

Onderwerp: Vaststellen omgevingsplan “Buitengebied, Wolfhoeksestraat 1, Elst”

Ons kenmerk: 2024-066407

Nummer.

Elst, 4 november 2025

AAN DE RAAD

1. Voorstel

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

2. Inleiding

Op 23 juli 2024 heeft de eigenaar van het perceel aan de Wolfhoeksestraat 1 te Elst (kadastraal bekend als sectie N, nummers 5251, 5250 en 1045) een principeverzoek ingediend bij de gemeente.

Op het perceel aan de Wolfhoeksestraat 1 te Elst exploiteert de initiatiefnemer een melkveehouderij en een akkerbouwbedrijf. De initiatiefnemer is voornemens deel te nemen aan de landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (afgekort 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. Daarnaast 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 juridisch-planologisch geborgd.

Door gebruik te maken van de LBV+-regeling wordt de veehouderij beëindigd en wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt. Dit zal enkel het gedeelte zijn waar het rundvee werd gehouden. De overige bouwwerken, zoals de sleufsilos, een mestsilos en de mestput blijven behouden voor toekomstige akkerbouwactiviteiten. 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 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 21 januari 2025 is het college akkoord gegaan met het opstarten van de ruimtelijke procedure en de bijbehorende brief- en nadeelcompensatieovereenkomst. Vervolgens is een volgende stap in het proces gezet en een ontwerp omgevingsplan opgesteld om dit initiatief mogelijk te maken.

Op 26 augustus 2025 besloot het college het ontwerp-omgevingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 9 september tot en met woensdag 20 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 het perceel Wolfhoeksestraat 1 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 9 september 2025 tot en met 20 oktober 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 mestputten 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

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 en de adviseur brengen we schriftelijk op de hoogte van uw 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 van het plan, maar ook door de kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan gemeente Overbetuwe “TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Buitengebied, Wolfhoeksestraat 1, Elst” digitaal gepubliceerd op 23 januari 2025. Tevens is een publicatie geplaatst in het Gemeentenieuws van 25 januari 2025.

Verder volgen we de wettelijke procedure, waarin men een zienswijze op het ontwerp-omgevingsplan kan geven. Daarnaast kan men een beroep indienen na vaststelling van het omgevingsplan.

Evaluatie

Niet van toepassing bij dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

D.C. van Eeten

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

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