

Onderwerp: Vaststellen omgevingsplan “Buitengebied, Homoetsestraat 27, Homoet

Ons kenmerk: 6356

Nummer.

Elst, 17 maart 2026

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het omgevingsplan “Buitengebied, Homoetsestraat 27, Homoet” waarbij de functie wordt gewijzigd van “Agrarisch” naar “Bedrijf” ten behoeve van het beëindigen van agrarische bedrijvigheid en het toestaan van statische opslag op het perceel Homoetsestraat 27 te Homoet vast te stellen.

2. Inleiding

Op 25 maart 2025 is er een formeel verzoek ingediend voor het perceel Homoetsestraat 27 te Homoet.

Op het betreffende perceel wordt op dit moment een pluimveehouderij geëxploiteerd. Eigenaar/initiatiefnemer heeft zich aangemeld voor de Landelijke Beëindigingsregeling veehouderij met piekbelasting (LBV+) en is voornemens te stoppen met de pluimveehouderij. In het kader van deze regeling dienen de gebouwen die gebruikt worden voor het huisvesten van dieren te worden gesloopt. Dit betreft een drietal bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 5.532m². Dit zijn de gebouwen met de letters A, B en C (zie afbeelding hieronder).



Afbeelding 1: luchtfoto huidige situatie.

De resterende bedrijfsbebouwing (D en E) wil initiatiefnemer gebruiken voor statische opslag (milieucategorie 1 en 2), voor bijgebouwen bij de bedrijfswoning en voor het

voortzetten van de bestaande detailhandel in agrarische producten. Deze twee gebouwen hebben samen een oppervlakte van 2212m².

Het huidige initiatief is in strijd met het vigerende omgevingsplan. Om het verzoek mogelijk te maken is een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan vereist. Deze wijziging zal worden uitgevoerd met toepassing van de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM).

Op 2 september 2025 heeft het college ingestemd met het starten van de ruimtelijke procedure, inclusief de bijbehorende brief- en nadeelcompensatieovereenkomst. Inmiddels is een volgende stap in het proces gezet door het opstellen van een ontwerp omgevingsplan.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw omgevingsplan voor het perceel Homoetsestraat 27 te Homoet. 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 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Tevens is er geen aanleiding voor het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen ten aanzien van het omgevingsplan.

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 en omliggende functies worden door het initiatief niet belemmerd.

Om dit aan te tonen is er onderzoek uitgevoerd en een ruimtelijke motivering opgesteld. Verder zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten ter beoordeling voorgelegd aan externe partijen, zoals de Omgevingsdienst Groene Metropool en het Waterschap Rivierenland.

1.3 Het verkleinen en herbestemmen van de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van 5.532 m² resulteert in een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

De sloop van de bedrijfsbebouwing zorgt in dit geval dat het erf compacter wordt en levert een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op. Bedrijfsbeëindiging in combinatie met sloop van de gebouwen geeft ook de mogelijkheid voor een betere landschappelijke inpassing van het perceel in het landelijk gebied.

Door te stoppen met de veehouderij wordt stikstofuitstoot significant verminderd, wat bijdraagt aan natuurherstel in kwetsbare gebieden en het halen van de regionale en landelijke stikstofdoelen. De LBV+-regeling helpt bij de transitie naar een schonere leefomgeving en zorgt voor een betere water- en luchtkwaliteit. Hiermee wordt ruimtelijke kwaliteit aan het perceel toegevoegd.

1.4 Herplaatsing van de zonnepanelen wordt met het voorliggend plan mogelijk gemaakt. Op een deel van de te slopen bebouwing liggen zonnepanelen. Deze panelen zijn nog bruikbaar. Daarom is gevraagd om de zonnepanelen die op de daken van de te slopen gebouwen liggen terug te plaatsen in het veld op de achterzijde van het (vrijkomende) perceel.

In overleg met de initiatiefnemer is medewerking verleend om grondgebonden zonnepanelen te gaan plaatsen en is hier aan het zuidwesten van het perceel een oppervlakte van 2.900 m² voor gereserveerd. Deze worden in de kaart opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnecollectoren in veldopstelling'. Verder wordt eerst een deel van de zonnepanelen van de te slopen schuren op het dakvlak gelegd van de overige bebouwing, waar nog geen zonnepanelen liggen.

1.5 Het initiatief wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast.

Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief is een goede landschappelijke inpassing van het perceel. Hiervoor is een inrichtingstekening opgesteld door de initiatiefnemer. De realisatie van de verschillende elementen is geborgd via een voorwaardelijke verplichting, zoals vastgelegd in artikel 5.6.2 van de regels van het ontwerp wijziging omgevingsplan.

1.6 Een gedeelte van de bedrijfsbebouwing is beschikbaar voor de opslag ten behoeve van bedrijfsmatige en maatschappelijke doeleinden.

De initiatiefnemer wil een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing gebruiken voor de opslag ten behoeve van het lokale verenigingsleven. Daarnaast wordt een deel van de bedrijfsbebouwing voor bedrijfsopslag gebruikt. Hiervoor is in het omgevingsplan onderstaande definitie opgenomen:

opslagbedrijf: *“een bedrijf dat in pandig zaken opslaat, zoals caravan/boten, meubels en (semi-) agrarische producten. Verhuur van opslagruimtes aan particulieren is hieronder niet begrepen.”*

1.7 De boerderijwinkel blijft behouden en draagt bij aan de leefbaarheid van het buurtschap.

De reeds aanwezige landwinkel in agrarische producten blijft in de nieuwe situatie behouden. Het behoud van de landwinkel draagt bij aan de leefbaarheid van het buurtschap. Conform het vastgestelde koersdocument is het wenselijk dat de landwinkel blijft bijdragen aan de vitaliteit en identiteit van het buurtschap Homoet. Voor de boerderijwinkel wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – boerderijwinkel' opgenomen zodat deze passend is in de toekomstige bedrijfsruimte.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Het verzoek is in lijn met de bedoeling/geest van (het beleid voor) functieverandering, maar voldoet niet aan één voorwaarde uit de beleidsregel Functieverandering.

Naast de veelal toegepaste mogelijkheid voor het bouwen van rood-voor-rood woningen biedt de beleidsregel functieverandering ook ruimte voor een functieverandering naar Bedrijf. Het verzoek voldoet aan de voorwaarde dat het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en wegbestemd, evenals aan de eis dat minimaal 50% van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. De gebruiksovervlakte voor bedrijfsactiviteiten overschrijdt weliswaar de beleidsmatige norm van 750 m², maar daar staat een ruimtelijke en landschappelijke verbetering tegenover. De omvang van de te slopen bebouwing draagt bij aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit en levert winst op voor natuur en milieu. Daarnaast biedt het plan goede mogelijkheden voor landschappelijke inpassing. Ook blijft de landwinkel behouden, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en identiteit van het buurtschap Homoet, conform het recente Koersdocument. Gelet op het recente vastgestelde Koersdocument en het feit dat wordt afgezien van de realisatie van drie rood-voor-rood woningen, is het verzoek in totaliteit passend binnen de beleidsruimte.

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 dit initiatief wordt invulling gegeven aan de LBV+-regeling. De initiatiefnemer kan met dit initiatief deelnemen aan de LBV+-regeling en voldoet aan de vereisten van deze regeling. Dit resulteert in een vermindering van de stikstofuitstoot en het beëindigen van intensieve veehouderij, wat zal bijdragen aan natuurherstel en een verbetering van de lucht- en waterkwaliteit. In samenhang zal dit initiatief leiden tot een duurzaam en toekomstbestendig gebruik van ruimte op het perceel.

8. Vervolg

Planning

Voorliggend raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken tijdens de voorbereidende vergadering van 19 mei 2026, waarna de gemeenteraad op 2 juni 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.

