

Onderwerp: Adviesrecht Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA): realiseren bedrijfshal en omvormen woning naar bedrijfswoning Bemmelseweg 58-60, Elst

Ons kenmerk: 2025-056609
Nummer.

Elst, 7 oktober 2025

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Positief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van de realisatie van bedrijfsgebouw en het omvormen van de reguliere woning tot bedrijfswoning op het perceel Bemmelseweg 58-60 te Elst;

2. Inleiding

Initiatiefnemer is gespecialiseerd in het vervaardigen van trafo behuizingen. Om aan de noodzaak naar trafo's te kunnen bijdragen, wil het bedrijf haar productiefaciliteit uitbreiden. Hiermee wil men inspelen op de toenemende vraag naar transformatiehuisjes. De noodzaak om over te stappen van gas is groot en ook de druk op het elektriciteitsnet is enorm.

De initiatiefnemer is voornemens een nieuwe bedrijfshal te realiseren op de locatie Bemmelseweg 58-60 te Elst. Deze locatie is gelegen binnen het bestaande bedrijventerrein "De Aam". Daarnaast wordt de bestaande woning getransformeerd naar een bedrijfswoning ten behoeve van huisvesting van medewerkers die werkzaam zijn binnen het bedrijf en wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Aan de bedrijfswoning zullen aan de buitenkant geen wijzigingen plaatsvinden.

Het initiatief is in strijd met de vigerende regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Afwijken hiervan is onder de Omgevingswet mogelijk middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA-procedure). Op basis van de verplichting in artikel 4.17 van de Omgevingswet wordt uiterlijk vijf jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor een voortdurende afwijkactiviteit, het omgevingsplan in overeenstemming gebracht met de vergunning.

Op deze aanvraag omgevingsvergunning is het bindend adviesrecht van toepassing. De raad heeft op 23 maart 2021 een lijst vastgesteld van gevallen waarin zij bij het afwijken van het omgevingsplan een bindend advies verstrekt. Bij voorliggende aanvraag is dat ook noodzakelijk, omdat het gaat om het oprichten van bedrijvigheid in een zwaardere categorie dan het omgevingsplan toestaat.

3. Doel en beoogd effect

Het doel is te komen tot een besluit op de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een bedrijfshal en de omvorming van de reguliere woning tot bedrijfswoning op het perceel Bemmelseweg 58-60 te Elst.

4. Argumenten

1.1 Het initiatief 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. 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. Geconcludeerd is dat er voldoende wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Het initiatief is positief beoordeeld door Commissie Monumenten en Welstand (CMW).

Het initiatief is tijdens het vooroverleg al besproken in de commissie. Vervolgens is tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning het advies van de commissie verwerkt. Tijdens de vergadering van de CMW op 22 juli 2025 heeft de commissie het plan positief beoordeeld. Het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van de welstandsnota.

1.3 Het plan wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast.

Een voorwaarde om mee te werken aan het plan is een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Er is een landschappelijke inpassingsplan uitgewerkt (zie bijlage 4). Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande erfbeplanting in de vorm van bomen aan de randen van het perceel. De groenstrook bestaat uit bestaande bomen, maar wordt aangevuld met gebiedseigen bomen en struiken. De woning met het omliggende erf wordt door middel van een knip- en scheerhaag afgeschermd van het terrein.

1.4 De initiatiefnemer heeft een participatieproces doorlopen.

Voorafgaand de officiële aanvraag heeft initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd over het voorliggende initiatief. In het participatieverslag (bijlage 5) is dit verder uitgewerkt.

De buurtpercelen zijn in een vroeg stadium betrokken bij het initiatief. De initiatiefnemer heeft contact opgenomen met direct aangrenzende percelen om het plan toe te lichten en eventuele zorgen of aandachtspunten in kaart te brengen. Op basis van deze gesprekken zijn waar mogelijk suggesties meegenomen bij het definitieve ontwerp, waarmee actief is ingezet op een zorgvuldige en participatieve planvorming.

1.5 Geen bouwkundige aanpassingen met betrekking tot omzetting woning naar bedrijfswoning.

In juni 2022 is voor de woning een omgevingsvergunning verleend om vijf wooneenheden te realiseren. Met voorliggend initiatief verandert er niets bouwkundig aan het bouwwerk (zowel in- als buitenpandig). De wooneenheden van circa 60 m² per eenheid worden al gebruikt door medewerkers die werkzaam zijn bij het naastgelegen perceel (Spijkerman Beton, dat onderdeel is van Augustinus (de initiatiefnemer)). Het aantal personen dat woont in het gebouw is 10 tot 15 personen. Met de personen is een

huurovereenkomst opgesteld, waarbij de huurder verantwoordelijk is voor het zorgvuldig omgaan met andermans bezittingen.

Het dagelijks toezicht op het gebouw berust bij de bedrijfsleiding van Spijkerman Beton. Er zijn verder geen klachten ontvangen bij de gemeente in de afgelopen jaren na verlening van bovenstaande omgevingsvergunning.

1.6 Voorliggend initiatief staat op de lijst van de raad omtrent bindend advies, waardoor het bindend adviesrecht van toepassing is.

De raad is bevoegd om aan te geven in welke gevallen het bindend adviesrecht zou moeten worden toegepast. Deze bevoegdheid heeft de raad op basis van artikel 16.15a sub b onder 1 van de Omgevingswet. Op 23 maart 2021 heeft de raad een lijst vastgesteld van gevallen waarin het bindend adviesrecht van toepassing is. Het voorliggende initiatief behoort tot deze lijst, omdat het plan voorziet in het oprichten van bedrijvigheid in een zwaardere categorie dan het omgevingsplan toestaat.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Indien de raad besluit negatief te adviseren, dan zal het college de aanvraag omgevingsvergunning moeten weigeren.

Indien de raad een negatief advies uitbrengt over de wijziging van de BOPA, moet het college dit advies betrekken in de besluitvorming. Nu de raad bepaalde initiatieven vooraf heeft aangewezen als gevallen waarin sprake is van bindend adviesrecht (art. 16.15b Omgevingswet), is het college gehouden het advies te volgen. In de overige gevallen kan het college gemotiveerd afwijken. Een negatief advies moet passen binnen de beoordelingsregels voor BOPA's en goed gemotiveerd zijn.

6. Financiën

Met betrekking tot de omgevingsvergunning (en de planologische procedures) worden conform de Legesverordening en bijbehorende tarieventabel leges in rekening gebracht.

7. Duurzaamheid

Voor het initiatief is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarbij de locatie een duurzaam en groen karakter gaat krijgen passend in de bestaande omgeving. Verder wil het bedrijf met de nieuwe productielocatie een bijdrage leveren aan de energietransitie.

8. Vervolg

Planning

De raad behandelt dit voorstel naar verwachting op 25 november 2025 in een voorbereidende vergadering. In de raadsvergadering van 9 december 2025 is besluitvorming voorzien.

Bij een positief advies kan daarna de vergunning worden verleend en geldt er een bezwaartermijn van zes (6) weken. Indien er tijdens deze periode geen bezwaar wordt ingediend is er na afloop van deze termijn sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Er moet dan nog wel besluitvorming plaatsvinden over de omgevingsvergunning voor de bouwtechnische activiteit. Naar verwachting kan dat eind 2025 plaatsvinden, waarna begin 2026 gestart kan worden met de realisatie van het initiatief.

De verleende omgevingsvergunning zal worden gepubliceerd in het Gemeentenieuws en het Gemeenteblad. De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van het besluit.

Uitvoering van de planologische taak van de gemeente. De initiatiefnemer brengt direct omwonenden op de hoogte over het voorgenomen plan (interactieniveau 'informeren'), maakt hier een verslag van en levert dat gelijktijdig met de onderzoeken aan. Verder volgen we de wettelijke procedure. Hierin kan men een bezwaar maken op de omgevingsvergunning.

Niet van toepassing bij dit voorstel.

R.P. Hoytink-Roubos

1. Concept omgevingsvergunning;
2. Aanvraagformulier omgevingsvergunning;
3. Ruimtelijke motivering;
4. Bijlagen bij de ruimtelijke motivering;
5. Participatieverslag;
6. Bouwkundige tekeningen;
7. Concept-raadsbesluit.

De behandelend ambtenaar zijn Özge Bozkurt en Nick Jansen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl