

Onderwerp: Vaststellen omgevingsplan “Buitengebied, Eimerensestraat 5, Elst”

Ons kenmerk: 2024-065827

Nummer.

Elst, 18 november 2025

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het omgevingsplan “Buitengebied, Eimerensestraat 5, Elst” voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning (en deze woning te splitsen) en de realisatie van twee woningen in een woongebouw op het perceel Eimerensestraat 5 te Elst vast te stellen.

2. Inleiding

Aan de Eimerensestraat 5 in Elst is een voormalig bedrijf met bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning aanwezig. Het agrarische bedrijf op locatie kent een te kleine omvang. Daarnaast is de bebouwing op het perceel zeer verouderd. Initiatiefnemer wenst daarom op de locatie een functieverandering naar wonen toe te passen en, ter compensatie van de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, twee woningen in de vorm van een tweekapper te realiseren. De bestaande woning wordt omgevormd tot een reguliere woning, die in de toekomst kan worden gesplitst. Woningsplitsing is een afzonderlijke planologische mogelijkheid uit het tijdelijke Omgevingsplan Overbetuwe, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied. De woningsplitsing valt niet onder het beleid functieverandering.

Om het initiatief mogelijk te maken is een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe nodig. Hierbij is gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen met toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM).

Op 24 september 2024 is het college akkoord gegaan met het opstarten van de ruimtelijke procedure (2024-054073 Opstarten ruimtelijke procedures (BOPA) voor diverse initiatieven). Inmiddels is een volgende stap in het proces gezet. Uiteindelijk is toch gekozen om de route van het wijzigen van een omgevingsplan te doorlopen en is een ontwerp wijziging omgevingsplan opgesteld.

Op 23 september 2025 besloot het college het ontwerp-omgevingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 25 september tot en met woensdag 5 november 2025 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw omgevingsplan voor het perceel Eimerensestraat 5 te Elst. 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 25 september 2025 tot en met 5 november 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, geluid, bodem en stikstof. 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 de voornoemde partijen volgt dat er geen belemmeringen zijn. Tevens is het plan ruimtelijk akkoord bevonden.

1.3 Het initiatief past in de beleidsregel "Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied".

Het initiatief is een functieverandering in het buitengebied. Dergelijke initiatieven worden getoetst aan de beleidsregel functieverandering. De activiteiten van het agrarisch bedrijf zijn reeds beëindigd. In totaal wordt er 825 m² aan overtollige bebouwing gesloopt. In ruil voor het beëindigen van het agrarische bedrijf en de m² te slopen bedrijfsgebouwen is het mogelijk om twee nieuwe woningen in één woongebouw te realiseren.

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsregel en is daarmee in overeenstemming met het functieveranderingsbeleid

1.4 De nieuw te bouwen woningen wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast.

Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief is een goede landschappelijke inpassing van het woonperceel. Hiervoor is een inrichtingstekening opgesteld door de initiatiefnemer. De realisatie van de verschillende elementen is gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting, zoals vastgelegd in artikel 5.3.1 van de regels van het ontwerp wijziging omgevingsplan.

1.5 Het initiatief wordt niet belemmerd door spuitzonering van nabijgelegen agrarische percelen.

Het huidige agrarische gebruik wordt omgezet naar "Wonen". In het bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe" is opgenomen dat een afstand van 50 meter tussen

gevoelige functies en (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt in acht moet worden genomen. Deze afstand wordt algemeen aanvaard, maar er kan volgens de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gemotiveerd van deze afstand worden afgeweken.

Voor de beoordeling van de spuitzonering bij voorliggend plan zijn de naastgelegen agrarische percelen bekeken:

- **Eimerensedwardsstraat 2 (noordelijk perceel):** dit perceel ligt gedeeltelijk binnen 50 meter van de bestaande bedrijfswoning. Het betreft een klein afzonderlijk perceel behorend bij het fruitbedrijf op dit adres. Het wordt reeds omringd door woonpercelen. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is op grond van het overgangsrecht toegestaan. Tussen initiatiefnemer en de eigenaar van dit perceel is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat binnen 50 meter van de bedrijfswoning geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Tevens is er hierdoor sprake van een verbetering ten aanzien van het woon- en leefklimaat van de andere aangrenzende woonpercelen.
- **Eimerensestraat 6 (noordwestelijk perceel):** dit perceel ligt gedeeltelijk binnen 50 meter van de bestaande bedrijfswoning. Op dit perceel bevindt zich een kleinschalige boomgaard, welke echter eigendom is van de initiatiefnemer. Gelet op de beperkte omvang van de teelt is het bedrijfsmatig gebruik van gewasbeschermingsmiddelen hier niet aannemelijk en vormt dit perceel geen belemmering voor het planvoornemen.
- **Zuidelijk en oostelijk agrarische gronden (kadastraal M-1906 en M-242):** de omliggende zuidelijke en oostelijke agrarische gronden liggen op meer dan 50 meter afstand van de nieuwe woningen. Deze percelen blijven volledig bruikbaar voor agrarisch gebruik, zodat van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden geen sprake is. Hierbij moet worden opgemerkt dat het tussenliggende agrarische perceel (M-1961) in eigendom is van de familie van initiatiefnemer en al jarenlang in gebruik is als grasland.

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

De nieuw op te richten woningen dienen te voldoen aan de gestelde BENG-eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (afgekort Bbl) en dient tevens aardgasloos gerealiseerd te worden. Tevens worden de nieuwe woningen landschappelijk ingepast met aandacht voor duurzame ecologische elementen.

Bij de verdere uitwerking van de tweekapper zal rekening worden gehouden met de toepassing van duurzame (toekomstbestendige) materialen. Het plan biedt daarnaast mogelijkheden van duurzame energievormen. Met de aanleg van nieuw groen en een groene inpassing van percelen kan schade en overlast door klimaatverandering, zoals

wateroverlast en hittestress worden beperkt. Daarnaast draagt de realisatie van groen bij aan de biodiversiteit.

8. Vervolg

Planning

Voorliggend raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken tijdens de voorbereidende vergadering van 13 januari 2026, waarna de gemeenteraad op 27 januari 2026 kan besluiten omtrent de vaststelling van het omgevingsplan. Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad publiceren wij in het Gemeentenieuws. Na deze bekendmaking ligt het plan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. De vaststelling van het omgevingsplan treedt in werking vier weken na de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt, mits er geen voorlopige voorziening is ingediend. Dit betekent dat het omgevingsplan in werking treedt voordat de beroepstermijn van zes weken is verstreken.

Communicatie

De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De initiatiefnemers zijn betrokken bij de totstandkoming van het voorliggende plan. De omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen door de initiatiefnemers van voorliggend plan, maar ook door de kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan gemeente Overbetuwe “TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Buitengebied, Eimerensestraat 5, Elst” digitaal gepubliceerd op 21 november 2024. Tevens is een publicatie geplaatst in het Gemeentenieuws van 23 november 2024. Verder volgen we de wettelijke procedure, waarin men een zienswijze op het ontwerp-omgevingsplan kan geven. Daarnaast kan men een beroep indienen na vaststelling.

Evaluatie

Niet van toepassing bij dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris

D.C. van Eeten

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Motivering en regels omgevingsplan “Buitengebied, Eimerensestraat 5, Elst”;
2. Bijlagenboek omgevingsplan “Buitengebied, Eimerensestraat 5, Elst”;
3. Plankaart omgevingsplan “Buitengebied, Eimerensestraat 5, Elst”;
4. Participatieverslag “Buitengebied, Eimerensestraat 5, Elst”;
5. Concept-raadsbesluit omgevingsplan “Buitengebied, Eimerensestraat 5, Elst”;

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol

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