Onderwerp: Vaststellen omgevingsplan “Buitengebied, Waaldijk 1 en Tielsestraat ong., Andelst”

Ons kenmerk: 5895

Nummer.

Elst, 13 oktober 2026

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp-omgevingsplan “Buitengebied, Waaldijk 1 en Tielsestraat ong., Andelst” vast te stellen;
2. Het omgevingsplan “Buitengebied, Waaldijk 1 en Tielsestraat ong., Andelst” voor het wijzigen van de functie “Agrarisch” naar “Wonen” aan de Waaldijk 1 te Andelst en de bouw van twee vrijstaande woningen op het perceel Tielsestraat ong. (kadastraal Valburg, sectie H, nummer 7) te Andelst gewijzigd vast te stellen.

2. Inleiding

Op 3 december 2024 ontvingen wij een principeverzoek voor het wijzigen van het tijdelijk deel van het omgevingsplan voor het perceel Waaldijk 1 te Andelst, waar in het verleden een melkveehouderij werd geëxploiteerd.

Het verzoek ziet toe op het saneren van de bestaande bedrijfsbebouwing in verband met deelname aan de LBV-regeling (Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties). Na het slopen van de bestaande bedrijfsgebouwen (ca. 1575 m²) op eigen locatie (Waaldijk 1) wenst initiatiefnemer twee vrijstaande woningen te realiseren op het perceel ten westen van Tielsestraat 237 (kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie H, nummer 7) te Andelst. Dit perceel is ook in eigendom van initiatiefnemer.

Daarnaast wil de initiatiefnemer de functie van Waaldijk 1 wijzigingen naar “Wonen” zonder toevoeging van nieuwe bebouwing. De bestaande bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar een reguliere woning.

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 1 april 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 wijziging omgevingsplan opgesteld.

Op 9 december 2025 besloot het college het ontwerp-omgevingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf vrijdag 12 december

tot en met donderdag 22 januari 2026 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw omgevingsplan op de percelen Waaldijk 1 en Tielsestraat ong. (kadastraal Valburg, sectie H, nummer 7) te Andelst. 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 aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er zijn tegen het ontwerp-omgevingsplan twee zienswijzen kenbaar gemaakt en participatie heeft plaatsgevonden.

Het ontwerp-omgevingsplan heeft vanaf 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan onder andere over het onrechtmatig gebruik maken van staatssteun, ontwikkeling niet passend binnen de Omgevingsvisie 2040, niet passend binnen het straatbeeld en het niet juist toepassen van het functieveranderingsbeleid. Daarnaast zijn er nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Conform het plan “Buitengebied Overbetuwe” zijn de nevenactiviteiten toegevoegd aan de regels en is de lijst toegevoegd aan de bijlage van de regels.

De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het ontwerp-omgevingsplan. De samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop zijn uiteengezet in het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen “Buitengebied, Waaldijk 1 en Tielsestraat ong., Andelst”.

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 6).

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 zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd op het gebied van natuur, stikstof, geluid en bodem. Verder zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten ter beoordeling voorgelegd aan externe partijen, zoals de Omgevingsdienst Groene Metropool, Provincie Gelderland en het Waterschap.

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 1575 m² aan voormalige agrarische

bedrijfsbebouwing 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.

1.4 Deelname aan de LBV-regeling ondersteunt de functiewijziging.
De initiatiefnemer neemt deel aan de LBV-regeling van het Rijk. Hierdoor worden de veehouderijactiviteiten op de locatie Waaldijk 1 te Andelst permanent beëindigd en wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit maakt de beoogde functiewijziging naar “Wonen” planologisch mogelijk en draagt bij aan de landelijke doelstellingen voor stikstofreductie.

Daarnaast wordt, in lijn met de LBV-voorwaarden, de functie van de locatie aangepast door het toevoegen van de functieaanduiding “veehouderij uitgesloten”, zodat een veehouderij hier in de toekomst niet kan terugkeren. Dit biedt duidelijkheid aan omwonenden en sluit aan bij gemeentelijk beleid voor een duurzame en toekomstbestendige invulling van het perceel.

1.5 Het verplaatsen van de bouwrechten levert een ruimtelijke verbetering op.
Het perceel aan de Waaldijk 1 te Andelst is gelegen binnen het Barro-gebied (dat onder de Omgevingswet is ondergebracht in artikel 5.47 van het Besluit kwaliteit leefomgeving). Dit is een gebied waar regels gelden ter bescherming van nationale ruimtelijke belangen. Terugbouwen op eigen locatie is daarom niet toegestaan, omdat de gronden zijn gereserveerd voor eventuele rivierverruiming. Daarnaast gaat het hier om een halfopen kleinschalig landschap met veel variatie in kavelgrootten en lengte-breedte verhoudingen. Op het perceel kan door de Barro-zone geen kleinschalig gezamenlijk boerenerf worden gerealiseerd. Verder is de locatie Waaldijk 1 ook gelegen tegen een groene contour zoals opgenomen in de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland. Ook om deze reden is het niet mogelijk om de extra vrijstaande woningen op het perceel aan de Waaldijk te realiseren.

Door de bouwrechten te verplaatsen naar het perceel ten westen van Tielsestraat 237 te Andelst ontstaat een logische oplossing: daar kunnen de woningen goed in het landschap worden ingepast, terwijl de sloop aan de Waaldijk 1 zorgt voor meer openheid en een betere omgevingskwaliteit.

1.6 Het aspect spuitzone zorgt niet voor een belemmering voor de realisatie van de twee nieuwe woningen.
Bij de situering van de nieuwe woningen op de Tielsestraat te Andelst 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) zijn de woningen verder op het perceel (buiten de spuitzonecontour) gesitueerd. De zuidelijke percelen zijn in eigendom van initiatiefnemer en hier zal initiatiefnemer geen teelt starten. Het zuidoostelijke perceel (H-1690) is wel in gebruik voor akkerbouw. Vanwege de spuitzone afkomstig van dit perceel zijn de woningen opgeschoven om ze buiten de 50m contour te situeren. In het landschappelijke inpassingsplan is dit met stippellijnen weergegeven.

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-eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (afgekort Bbl) en dient tevens aardgasloos gerealiseerd te worden. Tevens worden de nieuwe woningen landschappelijk ingepast met aandacht voor duurzame ecologische elementen.

Bij de verdere uitwerking van de nieuwe woningen zal rekening worden gehouden met de toepassing van duurzame (toekomstbestendige) materialen. Het plan biedt daarnaast mogelijkheden van duurzame energievormen. 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 24 november 2026, waarna de gemeenteraad op 8 december 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 indieners zienswijze 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 22k Buitengebied, Waaldijk 1 en Tielsestraat ong., Andelst” digitaal gepubliceerd op 12 december 2025. Tevens is een publicatie geplaatst in het Gemeentenieuws van 17 december 2025.

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

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, Waaldijk 1 en Tielsestraat ong., Andelst”;
2. Bijlagenboek omgevingsplan “Buitengebied, Waaldijk 1 en Tielsestraat ong., Andelst”;
3. Verbeelding omgevingsplan “Buitengebied, Waaldijk 1 en Tielsestraat ong., Andelst”;
4. Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen omgevingsplan “Buitengebied, Waaldijk 1 en Tielsestraat ong., Andelst;
5. Lijst NAW-gegevens (niet-openbaar);
6. Participatieverslag “Buitengebied, Waaldijk 1 en Tielsestraat ong., Andelst”;
7. Concept-raadsbesluit omgevingsplan “Buitengebied, Waaldijk 1 en Tielsestraat ong., Andelst”;

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