

Behandeld door

Mobiel nummer

@WestBetuwe.nl

Datum 5 december 2023

Kenmerk GZDGBW/1169508/1239444

Pagina 1 van 3

ⓐ

VERZONDEN 07 DEC. 2023

Onderwerp: [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Onlangs heeft u ambtelijk en via het spreekrecht bij de gemeenteraad opnieuw aandacht gevraagd voor uw (nieuwe) woningbouwplannen [REDACTED]

Met deze brief willen wij eerst inhoudelijk ingaan op uw (nieuwe) bouwplannen om vervolgens graag de gelegenheid gebruiken, een en ander vanuit het verleden in de juiste context te plaatsen.

Beoordeling nieuwe bouwplannen 2023

De bewuste locatie is gelegen [REDACTED]

[REDACTED] Het deel van het perceel waar u de nieuwe woningen wilt realiseren heeft in dat plan de hoofdbestemming "Agrarisch" gekregen. Ook is de dubbelbestemming "Nieuwe Hollandse Waterlinie" van toepassing. De agrarische bestemming laat woningbouw zoals u voor ogen heeft niet toe. Slechts bebouwing is toegestaan op grond van de zogenaamde vrijkomende agrarische bebouwingsregeling (VAB) ofwel de zogenaamde rood voor rood regeling. Hiervan heeft u in 2022 [REDACTED] binnen de kaders die aan de VAB regeling worden gesteld al gebruik gemaakt. Hierover later in deze brief meer.

Op dit moment worden verschillende nieuwe woningbouwplannen in en rond de kern van het dorp [REDACTED] voorbereid. Voorbeelden hiervan zijn [REDACTED] en de [REDACTED]. Hiermee kunnen wij in ruime mate in de woningbehoefte voor [REDACTED] voorzien. De noodzaak om aanvullend ook nog midden in het landelijk gebied woningen op te richten is dan ook niet aanwezig. Ook de ligging van de locatie, [REDACTED] wordt ruimtelijk als niet logisch ervaren. Ook willen wij de landschappelijke kwaliteiten van het landelijke gebied zo veel mogelijk beschermen. Het toestaan van woningbouw op deze locatie zou ten slotte ongewenste precedentwerking opleveren in relatie tot andere woningbouwinitiatieven in het buitengebied.

Kortom gezien het ontbreken van de noodzaak omdat er in het dorp [REDACTED] voldoende alternatieven zijn/komen én dat de beoogde plek ruimtelijk gezien beslist geen logische locatiekeuze is, is woningbouw hier niet wenselijk.

Wat vooraf ging

Zoals hiervoor al gezegd willen wij ook graag van de gelegenheid gebruik maken om het gelopen voortraject in de juiste context te plaatsen.

Erratum:

Op 25 jan. 2022 heeft het college, op basis van het beleidskader Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB), zoals (destijds) vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2006, het wijzigingsplan [redacted] vastgesteld. Dit plan is op 23 maart onherroepelijk in werking getreden. Dit plan maakt het mogelijk om een woongebouw [redacted] op te richten. Het betreft hier zogenaamd "rood voor rood" oftewel een VAB geval. Zoals gebruikelijk is voorwaarde bij toepassing van een VAB dat alle bestaande bebouwing wordt afgebroken. Om hier zeker van te zijn is met u in [redacted] overeenkomst gesloten waarin deze sloopverplichting is opgenomen.

Op [redacted] heeft u gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot spreekrecht bij de gemeenteraad. Tijdens uw spreekrecht is door u gesteld dat de (nog aanwezige) [redacted] m2 mag blijven staan. Desgevraagd heeft u dit nog eens extra aan raadslid [redacted] bevestigd.

Dit is echter niet het geval. Uw antwoord aan raadslid [redacted] is dan ook pertinent onjuist.

In figuur 6 van de toelichting van het eerder genoemde wijzigingsplan staat ook de [redacted] m2 weergegeven. U kunt dit zelf nakijken op www.ruimtelijkeplannen.nl

Ter verduidelijking is onderstaande passage uit de met u ondertekende overeenkomst nog eens bijgevoegd.

3.5 Sloopplicht:

De initiatiefnemer is verplicht op de percelen kadastraal bekend gemeente [redacted] bestaande gebouwen te slopen en overtollige terreinverhardingen te verwijderen, en verwijderd te houden. In paragraaf 2.2 (bestaande situatie) van de toelichting van het [redacted] de gemeente West Betuwe staat een overzicht van de bestaande bebouwing in het plangebied. De aldaar in figuur 6 aangegeven gebouwen vallen rechtstreeks onder de sloopregeling zoals bedoeld in dit artikel als te slopen bestaande gebouwen.

De bebouwing moet uiterlijk zijn gesloopt én zijn verwijderd 15 maanden na het onherroepelijk zijn van de benodigde omgevingsvergunning voor de bouw van het woongebouw [redacted] oals bedoeld in het [redacted]

Nieuwe woningbouwplannen en (ten onrechte) gemaakte kosten (2023).

Op 15 juni 2023 heeft u een gesprek gehad met de wethouders [REDACTED] over een ander onderwerp (aanleg klompenpad, dempen sloot, bouwen brug etc. aan de Zeek). Hoewel de vergadertijd voorbij was heeft u aan het eind van dit overleg nog even snel uw nieuwe (huidige) woningbouwplannen mondeling aangekaart. Zowel door de wethouders als door de aanwezige ambtenaar is hier inhoudelijk niet op gereageerd. Door de ambtenaar die bij dit gesprek zat bent u uitgenodigd om een principeverzoek in te dienen. Dit om de haalbaarheid van deze plannen te kunnen vaststellen.

Desgevraagd is uw adviseur [REDACTED] bijna per ommegaande mail op 8 augustus 2023 in algemene zin geïnformeerd over de (on)mogelijkheden voor woningbouw ter plaatse.

Uit verder mailverkeer tussen uw adviseur en u maken wij op dat u het eerste ruimtelijke concept voor de ruimtelijke onderbouwing, maar liefst 7 weken later, op 20 september heeft ontvangen van uw adviseur voor een eerste reactie.

Omdat u op 8 augustus jl. al per mail geïnformeerd bent over de (on)mogelijkheden voor woningbouw, heeft u hiermee zelf een bewust risico genomen om uw plannen na 8 augustus verder uit te werken in een eerste concept. Het signaal dat het allemaal niet eenvoudig zou zijn was helder.

Op 25 september 2023 zijn uw plannen nogmaals ambtelijk met u besproken. Ook in dat gesprek is aangegeven dat er voor het bouwen in het buitengebied andere spelregels gelden dan voor bouwen in en rond de bebouwde kom (het stedelijk gebied) [REDACTED]. Bovendien heeft u de mogelijkheden voor woningbouw al benut op basis van de VAB regeling.

Op [REDACTED] heeft u gebruik gemaakt van het spreekrecht bij de gemeenteraad. Hierbij heeft u gesteld dat destijds (2022) voor het realiseren van één woongebouw met daarin twee wooneenheden en de te slopen bestaande opstallen niet de VAB regeling is toegepast. Zoals u hiervoor al heeft kunnen lezen is dit wel degelijk het geval. Voor deze plannen is juist de rood-voor-rood regeling toegepast.

Tot slot

Aangezien u gebruik gemaakt heeft van het spreekrecht sturen wij deze brief in cc per dagmail aan de gemeenteraad. Ook zullen we hierbij relevante emails bijvoegen.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,