

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan “Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 31, Elst”

Ons kenmerk: 2022-007528

Nummer

Elst, 30 januari 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied Hollanderbroeksestraat 31, Elst” analoog en digitaal vast te stellen voor de omzetting van de huidige bestemming ‘Sport’ naar de bestemming ‘Agrarisch’ op het perceel Hollanderbroeksestraat 31 te Elst voor de realisatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden en fokken van kangoeroes;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 28 juli 2020 ontvingen wij een verzoek van de eigenaar van het perceel Hollanderbroeksestraat 31 te Elst voor de omzetting van de huidige bestemming ‘Sport’ naar de bestemming ‘Agrarisch’ voor de realisatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden en fokken van kangoeroes. Daarnaast wil de initiatiefnemer als kleinschalige activiteit een deel van de bestaande bebouwing gebruiken ten behoeve van workshops en vergaderruimte en is er de wens om een nieuwe kapschuur (voor opslag) te realiseren ten noorden van de bestaande bebouwing.

Op dit moment is op dit perceel bestemmingsplan “Buitengebied Overbetuwe” van kracht. Op het perceel rust de enkelbestemming ‘Sport’ met de functieaanduiding ‘Manege’. Om het verzoek mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Op 22 maart 2022 besloot het college van B&W medewerking te verlenen aan een procedure tot herziening van het bestemmingsplan voor dit initiatief en heeft het college ingestemd met het aangaan van de brief- en planschadeovereenkomst.

Op 03 oktober 2023 besloot het college van B&W het ontwerpbestemmingsplan direct ter inzage te leggen voor zienswijzen en de inspraakreactie daarmee over te slaan. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 26 oktober 2023 tot en met woensdag 06 december 2023 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn is er geen zienswijze ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan op het perceel Hollanderbroeksestraat 31 te Elst. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. 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 ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 oktober 2023 tot en met 6 december 2023 voor zienswijze ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.2 Het plan wordt landschappelijk ingepast.

Voor het initiatief is een landschapsplan opgesteld. De inpassing is voornamelijk gericht op een robuuste groene inpassing aan de randen van het perceel. Verder markeert de inpassing een onderscheid tussen de tuin bij de bedrijfswoning en de rest van het perceel.

De landschappelijke inpassing sluit aan bij de landschapskarakteristiek zoals beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente. Het plan is reeds ambtelijk geaccordeerd door de gemeente. De realisatie en instandhouding van het landschapsplan is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het bestemmingsplan.

1.3 Voor het plan zijn geen belemmeringen vanuit milieuaspecten.

Zoals in het eerdere collegevoorstel is uiteengezet is het initiatief ter beoordeling van de milieuaspecten voorgelegd aan de Omgevingsdienst. Zij hebben geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is geborgd en de belangen van omliggende percelen worden niet geschaad.

1.4 De voorgenomen nevenactiviteiten zijn passend binnen de regels met betrekking tot nevenactiviteiten.

Vanuit het integraal ambtelijk advies is aangegeven dat de bedrijfsvoering in de geest van een (volwaardig) agrarisch bedrijf primair uitgaat van het houden van dieren en het voortbrengen van productie. Nevenactiviteiten zijn daarbij mogelijk, mits ze passen binnen de generieke regeling van nevenactiviteiten.

De initiatiefnemer wenst incidenteel kleine groepen of individuen te ontvangen voor een rondleiding op het bedrijf. Daarnaast wil initiatiefnemer de voormalige kantine gebruiken voor workshops en kan het gebruikt worden als vergaderruimte. Bovenstaande nevenactiviteiten (bezoekerscentrum en cursuscentrum) die op deze locatie worden uitgevoerd passen binnen de generieke regeling van nevenactiviteiten die in het bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe" zijn opgenomen (zie bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan).

1.5 Het initiatief is akkoord bevonden door de Provincie Gelderland.

Het initiatief is voorgelegd aan de Provincie Gelderland voor beoordeling. Hierbij is ook getoetst aan de Omgevingsverordening Gelderland. Mits kleinschaligheid geborgd wordt is geoordeeld dat er tegen dit plan geen bezwaar is. Met voorgenomen plan wordt aan deze kleinschaligheid voldaan. Er is en blijft sprake van een kleinschalige kangoeroehouderij en de bebouwingsmogelijkheden voor gebouwen zijn met bouwvlakken beperkt. Aanvullend is hierbij van belang dat ondergeschikte nevenactiviteiten van gelimiteerde omvang zijn toegestaan, die de kleinschalige voortzetting ook in financieel opzicht mogelijk maken.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waarin een bouwplan mogelijk wordt gemaakt is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een kostenverhaals- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Nieuwe wetgeving betreffende huis- en hobbydieren.

Op 1 juli 2024 is het de verwachting dat er een nieuwe huis- en hobbydierenlijst ingang gaat vinden, de zogenaamde positieflijst. Op deze lijst staan de zoogdiersoorten die geschikt zijn om te houden, kopen, verkopen en om mee te fokken. Kangoeroes staan niet op deze lijst. Dat zou dan betekenen dat niet meer met dergelijke soorten mag worden gefokt.

Mocht de wet in juli 2024 daadwerkelijk in werking treden dan is nog niet duidelijk wat de gevolgen zijn voor het fokken en is ook nog niet inzichtelijk of er nog vrijstellingsmogelijkheden (ontheffingen) komen. Initiatiefnemer gaat in ieder geval een aanvraag voor een ontheffing indienen. Verder zal er bij ingang van deze wetgeving overgangsrecht gaan gelden en zal er sprake zijn van uitsterfbeleid. De landelijke wetgeving prevaleert boven het bestemmingsplan en zorgt voor een beperking van gebruiksmogelijkheden (niet meer fokken), maar het houden van kangoeroes is dus nog wel mogelijk op de locatie totdat ze zijn uitgestorven. De handhaving vindt plaats door de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA).

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn middels een anterieure overeenkomst vastgelegd en in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

7. Duurzaamheid

Het plan wordt landschappelijk ingepast conform de landschapskarakteristiek zoals beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Overbetuwe en sluit qua invulling en soorten aan op de omgeving en de kenmerken van de oeverwal.

8. Vervolg

Planning

Het raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken op de voorbereidende vergadering van 05 maart 2024, waarna u op 19 maart 2024 kan besluiten omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Na uw besluit conform advies publiceren wij uw vaststellingsbesluit in Het Gemeentenieuws en het Gemeenteblad. Verder wordt het plan geplaatst op Regels op de kaart (de vervanger van Ruimtelijkeplannen.nl). Na bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. De omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Verder volgen we de wettelijke procedure, die de mogelijkheid heeft geboden om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Daarnaast kan men een beroep indienen na vaststelling van het bestemmingsplan.

Niet van toepassing op dit voorstel.

R.P. Hoytink-Roubos

1. Toelichting en regels bestemmingsplan “Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 31, Elst”;
2. Bijlagenboek bestemmingsplan “Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 31, Elst”;
3. Verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 31, Elst”;
4. Concept-raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan “Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 31, Elst”.

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