

Onderwerp: Vaststellen omgevingsplan “Buitengebied, Breedlersestraat 7, Elst”

Ons kenmerk: 2021-009809

Nummer.

Elst, 17 december 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het omgevingsplan “Buitengebied, Breedlersestraat 7, Elst” voor het uitbreiden van het agrarische bedrijf, het uitbreiden van de camping en het uitbreiden van de recreatieve mogelijkheden op het voorerf op de locatie Breedlersestraat 7 te Elst analoog en digitaal vast te stellen.

2. Inleiding

Op 4 november 2020 ontvingen wij een verzoek voor de herziening van het bestemmingsplan op de locatie Breedlersestraat 7 te Elst. Initiatiefnemer heeft de wens om het erf “De Bredelaar” toekomstbestendig te maken. Het gaat hierbij om zowel de agrarische als de recreatieve activiteiten.

Initiatiefnemer wil het agrarisch bouwvlak vergroten voor het bouwen van een werktuigenloods, het aanleggen van nieuwe sleufsilo's, het realiseren van extra parkeergelegenheid en het verlengen van de huidige geitenstal met daarin overdekte mestopslag. Het aantal geiten blijft gelijk.

Door het bouwen van een nieuwe werktuigenloods achterop het perceel ontstaat ruimte in de bestaande bebouwing op het voorerf. Initiatiefnemer wil de recreatieve functie versterken. In de oude fruitschuur wordt een verkoopruimte voor streek-eigen producten gerealiseerd. Daarnaast wordt hier ook een keuken en aangrenzend een boerderijterras gecreëerd waar koffie/thee met iets lekkers kan worden geserveerd. Verder wil men groepen kunnen ontvangen voor bijvoorbeeld kookworkshops of het meewerken op de boerderij. Tot slot voorziet het plan in een uitbreiding van de camping van 25 naar 50 plaatsen. Bij de camping wordt ook een klein sanitair gebouw geplaatst.

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 11 januari 2022 is het college akkoord gegaan met het opstarten van de ruimtelijke procedure en de bijbehorende brief- en planschadeovereenkomst. Doordat het ontwerp-bestemmingsplan niet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in procedure is gebracht, is de planschadeovereenkomst vervallen. Op 17 december 2024 is een nieuwe nadeelcompensatieovereenkomst opgesteld, waarmee de nadeelcompensatie kan worden verhaald op de initiatiefnemer.

Op 8 oktober 2024 besloot het college het ontwerp-omgevingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 10 oktober 2024 tot en met woensdag 20 november 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 Breedlersestraat 7 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 10 oktober 2024 tot en met woensdag 20 november 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 Uitbreiding van het agrarisch bedrijf is acceptabel door landschappelijke inpassing.

De uitbreiding van het agrarische bedrijf aan de achterzijde van het perceel heeft een behoorlijke impact op het landschap, omdat deze verder in het open gebied komt te liggen. Uitbreiding aan de west- of oostzijde leidt echter niet tot een ruimtelijk betere situatie. De gevraagde uitbreiding is acceptabel, omdat het plan voorziet in een landschappelijke inpassing en ook is een versterkingsplan gemaakt, die door de Provincie Gelderland positief is beoordeeld. De uitvoering van de landschappelijke inpassing wordt via een voorwaardelijke verplichting in het omgevingsplan geborgd.

1.3 Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Uit de beoordeling van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en het van toepassing zijnde rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid blijkt dat het voorliggende initiatief voldoet aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en omliggende functies worden niet door het initiatief belemmerd.

Verder zijn voor het initiatief een aantal onderzoeken uitgevoerd: Quickscan flora en fauna, stikstof, geluid, bodem, explosieven en aanmeldnotitie m.e.r. Uit deze onderzoeken blijkt dat de beoogde ontwikkelingen mogelijk zijn op deze locatie en het geen belemmeringen oplevert. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Ook alle overige milieu- en omgevingsaspecten leveren geen belemmeringen op en zijn door onder andere het Waterschap, de Provincie en de Omgevingsdienst positief beoordeeld. Hiermee voldoet het initiatief aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.4 Uitbreiding kampeerterrein past binnen Nota Kampeerbeleid Overbetuwe.

In de nota Kampeerbeleid Overbetuwe is aangegeven in welke deelgebieden uitbreiding/vestiging van kampeerterreinen mogelijk zijn. Voorliggend plan bevindt zich in deelgebied 12 van de nota. Voor dit deelgebied geldt dat kampeermogelijkheden in overleg met de Stuurgroep Park Lingezegen bepaald worden. Vanuit de stuurgroep is positief gereageerd op voorliggend plan en is aangegeven dat er behoefte is aan meer mogelijkheden tot verblijfsrecreatie in Park Lingezegen.

1.5 Versterking doorontwikkeling Park Lingezegen / Pocketpark Park Bredelaar.

Dit plan draagt bij aan de doorontwikkeling van Park Lingezegen en specifiek het aangrenzende pocketpark “De Bredelaar”. De gemeente Overbetuwe is grondeigenaar van naastgelegen pocketpark, maar Stichting Park de Bredelaar treedt hierop als beheerder.

Het voorliggend plan draagt bij aan de doorontwikkeling van Park Lingezegen en het pocketpark. De gemeente is hierbij geen initiatiefnemer, maar heeft wel een faciliterende rol. Het is een ontwikkeling die wenselijk is en bijdraagt aan een robuuster park.

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

Het plan wordt landschappelijk ingepast waarbij aansluiting wordt gezocht bij zowel de landschappelijke kwaliteiten zoals beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente als ook bij de karakteristiek zoals beschreven in het Kwaliteitskader Park Lingezegen. Het landschapsinrichtingsplan wordt geborgd in de regels van het voorliggende omgevingsplan. Verder is een versterkingsplan opgesteld waarbij de kernkwaliteiten van het plangebied worden versterkt.

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 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 brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het voorliggende plan. 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 22b Buitengebied, Breedlersestraat 7, Elst” digitaal gepubliceerd op 11 juli 2024. Tevens is een publicatie geplaatst in het Gemeentenieuws van 13 juli 2024. Verder volgen we de wettelijke procedure, waarin men een zienswijze op het ontwerp-omgevingsplan kon geven. Daarnaast kan men een beroep indienen na vaststelling.

Niet van toepassing bij dit voorstel.

D.C van Eeten

9. Relevante stukken

- Portefeuillehouder: Wethouder Rik van den Dam

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