



Bezoekadres  
Markt 11  
6811 CG Arnhem

Postadres  
Postbus 9090  
6800 GX Arnhem

telefoonnummer (026) 359 91 11  
telefaxnummer (026) 359 94 80  
e-mailadres [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
internetsite [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

Aan het college van Burgemeester en wethouders  
van de gemeente Overbetuwe  
Postbus 11  
6660 AA ELST

datum 8 februari 2018  
zaaknummer 2017-016353  
onderwerp Voorontwerpbestemmingsplan Valburg Zuid

Geacht college,

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ontving ik op 29 november 2017 het voorontwerp van het bestemmingsplan Valburg Zuid.

### **Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Gelderland en de bijbehorende Omgevingsverordening Gelderland. De Omgevingsvisie en –verordening, vastgesteld in 2014, worden regelmatig geactualiseerd.

### **Planbeschrijving**

Het plan voorziet in het bestemmen van de woonwijk Valburg Zuid met 167 woningen. Deze woonwijk is deels gerealiseerd onder de naam Molenzicht. De nog nieuw te bouwen woningen worden verspreid over een groter plangebied. Het plan maakt tevens de uitbreiding van een horecagelegenheid tot een multicultureel centrum mogelijk.

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Valburg, aan de noordzijde grenzend aan de bestaande kern Valburg. De zuidelijke plangrens vormt de overgang naar het buitengebied.

### **Provinciaal belang**

Het voorontwerp geeft ons aanleiding om te adviseren ten aanzien van de onderstaande provinciale belangen.

### **Wonen**

Een goede plek om te wonen, voor iedereen, nu en in de toekomst. Daar willen we samen met onze samenwerkingspartners mee aan de slag. In de onlangs door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde koers 'Ruimte voor goed wonen' geven we aan wat we belangrijk vinden om dit doel te bereiken. Denk hierbij aan een goede kwalitatieve behoefteonderbouwing en verduurzaming. In lijn met de koers zijn de gemeenten in de subregio Arnhem bezig met het maken van nieuwe afspraken en de actualisering van de subregionale woonagenda.

inlichtingen bij mw. C.L. Mijnhout-Leenders

e-mailadres [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)

telefoonnummer (026) 359 81 92

BNG Bank Den Haag, rekeningnummer 28.50.10.824  
IBAN-nummer: NL74BNGH0285010824  
BIC-code van de BNG: BNGHNL2G

btw-nummer: NL001825100.B03  
KvK-nummer: 51468751

Het plan betreft een aanpassing van het eerdere plan Molenzicht uit 2011. Dit plan is inmiddels deels gerealiseerd. Van de 163 woningen die in het plan Molenzicht zijn bestemd, zijn 65 woningen nog niet gebouwd. Deze woningen worden samen met de reeds gebouwde woningen opnieuw bestemd. De nieuw te bouwen woningen worden uitgesmeerd over een groter plangebied. Deze ruimere opzet maakt het aanbod aan woontypen aantrekkelijker. Daarnaast blijft de windvang van de monumentale windmolen 'Nieuw Leven' beter behouden. Wij zijn het met u eens dat deze optimalisering van het stedenbouwkundig plan de kwaliteit van het plan ten goede komt.

Het plan maakt vier woningen extra mogelijk ten opzichte van het oorspronkelijke plan Molenzicht. Omdat het plan Molenzicht past binnen de huidige regionale woonagenda 2015, gaat de woonparagraaf van het plan vooral in op de kleine wijziging ten opzichte van het plan Molenzicht. Hoewel wij begrijpen dat deze vergelijking wordt gemaakt, vinden wij het belangrijk dat het plan op zichzelf een goede actuele kwalitatieve behoeftemotivering bevat. Wij zien graag onderbouwd hoe het plan zich verhoudt tot de meest recente gegevens over de behoefte: de regionale woningmarktanalyse van januari 2017 en de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose van maart 2017.

Wij zijn op de hoogte van de manier waarop uw gemeente de huidige plancapaciteit herprioriteert en nieuwe woningbouwinitiatieven kwalitatief afweegt. Volgens de toelichting past het plan binnen de gemeentelijke woonvisie. Wij zijn benieuwd hoe het nog te realiseren deel van het programma van het plan zich verhoudt tot de kwalitatieve prioriteringsopgave van uw gemeente. Wij missen in de toelichting van het plan ook duidelijkheid over eventuele fasering en de beoogde ontwikkelingstermijn.

### **Duurzaamheid**

Wij hebben duurzaamheid van nieuw te bouwen woningen hoog in het vaandel staan. Nieuwbouw biedt bijvoorbeeld kansen voor het toevoegen van meer gasloze woningen. Dit vraagt van gemeenten en ontwikkelaars de inspanning om de lat hoog te leggen. Wij lezen nog niet echt terug hoe dit plan kan bijdragen aan het behalen van de energiedoelstellingen. Wij nodigen u uit om samen met de ontwikkelaar te komen tot een hoger ambitieniveau voor de nog te realiseren woningen in dit plan. Dit past bij de ambitie '*op en top duurzaam!*' van de nieuwe – nog vast te stellen – woonagenda voor de subregio Arnhem.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Het plan bevat, planologisch gezien, slechts een toename van vier woningen ten opzichte van de bestemde situatie. Er is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nieuwe ladderonderbouw is niet nodig. Wij kunnen ons hierin vinden. Dit laat onverlet dat het plan wel een behoefteonderbouw dient te bevatten, zoals wij hierboven hebben toegelicht.

De ladder is doorlopen voor het nieuwe multifunctionele centrum. Wij kunnen ons in de onderbouw vinden. Het gebouw zal dienen als gemeenschapsgebouw en bevat een sporthal en activiteitenruimten. Wij vinden dat deze voorziening goed past bij de nieuwe woonwijk.

### **Molenbiotop**

Windmolens met een monumentenstatus vormen een onlosmakelijk onderdeel van de regionale identiteit. Daarom streeft Gelderland naar het behoud en de bescherming van molenbiotopen. Het gaat hierbij vooral om het functioneren van de molen door middel van een vrije windvang. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde van de molen niet altijd zijn uit te sluiten.

In artikel 2.8.2.1 van de Omgevingsverordening is bepaald dat in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen een molenbiotop geen nieuwe bebouwing dan wel beplanting wordt toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de windmolen 'Nieuw Leven'. Uw gemeente heeft met de ontwikkelaar en de Molenstichting een convenant ondertekend dat zo goed mogelijk tegemoet komt aan alle belangen. In goed overleg hebt u samen afspraken gemaakt over de bouwhoogte van de woningen.

Het bij het plan gevoegde windonderzoek laat zien dat het plan leidt tot een verlies van windvang van 1,95%. Het plan voldoet hiermee strikt genomen niet aan de regels ter bescherming van de molenbiotop. Een verbetering van het windonderzoek kan soelaas bieden. Wij hebben onze opmerkingen hierover inmiddels per email aan u kenbaar gemaakt. Wij zijn hierover met u in gesprek.

#### **Intrekgebied**

Volgens de Omgevingsverordening ligt het plangebied in een intrekgebied. In deze gebieden mag het bestemmingsplan de winning van fossiele energie niet mogelijk maken. Dit beleid is goed vertaald in het plan.

#### **Advies**

Wij adviseren vorenstaande opmerkingen te verwerken in het plan. Gelet op het provinciale belang dient u de terinzagelegging van het ontwerp opnieuw aan de provincie kenbaar te maken. Dit kan door het invullen van het E-formulier op de website [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl).

Hoogachtend,  
namens de Algemeen Directeur  
van de provincie Gelderland,

mw. Mr. S. Sprokkereef

kopie:

- . Waterschap Rivierenland, t.a.v. directie Watersystemen, afdeling Plannen, Postbus 599, 4000 AN Tiel
- . DIS-Post PRG/A03 mevrouw C. Mijnhout