

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan “Buitengebied, Woutersdijk 5, Valburg en 2^e Weteringsewal ong., Elst”

Ons kenmerk: 2023-048913

Nummer.

Elst, 5 november 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Woutersdijk 5, Valburg en 2^e Weteringsewal ong., Elst” vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Woutersdijk 5, Valburg en 2^e Weteringsewal ong., Elst” voor het wijzigen van de bestemming “Agrarisch met waarden” naar “Wonen” analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen en:
 - a. na sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Woutersdijk 5, Valburg;
 - b. een vrijstaande woning te realiseren op het perceel Woutersdijk 5, Valburg en;
 - c. twee vrijstaande woningen te realiseren op het perceel 2^e Weteringsewal ong. te Elst (kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie I, nummers 4126 en 4128); gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

De eigenaren van het perceel Woutersdijk 5 te Valburg zijn recentelijk gedwongen om te moeten stoppen met hun nertsenbedrijf. De twee voormalige agrarische bedrijfswoningen (op Woutersdijk 5 en 7) hebben in 2022 een bestemming als reguliere woning gekregen (“wijzigingsplan, Buitengebied, Woutersdijk 5-7, Valburg”).

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is nog aanwezig, maar zal in de nabije toekomst worden gesloopt. De initiatiefnemers willen gebruik maken van het functieveranderingsbeleid. Dit beleid biedt de mogelijkheden om drie vrijstaande woningen te realiseren na sloop van de ruim 4000 m² aan bedrijfsbebouwing.

Gelet op de ligging van deze bedrijfsbebouwing (Woutersdijk 5 te Valburg) in het waardevol open komgebied (waar het behouden en versterken van de kernkwaliteiten belangrijk is), is gekozen om deze bouwrechten gedeeltelijk te verplaatsen naar een andere locatie buiten het waardevol open komgebied.

Het voorliggende initiatief omvat de realisatie van één vrijstaande woning na sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, ten noordoosten van de woning Woutersdijk 5 te Valburg. De overige twee bouwrechten worden verplaatst naar het perceel 2^e Weteringsewal ongenummerd (tussen nr. 3 en 7) te Elst. In totaal worden zodoende drie vrijstaande woningen gerealiseerd.

Om dit verzoek mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De beide planlocaties zijn in één bestemmingsplan meegenomen.

Op 29 augustus 2023 is het college akkoord gegaan met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure. Vervolgens besloot het college op 19 december 2023 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 28 december 2023 tot en met woensdag 07 februari 2024 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. Deze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het percelen Woutersdijk 5te Valburg en 2^e Weteringsewal ong. (tussen 3 en 7) 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 gevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De samenvatting van de zienswijze is uiteengezet in het rapport zienswijzen “Woutersdijk 5, Valburg en 2^e Weteringsewal ong., Elst” dat is bijgevoegd in de bijlage bij dit voorstel.

2.1 Het initiatief voldoet aan de beleidsregel “Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied”.

Het voorliggende initiatief omvat een functieverandering in het buitengebied. Dergelijke initiatieven worden getoetst aan de beleidsregel functieverandering. Het plangebied Woutersdijk 5, Valburg ligt in het gebied “Agrarisch met waarden”. Een functieverandering van “Agrarisch met waarden” naar “Wonen” past binnen het beleid. In totaal wordt er ruim 4000 m² aan (bedrijfs)bebouwing gesloopt. Bij deze hoeveelheid slooppeters is er sprake van maatwerk, waarbij de nieuw te realiseren bebouwing in redelijke verhouding met de te slopen bebouwing moet staan. Uitgangspunt is dat er maximaal drie extra woningen mogelijk gemaakt kunnen worden. Hierbij wordt er dus gekozen voor het verplaatsen van twee van de drie bouwrechten. De beleidsregel biedt daar de ruimte voor en het initiatief voldoet hiermee aan het geldende ruimtelijke beleid.

2.2 Het verplaatsen van twee bouwrechten zorgt voor een landschappelijke verbetering voor beide locaties.

Het plangebied op de Woutersdijk 5 te Valburg maakt onderdeel uit van een open In voorliggend plan worden de bouwrechten verplaatst. De reden dat deze bouwrechten worden verplaatst is niet omdat de locatie aan de 2^e Weteringsewal minder waardevol is. Het verplaatsen van de bouwrechten is gebaseerd op de kwaliteiten van beide locaties / gebieden. Daarnaast is het voorliggende plan tot stand gekomen op basis van eerder door de raad vastgesteld beleid (o.a. Omgevingsvisie en het LOP) en het provinciale

beleid (weidevogelgebied en waardevol open gebied). Hieronder zijn de landschappelijke kwaliteiten van beide locaties / gebieden verder uitgewerkt.

Het plangebied op de Woutersdijk 5 te Valburg maakt onderdeel uit van een open kommengebied. Dit gebied wordt beschouwd als een belangrijk agrarisch gebied binnen de gemeente, waarin het gewenst is om de openheid in stand te houden en waar mogelijk te versterken. 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 (o.a. het behoud en versterken van de kernkwaliteiten) van de gemeente voor dit gebied. Daarnaast biedt de toekomstige inrichting ook kansen voor het weidevogelbeheer, omdat extra grasland wordt toegevoegd.

De locatie aan de 2^e Weteringsewal te Elst maakt deel uit van het oeverwallen- en stroomruggenlandschap. Op de oeverwal komt van oudsher juist wel bebouwing voor (in tegenstelling tot het komgebied), waarbij er wordt gestreefd naar het behoud van ruimtelijke afwisseling en versterking van kleinschaligheid op de oeverwallen. De planlocatie aan de 2^e Weteringsewal vormt een open stuk in een extensief bebouwingslint ten zuiden van de Linge. Aan weerszijden zijn woonpercelen aanwezig in oostelijke en westelijke richting. De nieuwe woningen worden centraal op de kavels gepositioneerd, op een vergelijkbare afstand van de weg als de overige woningen ten zuiden van het plangebied. Hiermee worden de woningen ruimtelijk-stedenbouwkundig logisch ingepast binnen de bestaande ruimtelijke structuur. De erfbouw wordt compact rondom deze erven en de woningen gerealiseerd.

2.3 De nieuw te bouwen woningen worden landschappelijk en stedenbouwkundig 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. 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 Landschapsontwikkelingsplan (hierna LOP).

Ook de twee vrijstaande woningen aan de 2^e Weteringsewal worden landschappelijk ingepast. 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. De landschappelijke inpassing van de woonpercelen voorziet in streekeigen beplanting en landschapselementen, die in de directe omgeving terug te vinden zijn. Elementen die zijn opgenomen betreffen onder meer een hoogstam fruitboomgaard, struweel/boomgroepen aan de randen van de percelen, hagen en solitaire bomen. Hierbij is beoogd om de noordelijke zone van de percelen kleinschalig te houden en meer naar het zuiden toe aan te sluiten op de meer open agrarische gronden tussen het plangebied

en de bebouwde kom. Hiermee sluit het goed aan bij de doelstellingen van het LOP voor het deelgebied Raayen.

Om de landschappelijke inpassing te borgen zijn in de regels van het bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen opgenomen (zie hiervoor 5.4.3 en 5.4.4 van de regels van het bestemmingsplan).

2.4 Het plan voldoet aan de eerder gemaakt privaatrechtelijke afspraken.

In het kader van de recente planologische procedure voor de locatie Woutersdijk 5 en 7 (wijzigingsplan voor het omvormen van de bestemming “Agrarisch” naar “Wonen”) zijn met de eigenaren van het perceel Woutersdijk 5 afspraken gemaakt. Er is onder andere afgesproken dat de procedure voor de realisatie van de in totaal drie extra woningen moet zijn opgestart binnen drie 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 vervolgen van de procedure van de nu voorliggende bestemmingsplanprocedure wordt voldaan aan deze termijn.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waarin een bouwplan mogelijk wordt gemaakt, zoals de bouw van een woning, 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

Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel.

6. Financiën

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn op basis van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemers. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

7. Duurzaamheid

De niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. In ruil daarvoor 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. 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.

8. Vervolg

Planning

Na uw besluit conform advies publiceren wij uw vaststellingsbesluit in Het Gemeentenieuws en het Gemeenteblad. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn afloopt.

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

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het voorliggende plan. Omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid gaf om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Daarnaast kan men een beroep indienen na vaststelling.

Evaluatie

Niet van toepassing bij dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

N.M.P. van Hooy

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Toelichting en regels bestemmingsplan “Woutersdijk 5, Valburg en 2^e Weteringsewal ong. te Elst”;
2. Bijlagenboek bestemmingsplan “Woutersdijk 5, Valburg en 2^e Weteringsewal ong. te Elst”;
3. Verbeelding bestemmingsplan “Woutersdijk 5, Valburg en 2^e Weteringsewal ong. te Elst”;
4. Rapport zienswijzen “Woutersdijk 5, Valburg en 2^e Weteringsewal ong. te Elst”;
5. Lijst NAW-gegevens (NIET-OPENBAAR);
6. Concept-raadsbesluit.

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol

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