

Onderwerp: Vaststellen omgevingsplan “Buitengebied, Logtsestraat 6 en 6a, Elst”

Ons kenmerk: 2025-017902

Nummer.

Elst, 18 november 2025

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het omgevingsplan “Buitengebied, Logtsestraat 6 en 6a, Elst” voor het wijzigen van de functie “Agrarisch” naar “Wonen” voor de realisatie van twee vrijstaande woningen, na sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, op het perceel Logtsestraat 6 en 6a te Elst vast te stellen.

2. Inleiding

Op het perceel Logtsestraat 6 en 6a in Elst, dat onderdeel is van het landgoed Schoonderlogt, was in het verleden een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsgebouwen, verharding en bedrijfswoningen zijn nog wel aanwezig, maar niet meer in gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Op basis van het geldende functieveranderingsbeleid hebben de initiatiefnemers de mogelijkheid om twee vrijstaande woningen te realiseren, na sloop van bedrijfsbebouwing (ca. 1500 m²). De bestaande woningen (nummer 6 en 6a) zijn al omgezet naar een reguliere woonbestemming. Hiervoor is op uitdrukkelijk verzoek van de initiatiefnemers een aparte procedure doorlopen (BOPA-procedure) en deze woningen zijn opgenomen in het voorliggende plan.

Voordat het huidige plan werd opgesteld, is gekeken naar de mogelijkheid om meerdere (betaalbare) woningen te realiseren. De initiatiefnemer heeft deze optie uiteindelijk om verschillende redenen (financieel onrendabel, hoge ontwikkelkosten en doorlooptijd) niet haalbaar of passend geacht.

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 22 april 2025 besloot het college medewerking te verlenen aan een procedure tot een wijziging van het omgevingsplan voor dit initiatief en heeft het college ingestemd met het aangaan van de bijbehorende brief- en nadeelcompensatieovereenkomst.

Op 16 september 2025 besloot het college het ontwerp-omgevingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 18 september tot en met woensdag 29 oktober 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 de percelen Logtsestraat 6 en 6a 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 18 september 2025 tot en met 29 oktober 2025 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Verder zijn er geen ambtshalve wijzigingen nodig.

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 de criteria van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afgekort ETFAL) en omliggende functies niet worden belemmerd door het initiatief.

Om dit aan te tonen zijn er voor dit specifiek initiatief onderzoeken uitgevoerd op het gebied van natuur, stikstof, bodem, archeologie en geluid. Verder zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten ter beoordeling voorgelegd aan externe partijen, zoals de Omgevingsdienst Regio Arnhem en het waterschap Rivierenland. Uit deze onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

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 1500 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 te realiseren.

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

1.4 De twee nieuwe woningen worden landschappelijk zorgvuldig ingepast.

Voor het initiatief is een landschapsinrichtingsplan gemaakt. De landschappelijke inpassing sluit grotendeels aan op de waarden en ambities voor deelgebied 9 "Oeverwal Valburg-Homoet" zoals die in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) staan. Het landschapsplan is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit en de aanwezigheid van natuurwaarden op het perceel te versterken en de biodiversiteit te vergroten.

Verder is het landschapsplan geborgd in de regels van het omgevingsplan door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het omgevingsplan (art. 5.6.3) en is het opgenomen in bijlage 1 bij de regels van dit plan.

1.5 Het aspect spuitzone zorgt niet voor een belemmering voor de realisatie van de twee nieuwe woningen.

Bij de situering van de nieuwe woningen aan de Logtsestraat 6 en 6a te Elst is rekening gehouden met de spuitzonering. Om buiten de 50 meter spuitzone te blijven van het ten noorden liggende agrarische perceel (dat niet in eigendom is van initiatiefnemer) worden de nieuwe woningen verder op het perceel van de initiatiefnemer (buiten de spuitzonecontour) gesitueerd.

5. Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel.

6. Financiën

De kosten van de planprocedure zijn op basis van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer. Tevens is een nadeelcompensatieovereenkomst met de initiatiefnemer. 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 (Bbl) en dienen tevens (aard)gasloos gerealiseerd te worden. Dit draagt bij aan een verduurzaming van de woonvoorraad in de gemeente.

Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp wordt rekening gehouden met duurzame technieken en het toepassen van duurzame bouwmaterialen. Daarnaast is er voor het initiatief een landschapsinrichtingsplan gemaakt, die wordt geborgd in de regels van het omgevingsplan.

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 initiatiefnemers brengen we op de hoogte over het besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het ontwerp-omgevingsplan. De omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen door de initiatiefnemer

