

Fractie van de CDA en overige leden van de gemeenteraad

Uw brief van 14 september 2023	Uw kenmerk S-657	Ons kenmerk 2023-053598	Datum 10 oktober 2023	Verzonden d.d. 10 oktober 2023
Onderwerp:		Behandeld door N. Jansen	Telefoonnummer 14081	Bijlage(n) 1

Geachte fractie van de CDA (en overige leden van de gemeenteraad),

Naar aanleiding van het collegevoorstel voor het opstarten van de bestemmingsplanprocedure Woutersdijk 5 te Valburg en 2^e Weteringsewal ong (tussen 3 en 7) te Elst stelt u schriftelijke vragen. Met deze brief beantwoorden we de gestelde vragen.

1. Wat is de overweging van het college geweest om zoals in het voorstel is aangegeven af te wijken van de beleidsregel om in dit geval bij functieverandering in het buitengebied niet terug te bouwen op de locatie waar de bedrijfsgebouwen worden gesloopt?

Na sloop van alle (ruim 4.000 m²) bedrijfsbebouwing op de locatie Woutersdijk 5 te Valburg, 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.

Door slechts één woning terug te bouwen ter hoogte van de te slopen bijgebouwen blijft de bestaande open ruimte aan de voorzijde tussen de woonkavels behouden (ca. 50 meter). Meer woningen zijn niet gewenst, omdat het perceel onderdeel uitmaakt van het open kommengebied.

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. Door de sloop van de bedrijfsbebouwing en het daarvoor in de plaats realiseren van een woning, draagt het plan bij aan de doelstellingen van de gemeente voor dit gebied.

2. Wat is de reden dat er door het college meer waarde wordt gehecht aan de openheid van het lager gelegen kommengebied ten opzichte van het plangebied aan de 2^e Weteringsewal?

De twee nieuwe woonkavels zijn gesitueerd in het bebouwingslint aan de oeverwal met behoud van stevige doorzichten naar het landschap. Zo wordt het afwisselende karakter van het landschap versterkt. Aansluitend bij de overige bebouwing die in de loop der tijd in de omgeving is ontstaan, zijn de nieuwe kavels ontsloten via een gezamenlijke smalle toegangsweg. De woningen zijn zo gepositioneerd met doorzichten aan west- en oostzijde, waardoor het lint niet dicht groeit. Aan de achterzijde zijn de kavels meer open om zo de relatie met het landschap te versterken.

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 aan de locatie Woutersdijk.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders,
De gemeentesecretaris,

de burgemeester,

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos