

Onderwerp: Vaststellen omgevingsplan “Buitengebied, Vogelenzangsestraat 3, Driel”

Ons kenmerk: 6019

Nummer.

Elst, 3 februari 2026

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het omgevingsplan “Buitengebied, Vogelenzangsestraat 3, Driel” voor het wijzigen van de functie “Agrarisch” naar “Wonen” voor de realisatie van twee vrijstaande woningen en het omvormen van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning op het perceel Vogelenzangsestraat 3 te Driel vast te stellen.

2. Inleiding

Op 27 juni 2021 heeft initiatiefnemer een principeverzoek voor het perceel aan de Vogelenzangsestraat 3 te Driel ingediend bij de gemeente.

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel gelegen aan de Vogelenzangsestraat 3 te Driel de agrarische bebouwing te slopen en de bestemming “Agrarisch” om te zetten naar “Wonen”. In ruil voor de sloop van de agrarische bebouwing worden, naast de bestaande (bedrijfs)woning, twee nieuwe vrijstaande woningen gebouwd. Initiatiefnemer neemt deel aan de LBV+-regeling van het rijk, waardoor op korte termijn een procedure moet worden opgestart om aan de eisen van deze regeling te voldoen.

Het oorspronkelijke plan (uit 2021) om twee vrijstaande woningen en drie betaalbare woningen te realiseren is door de initiatiefnemers niet verder uitgewerkt. De initiatiefnemer heeft zelf gekozen om op basis van het functieveranderingsbeleid twee vrijstaande woningen te realiseren.

Het voorliggende initiatief is in strijd met het huidige omgevingsplan. Om het verzoek mogelijk te maken is een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan noodzakelijk. Hierbij is gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen met toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM).

Op 3 juni 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.

Op 11 november 2025 besloot het college het ontwerp-omgevingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 13 november tot en met woensdag 24 december 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 Vogelenzangsestraat 3 te Driel. 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 13 november 2025 tot en met 24 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, stikstof en bodem. Verder zijn de milieu- en omgevingsaspecten voorgelegd aan externe partijen, zoals de Omgevingsdienst Groene Metropool, waterschap en provincie Gelderland. Uit de onderzoeken en de bevindingen van de voornoemde partijen volgt dat er geen belemmeringen zijn.

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 en de initiatiefnemer maakt gebruik van de LBV+-regeling. In totaal wordt circa 1900 m² aan overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt. In ruil voor het beëindigen van het agrarisch bedrijf en de m² te slopen bedrijfsgebouwen is het mogelijk om twee vrijstaande woningen te realiseren.

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsregel en is daarmee in de geest van het functieveranderingsbeleid.

1.4 De twee nieuwe vrijstaande woningen worden landschappelijk zorgvuldig ingepast.

Voor het voorliggende initiatief is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Overbetuwe is als basis gebruikt. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 13a 't Vlot.

Het nieuwe boeren erf ligt aan de rand van de groene ontwikkelingszone en is passend binnen de landelijke sfeer van de omgeving. Het is gelegen in het stroomruglandschap

dat zich kenmerkt door kleinschaligheid en afwisseling in karakteristieke boerderijen, boomgaarden, elzensingels en erfbeplanting. Met voorliggend ontwerp is rekening gehouden met de karakteristieken van het landschap en is het ambtelijk positief beoordeeld. De inrichtingsschets is tevens geborgd in de regels (artikel 5.6.3) van het omgevingsplan.

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

Bij de situering van de nieuwe woningen aan de Vogelenzangsestraat 3 te Driel is rekening gehouden met de spuitzonering. Om buiten de 50 meter spuitzone te blijven van de ten oosten en noorden liggende agrarische percelen (die niet in eigendom zijn van initiatiefnemer) worden de nieuwe woningen verder op het perceel van de initiatiefnemer (buiten de spuitzonecontour) gesitueerd. Hiermee vormt dit aspect geen belemmering.

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 (Bijna Energieneutrale Gebouwen)-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 het stedenbouwkundig ontwerp wordt rekening gehouden met duurzame technieken, zoals het integraal verwerken van de zonnepanelen in het dakvlak van de bebouwing, gasloos bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen.

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 14 april 2026, waarna de gemeenteraad op 12 mei 2026 kan besluiten omtrent de vaststelling van het omgevingsplan. Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad publiceren wij in het Gemeentenieuws en op overheid.nl. 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.

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 22m Buitengebied, Vogelenzangsestraat 3, Driel” digitaal gepubliceerd op 19 juni 2025. Tevens is een publicatie geplaatst in het Gemeentenieuws van 21 juni 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.

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, Vogelenzangsestraat 3, Driel”;
2. Bijlagenboek omgevingsplan “Buitengebied, Vogelenzangsestraat 3, Driel”;
3. Plankaart omgevingsplan “Buitengebied, Vogelenzangsestraat 3, Driel”;
4. Participatieverslag “Buitengebied, Vogelenzangsestraat 3, Driel” (niet-openbaar);
5. Concept-raadsbesluit omgevingsplan “Buitengebied, Vogelenzangsestraat 3, Driel”;

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