

Onderwerp: Vaststellen omgevingsplan “Buitengebied, Grote Molenstraat 115, Elst”

Ons kenmerk: 2022-000318

Nummer:

Elst, 10 december 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het omgevingsplan “Buitengebied, Grote Molenstraat 115, Elst” voor het wijzigen van de functie “Agrarisch” naar “Wonen” voor de realisatie van een nieuwe woning en het behouden van de huidige woning als B&B op het perceel Grote Molenstraat 115 te Elst analoog en digitaal vast te stellen;

2. Inleiding

Op 13 december 2021 ontvingen wij het formele verzoek voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor de realisatie van een nieuwe woning op het perceel Grote Molenstraat 115 te Elst.

Op het perceel bevindt zich een woning op een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De eigenaar heeft het voornemen om de huidige woning te behouden en in de toekomst te gebruiken als bed & breakfast (hierna B&B). Daarnaast wil de initiatiefnemer de woning uitbreiden met een schuur en de bestaande schuren slopen. Nabij de te slopen schuren wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd.

In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Overbetuwe” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (art. 3.6.4), waarbij het mogelijk is om na bedrijfsbeëindiging de bestemming agrarisch om te zetten naar wonen. Inmiddels is er al jaren geen sprake meer van een agrarisch bedrijf op het perceel.

Om het verzoek 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 8 maart 2022 is het college akkoord gegaan met het opstarten van de ruimtelijke procedure en de bijbehorende brief- en planschadeovereenkomst. Doordat het ontwerpplan niet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in procedure is gebracht, is de planschadeovereenkomst vervallen. Op 10 december 2024 is een nieuwe nadeelcompensatieovereenkomst opgesteld, waarmee wordt voldaan aan de eisen van het wettelijke kader onder de Omgevingswet.

Op 17 september 2024 besloot het college het ontwerp-omgevingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 19 september tot en met woensdag 30 oktober 2024 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn is er geen zienswijze ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw omgevingsplan voor het perceel Grote Molenstraat 115 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 donderdag 19 september 2024 tot en met woensdag 30 oktober 2024 voor zienswijze ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Alvorens het ontwerp-omgevingsplan ter inzage heeft gelegen is ook een kennisgeving voornemen wijzigen 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).

1.2 Er is sprake van 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 het criterium 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 akoestiek, bodem, explosieven, natuur en stikstof. Verder zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten ter beoordeling voorgelegd aan externe partijen zoals het waterschap en de Omgevingsdienst Regio Arnhem. Tevens is de landschappelijke inpassing beoordeeld en geborgd in de regels van het voorliggende omgevingsplan.

1.3 De nieuw te bouwen woning wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast.

Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief is een goede landschappelijke inpassing van het woonperceel. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een inrichtingsplan laten opstellen. De toekomstige erfopzet en landschappelijke inpassing zijn afgestemd op de landschappelijke en (cultuur)historische kenmerken in de omgeving. Het woonerf staat in duidelijk contrast met de omliggende agrarische percelen. De relatie met het omliggend gebied wordt versterkt en het perceel wordt passend landschappelijk ingepast. Ook de ecologische waarde van het perceel wordt vergroot. De realisatie van de verschillende elementen is gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting, zoals vastgelegd in artikel 5.3.1 van de regels van het ontwerp-omgevingsplan.

De transformatie van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel op korte afstand van de bebouwde kom tot een woonperceel sluit logisch aan op de gewenste ontwikkelingsrichting voor de dorpsrandzones. De landschappelijke inrichting zorgt voor behoud en versterking van de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van het gebied en sluit aan op de omgevingsvisie en het landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente.

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

Het huidige agrarische gebruik wordt omgezet naar “Wonen”. In het bestemmingsplan “Buitengebied Overbetuwe” is opgenomen dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt in acht moet worden genomen (art. 3.4.1). Deze afstand wordt doorgaans als algemeen aanvaard beschouwd, maar op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het mogelijk om gemotiveerd van deze afstand af te wijken.

Bij dit initiatief is van belang dat binnen het huidige bestemmingsplan reeds een bedrijfswoning mag worden opgericht nabij de locatie van de beoogde nieuwe woning. Hierdoor ontstaan er geen (extra) belemmeringen voor omliggende agrarische activiteiten. Bovendien wordt het agrarische perceel ten noorden van het plangebied (Snodenhoeksestraat 18, Elst) gebruikt als weidegang. Op dit perceel bevinden zich schapen en er worden geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast. Er zijn ook geen concrete plannen bekend of kenbaar gemaakt het gebruik te veranderen op dit perceel.

Het college heeft eerder het standpunt t.a.v. spuitzones bij weidegang aangepast. Ook bij weidegang moet de 50 meter afstand worden aangehouden, tenzij. In dit plan is het niet mogelijk om de beoogde nieuwe woning zodanig op het perceel te situeren dat overal 50 meter afstand tot omliggende agrarische percelen wordt gerealiseerd.

De ligging van de nieuwe woning ten opzichte van de agrarische percelen aan de oost-, zuid- en westzijde voldoet aan de minimale afstand van 50 meter of ligt binnen de bestaande contour van de huidige bedrijfswoning. Aan de noordzijde vindt een kleine vergroting van de belemmeringszone plaats bij een eventuele verandering van het huidige gebruik.

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 woning dient te voldoen aan de gestelde BENG-eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) en dient tevens (aard)gasloos gerealiseerd te worden. Verder wordt de nieuwe woning landschappelijk ingepast met aandacht voor duurzame ecologische elementen. Het landschapsinrichtingsplan is tevens geborgd in de regels van het omgevingsplan.

8. Vervolg

Planning

Voorliggend raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken tijdens de voorbereidende vergadering van 28 januari 2025, waarna de gemeenteraad op 11 februari 2025 kan besluiten omtrent de vaststelling van het omgevingsplan. Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad publiceren wij in het Gemeentenieuws. Na deze bekendmaking ligt het

Communicatie

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

Evaluatie

D.C. van Eeten

9. Relevante stukken

- Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol

4/4