



B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2023-048913

Datum b&w-vergadering:

29 augustus 2023

Onderwerp:

Opstarten bestemmingsplanprocedure perceel Woutersdijk 5 te Valburg en 2^e Weteringsewal ong. te Elst

Te nemen besluit:

1. Medewerking te verlenen aan het opstarten van de bestemmingsplanprocedure voor de percelen Woutersdijk 5, Valburg en 2^{de} Weteringsewal ongenummerd door:
 - a. na sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Woutersdijk 5, Valburg;
 - b. één vrijstaande woning te realiseren op het perceel Woutersdijk 5, Valburg en;
 - c. twee vrijstaande woningen te realiseren op het perceel 2^{de} Weteringsewal ongenummerd te Elst (kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie I, nummer 4126 en gemeente Elst, sectie I, nummer 4128);
2. Instemmen met het aangaan van bijgevoegde briefovereenkomst;
3. Instemmen met het aangaan van bijgevoegde planschadeovereenkomsten.

Team/ behandelend ambtenaar:

TO / Nick Jansen

Status advies:

Openbaar (met uitzondering van de bijgevoegde overeenkomsten)

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Doorgeleiding naar de raad:

ja, ter informatie

Betrokkenen bij advies extern:

Omgevingsdienst

Betrokkenen bij advies intern:

TO / (bestemmingsplannen)

TIC:

Ja

Bijlagen voor B&W:

1. Formeel verzoek (NIET OPENBAAR)
2. Briefovereenkomst (NIET OPENBAAR)
3. Concept planschadeovereenkomst Woutersdijk 5, Valburg (NIET OPENBAAR)

4. Concept planschadeovereenkomst 2^{de} Weteringsewal ongenummerd, Elst (NIET OPENBAAR)
5. Landschappelijke inpassing Woutersdijk 5 te Valburg
6. Landschappelijke inpassing 2^e Weteringsewal ong te Elst

Bijlagen voor raad:

1. Collegevoorstel
2. Landschappelijke inpassing Woutersdijk 5 te Valburg
3. Landschappelijke inpassing 2^e Weteringsewal ong. te Elst

Te nemen besluit

1. Medewerking te verlenen aan het opstarten van de bestemmingsplanprocedure voor de percelen Woutersdijk 5, Valburg en 2^{de} Weteringsewal ongenummerd door:
 - a. na sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Woutersdijk 5, Valburg;
 - b. één vrijstaande woning te realiseren op het perceel Woutersdijk 5, Valburg en;
 - c. twee vrijstaande woningen te realiseren op het perceel 2^{de} Weteringsewal ongenummerd te Elst (kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie I, nummer 4126 en gemeente Elst, sectie I, nummer 4128);
2. Instemmen met het aangaan van bijgevoegde briefovereenkomst;
3. Instemmen met het aangaan van bijgevoegde planschadeovereenkomsten.

Inleiding

De eigenaren van het perceel Woutersdijk 5 te Valburg zijn recentelijk gedwongen moeten stoppen met hun (intensieve) agrarische nertsenbedrijf. Om het bedrijf te kunnen beëindigen willen zij gebruik maken van de mogelijkheden voor functieverandering. Na sloop van alle (ruim 4.000 m²) bedrijfsbebouwing op de locatie Woutersdijk, ontstaan er rechten voor de bouw van drie vrijstaande woningen. Gelet op de ligging van deze bedrijfsbebouwing (Woutersdijk 5 te Valburg) in het waardevol open gebied heeft het de voorkeur om deze bouwrechten gedeeltelijk te verplaatsen naar een andere locatie buiten het waardevol open gebied.

Het voorliggende initiatief behelst om één vrijstaande woning te realiseren na sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, ten noordoosten van de woning Woutersdijk 5 te Valburg. De overige twee bouwrechten worden na sloop van de bedrijfsbebouwing verplaatst naar het perceel Weteringsewal ongenummerd (tussen nr. 3 en 7) te Elst.

Beoogd resultaat

Doel is het opstarten van een bestemmingsplanprocedure en het aangaan van een brief- en planschadeovereenkomsten met de initiatiefnemers. Het effect is dat de kosten (en risico's) voor de bestemmingsplanprocedure zijn gedekt en dat de volgende stap kan worden gezet in de procedure.

Argumenten en onderbouwing

1.1 Het initiatief voldoet aan het ruimtelijke beleid

Het initiatief is een functieverandering in het buitengebied. Dergelijke initiatieven toetsen wij aan de beleidsregel functieverandering. Op basis van deze beleidsregel is er de mogelijkheid om na sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (>3.000 m²) drie woningen te realiseren. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsregel en voldoet daarmee aan het geldende ruimtelijke beleid.

1.2 Het verplaatsen van twee bouwrechten zorgt voor een landschappelijke verbetering.

Het plangebied op de Woutersdijk 5 te Valburg maakt onderdeel uit van een open kommengebied. Van oudsher werd bebouwing voornamelijk gerealiseerd op de (hoger gelegen) oeverwallen en niet in het (lager gelegen) komgebied. De huidige voormalige bedrijfsbebouwing is dan ook een verstoring van het landschap en doet afbreuk aan de openheid. Door de reductie van de bebouwing in de beoogde eindsituatie, draagt het plan bij aan de doelstellingen van de gemeente voor dit gebied. Het verplaatsen van twee bouwrechten naar de oeverwal, in een bestaand lint is zowel landschappelijk als stedenbouwkundig een positieve ontwikkeling. Daarnaast biedt de toekomstige inrichting ook kansen voor het weidevogelbeheer, omdat extra grasland wordt toegevoegd.

1.3 De nieuw te bouwen woningen worden landschappelijk zorgvuldig ingepast.

Een van de randvoorwaarden voor medewerking aan dit initiatief is het landschappelijk inpassen van de nieuw te bouwen woningen. De locatie Woutersdijk 5 wordt landschappelijk ingepast door middel van onder meer struweelhagen, hoogstamboomgaarden en solitaire bomen en kleine boomgroepen met streekeigen soorten (zie bijlage 5). Deze inpassing en inrichting versterkt enerzijds het contrast met het open gebied, maar zorgt anderzijds nadrukkelijk voor behoud van de oriëntatie van de woonpercelen en woningen met dit open gebied. Toevoeging van streekeigen beplantingselementen draagt bij aan de beleevingswaarde. Het plan sluit goed aan bij de doelstellingen uit het LOP.

Ook de twee vrijstaande woningen aan de 2^e Weteringsewal worden landschappelijk ingepast (zie bijlage 6). De 2^e Weteringsewal betreft een open lint met vooral vrij liggende kavels en af en toe clusters woningen gelegen op een oeverwal langs de Linge. Het plangebied is gelegen tussen twee van deze clusters en zorgt ervoor dat het lint niet geheel aan elkaar groeit.

Bij het opstellen van het landschappelijke inrichtingsplan is rekening gehouden met de door de gemeente aangeleverde kaders landschap en stedenbouw uit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Overbetuwe.

1.4 Het plan voorziet in de behoefte voor landelijk wonen.

Het plangebied is te beschouwen als een geschikte woonlocatie, nabij de bebouwde kom van Valburg. Hierdoor wordt tevens bijgedragen aan de opgave tot behouden en versterking van een gevarieerde dorpse woonomgeving met voldoende woningen.

Dit geldt ook voor de locatie aan de 2^e Weteringsewal te Elst. Door de twee vrijstaande woningen volgens de kaders van landschap en stedenbouw in te passen ontstaat een dorpse woonomgeving, passend in de kenmerkende lintbebouwing.

1.5 Het plan voldoet aan de eerder gemaakt privaatrechtelijke afspraken.

Het perceel Woutersdijk 7 maakte planologisch onderdeel uit van het agrarische bedrijf wat gevestigd was op het perceel Woutersdijk 5. In verband met de verkoop van de woning Woutersdijk 7 besloot u vooruitlopend op de definitieve functieverandering de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Het agrarische bedrijf is daarmee voorlopig onder het overgangsrecht geplaatst. De woningen konden daardoor als burgerwoningen worden bestemd (Woutersdijk 5 en 7) in plaats van bedrijfswoningen. Waardoor de woning Woutersdijk 7 kon worden verkocht. In het kader van deze planologische procedure zijn met de eigenaren van het perceel Woutersdijk 5 afspraken gemaakt. Er is o.a. afgesproken dat de procedure voor realisatie van de in totaal 3 extra

woningen moet zijn opgestart binnen 3 jaar na vaststelling van het wijzigingsplan. Hiertoe is tussen de gemeente en initiatiefnemers een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten. Het wijzigingsplan is op 08 november 2022 vastgesteld. Met het opstarten van de procedure wordt voldaan aan deze termijn.

2.1 Door het aangaan van de briefovereenkomst zijn de kosten voor de planologische procedure gedekt.

Met de briefovereenkomst (bijlage 2) kunnen we de kosten voor de bestemmingsplanprocedure verhalen op de initiatiefnemers.

3.1 Door het aangaan van de bijgevoegde planschadeovereenkomsten is het risico op vergoedingen van planschade voor de initiatiefnemers.

Door het aangaan van een planschadeovereenkomsten (bijlage 3 en 4) kan de gemeente eventuele planschadevergoedingen (en daarbij behorende advieskosten) verhalen op de initiatiefnemers .

Kanttekeningen en onderbouwing

Niet van toepassing op dit voorstel.

Financiën

Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten voor het verhaal van de kosten voor de bestemmingsplanprocedure (bijlage 2). Verder sluiten we met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst om eventuele planschadekosten te kunnen verhalen (bijlage 3 en 4)

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente geeft met dit voorstel uitvoering aan wet- en regelgeving en aan haar planologische taak. De initiatiefnemers brengen direct omwonenden op de hoogte over het voorgenomen plan (interactieniveau 'informer').

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten bij dit voorstel.

Duurzaamheid

Er worden drie nieuwe vrijstaande woningen in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe gerealiseerd. Om de impact op het landschap en de natuur te verkleinen wordt er kwaliteit toegevoegd aan de plangebieden op het gebied van biodiversiteit en ecologie (zie hiervoor bijlage 5 en 6). Bij de totstandkoming van de toekomstige inrichting van het perceel heeft de landschappelijke inpassing een prominente rol gespeeld en is rekening gehouden met thema's als duurzaamheid en natuurinclusiviteit.

Vervolg

Planning

Na besluit volgens voorstel en ondertekening van de brief- en planschadeovereenkomst door de initiatiefnemer kan hij de noodzakelijke onderzoeken laten uitvoeren. Zodra deze door de gemeente akkoord zijn bevonden, wordt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit wordt met een apart voorstel aan u voorgelegd.

Communicatie

Wij brengen de initiatiefnemers schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Evaluatie

Niet van toepassing op dit voorstel.