidt tot een ruimtelijke verbetering. Het behoud en hergebruik van specifieke agrarische elementen sluit aan bij het duurzaam gebruiken van de locatie en voorkomt het onnodig slopen van gebouwen.

Herbestemming van het perceel voorkomt leegstand en verval en zorgt voor een effectieve en duurzame invulling van de locatie. Het plan is een goed voorbeeld van hoe agrarische bedrijven kunnen transformeren naar een minder milieubelastende en duurzame toekomst.

1.5 Het initiatief zorgt voor een verbetering van natuur en milieu.

Door te stoppen met de veehouderij wordt stikstofuitstoot significant verminderd, wat bijdraagt aan natuurherstel in kwetsbare gebieden en het halen van regionale en landelijke stikstofdoelen. De LBV+-regeling helpt bij de transitie naar een schonere leefomgeving en zorgt voor een betere water- en luchtkwaliteit. Daarnaast zorgt de overgang van veehouderij naar akkerbouw voor een verlaging van de richtafstanden voor geur-, geluid- en stofhinder, wat de leefbaarheid van de omgeving vergroot.

5. Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel.

6. Financiën

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

Met voorliggend initiatief wordt invulling gegeven aan de LBV+-regeling. Het gevolg is een vermindering van de stikstofuitstoot en het beëindigen van intensieve veehouderij, wat weer tot natuurherstel en betere lucht- en waterkwaliteit zal leiden. In samenhang zal het initiatief leiden tot een duurzaam en toekomstbestendig ruimtegebruik op het perceel.

8. Vervolg

Planning

De behandelend ambtenaar is Nick Jansen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl