

Bijlage 15

Inspraakverslag Bestemmingsplan Fructus Dodewaard

Gemeente Neder-Betuwe/Van Kerkhoff Maatwerk in RO,
juni 2019

BESTEMMINGSPLAN “Fructus Dodewaard”

INSPRAAK- EN VOOROVERLEGVERSLAG

3 juni 2019



INSPRAAK- EN VOOROVERLEGVERSLAG

Bestemmingsplan “Fructus Dodewaard”

1. INLEIDING

Het (voorontwerp) bestemmingsplan “Fructus Dodewaard” maakt de bouw van maximaal 72 woningen met bijbehorende voorzieningen juridisch-planologisch mogelijk. Het betreft een globaal bestemmingsplan (grotendeels de bestemming ‘Woongebied’). In de toelichting van het plan staan drie stedenbouwkundige modellen die mogelijk zijn binnen het plangebied ‘Fructus’.

Het voorontwerpbestemmingsplan lag op grond van de gemeentelijke ‘Participatie- en Inspraakverordening Neder-Betuwe 2015’ van 6 september 2018 tot en met 3 oktober 2018 ter inzage.

Het voorontwerpbestemmingsplan “Fructus Dodewaard” was digitaal raadpleegbaar op de websites www.nederbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in ‘Het Gemeentenieuws’ op woensdag 5 september 2018. Iedereen is op grond van de Participatie- en Inspraakverordening in de gelegenheid gesteld vanaf donderdag 6 september 2018 tot en met woensdag 3 oktober 2018 inspraakreacties kenbaar te maken.

Ook is het voorontwerpbestemmingsplan, in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening), aan het Waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland aangeboden.

Op donderdagavond 27 september 2018 vond er een inloopbijeenkomst over het bestemmingsplan plaats. Iedereen kon hier vragen stellen over het bestemmingsplan en/of de stedenbouwkundige modellen.

Het inspraak- en vooroverlegverslag bestaat achtereenvolgens uit

- Hoofdstuk 2 “Algemeen”;
- Hoofdstuk 3 “inspraakreacties”;
- Hoofdstuk 4 “Vooroverlegreacties”; en
- Hoofdstuk 5 “ambtelijke aanpassingen”.

2. ALGEMEEN

De Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming stelt regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van inzagelegging zijn 11 schriftelijke inspraakreacties door (met name) omwonenden ingediend. De inhoud van de inspraakreacties is in samengevatte vorm weergegeven. Bij de beantwoording is rekening gehouden met de gehele reactie. Per onderdeel van de inspraakreactie hebben wij in hoofdstuk 3 onze overwegingen c.q. reactie gegeven.

Daarnaast hebben het Waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland gereageerd. In hoofdstuk 4 van dit verslag wordt ingegaan op deze twee reacties. De vooroverlegreacties zijn als bijlage opgenomen in dit verslag.

3. INSPRAAKREACTIES

1 Inspreker 1

1.1

Er zijn zorgen over de toegang met vrachtwagen op het eigen terrein.

1.2

I.v.m. de hondenkennel is woningbouw op korte afstand niet ideaal. Een flinke groenwal kan rust brengen.

Beantwoording

Ad. 1.1

De ontsluiting van het perceel van insprekers wordt door het bestemmingsplan niet gewijzigd. Het perceel blijft derhalve op de gebruikelijke wijze bereikbaar, ook voor een eventuele vrachtwagen. Ook bij een herinrichting van het plan, zal een ontsluiting van het perceel gewaarborgd blijven. Het perceel heeft overigens de bestemming Wonen en Agrarisch. De stalling van een vrachtwagen (i.v.m. een bedrijfsmatige activiteit) past niet binnen deze bestemmingen.

Ad. 1.2

Het perceel van insprekers is, op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld', bestemd voor Wonen en deels Agrarisch. Binnen deze bestemming is de exploitatie van een hondenkennel niet toegestaan. Indien er sprake is van een beperkt aantal honden (gelet op de rechtspraak maximaal 3-5) waarmee op incidentele basis (maximaal 1 x per jaar) wordt gefokt, zou de ontwikkeling als niet bedrijfsmatig kunnen worden aangemerkt. Dat gebruik zou niet in strijd behoeven te zijn met de woonbestemming. In dat kader is de realisatie van woningen nabij het perceel van insprekers planologische gezien, ook niet problematisch. Bij de ontwikkeling/inrichting kan hier ook rekening mee worden gehouden (bijvoorbeeld een geluidafscherming ter hoogte van het perceel van insprekers, door middel van een erfafscheiding).

2 Inspreker 2

2.1

Er wordt gevraagd rekening te houden met de richtlijnen betreffende de mestopslag, rijbak met verlichting, stallen en trainingsmolen.

2.2

Het perceel dient bereikbaar te blijven voor grotere voertuigen met aanhanger.

2.3

Insprekers zijn bereid om de paardenactiviteiten te verplaatsen. Dit voorstel is aan de ontwikkelaar overgelegd.

2.4

Een aantal parkeerplaatsen is op behoorlijke afstand van de te bouwen woningen ingetekend. In het kader van het Neder-Betuws speerpunt 'duurzaamheid en milieu' wordt gevraagd om laadpalen voor elektrische auto's (dicht)bij de woningen te realiseren.

2.5

I.v.m. mogelijke toepassing zonnepanelen kan de nokrichting van de nieuwe woningen beter, zoveel als mogelijk, west/oost zijn.

2.6

Ruimte voor een ondergrondse AVRI-container en glascontainer wordt gemist.

2.7

Is er ruimte gereserveerd voor blauwe containers zonder daarbij voetgangers en fietsen te hinderen?

2.8

Achter een groot aantal woningen is geen brandgang getekend.

2.9

Gezien de klimaatverandering wordt aandacht gevraagd voor voldoende water-opslagbekkens.

Beantwoording:

Ad. 2.1 tot en met 2.3

Insprekers zijn met de initiatiefnemers van het plan tot overeenstemming gekomen om (het grootste deel van) de gronden van insprekers bij het bestemmingsplan te betrekken, waardoor woningbouw op deze

locatie mogelijk wordt. Het betreft o.a. de gronden waarop de paardenpak en –wei en stapmolen zijn gesitueerd. Het hobbymatig gebruik van de gronden voor de paardensport zal hiermee worden beëindigd. De gronden zullen worden bestemd voor Woongebied c.q. Wonen.

Ad. 2.4

Alle parkeerplaatsen komen op 'acceptabele' loopafstanden van de woningen. De vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen hebben daarnaast parkeergelegenheid op eigen terrein. De plaatsing van laadpalen is afhankelijk van de behoefte. Het is altijd mogelijk om (openbare) parkeerplaatsen in de toekomst aan te wijzen voor laadplaatsen voor elektrische auto's. Het bestemmingsplan sluit dit niet uit.

Ad. 2.5

Voor de ontwikkeling van Fructus zijn drie stedenbouwkundige varianten ontwikkeld. Over deze modellen heeft in een eerder stadium al overleg met omwonenden en belanghebbenden plaatsgevonden. Uit die bijeenkomsten is gebleken dat het model "De Groene Hoven" de voorkeursvariant is. Daarom is die verkaveling verder uitgewerkt in het bestemmingsplan. Het grootste deel van de woningen (circa 70%) is oost-west georiënteerd. Een aantal woningen niet, maar ook bij die woningen is het plaatsen van zonnepanelen uiteraard niet uitgesloten

Ad. 2.6

Aan de nieuwe hoofdontsluiting van de wijk zijn voldoende locaties beschikbaar voor een ondergrondse afvalcontainer. Ook planologisch is hiermee rekening gehouden.

Ad. 2.7

Daar wordt in de uitwerking zeker rekening mee gehouden. Ook planologisch is hiervoor in het openbaar gebied voldoende ruimte gereserveerd.

Ad. 2.8

Het bestemmingsplan is globaal van opzet en heeft daarmee voldoende flexibiliteit voor de ontwikkeling van het woningbouwprogramma. Een brandgang achter rijwoningen past binnen deze globale opzet. Binnen het aangepaste stedenbouwkundig plan blijkt dat alle rijwoningen een ontsluiting op een achterpad c.q. openbaar gebied krijgen.

Ad. 2.9

In de plannen is rekening gehouden met de normen voor de opvang en afvoer van hemelwater . Hierover vindt overleg plaats met het Waterschap. Over een eerste versie van het waterhuishoudkundig plan is reeds contact geweest. Ook over het ontwerpbestemmingsplan (waarin het waterhuishoudkundig plan voor het definitieve stedenbouwkundig plan zal zijn verwerkt) zal met het Waterschap overleg plaatsvinden.

3 Inspreker 3

3.1

In informatiebrieven staat dat er een bestemmingsplan komt, dat grenst aan de Lindenlaan en de Merelhof. Er zijn echter ook woningen getekend grenzend aan de Lindenhof. Komt hier geen brandgang en is er ruimte voor een erfafscheiding?

3.2

Als er een fietsdoorgang komt aan de Lindenhof, waar blijven dan de huidige parkeerplaatsen?

3.3

De AVRI geeft aan dat er een ondergrondse container komt bij de geplande fietsdoorgang. Daardoor vervalt er al een parkeerplaats. Enkele woningen aan de Lindenhof hebben geen parkeerruimte aan huis. De Lindenhof is een Woonerf en geen doorgang.

3.4

De voorkeur gaat uit naar het stedenbouwkundig model "De Groene Hoven". Deze heeft een goede ligging en niet veel nadelen voor omwonenden. Wel is meer groen gewenst.

Beantwoording:

Ad. 3.1

Het plangebied grenst ook aan een aantal tuinen van woningen aan de Lindenhof. Alle nieuwe woningen in het plan Fructus krijgen een toegang tot het openbaar gebied. In het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met de bestaande woningen/tuinen, o.a. door het creëren van afstand tot de hoofdgebouwen (woningen). In een zone van circa 3 meter vanaf de bestaande erfgrans mogen in het nieuwe plan enkel gebouwen met een maximum hoogte van 3,5 meter worden gerealiseerd. In deze zone is ook zeker ruimte voor erfafscheidingen.

Ad. 3.2

De langzaamverkeersontsluitingen zullen nog verder worden uitgewerkt waarbij de 2 noordelijke ontsluitingen zullen worden ingericht als langzaamverkeersverbinding waarvan de noordelijke als voetfietspad en tevens calamiteitenroute. Naar verwachting zal de middelste ontsluiting, op de Lindenhof, worden ingericht als voetpad. Als er bij de herinrichting officiële parkeerplaatsen moeten wijken, zullen deze zoveel mogelijk op korte afstand worden gecompenseerd.

Ad. 3.3

Wij zullen het aantal officiële parkeerplaatsen in de Lindenhof en de andere aangrenzende straten zoveel als mogelijk gelijk laten. Soms wordt er niet aan ontkomen om een parkeerplaats (tijdelijk) op te heffen. De ondergrondse container nabij de Lindenhof staat in principe los van de ontwikkeling van Fructus. Vanwege de ontwikkeling van het plan Fructus wordt de container aan de Lindenhof tijdelijk geplaatst. De definitieve ondergrondse container zal binnen het plangebied van Fructus een plek moeten krijgen. Daarna kan de tijdelijk bedoelde container aan de Lindenhof in beginsel weer verdwijnen

Dat er sprake is van een (inrichting voor een) woonerf, maakt het juist mogelijk om hierop een langzaamverkeersontsluiting vanaf de woonwijk Fructus aan te laten sluiten

Ad. 3.4

Diverse personen hebben aangegeven een voorkeur te hebben voor het model "De Groene Hoven". Dit model zal ook de basis vormen voor de uitwerking van het voorliggende bestemmingsplan.

4. Inspreker 4

4.1

De voorkeur gaat uit naar het stedenbouwkundig model "De Groene Hoven", omdat dit de meeste ruimte geeft. Ook de voorkeur voor een aangrenzende vrijstaande woning i.p.v. rijwoningen (mogelijke huurwoningen). Deze kunnen meer geluidsoverlast geven en een vrijstaande woning geeft meer privacy.

Het stedenbouwkundig model "De Groene Slinger" kan ook. Ook hier staan de woningen niet zo dicht op de omliggende percelen (geluidsoverlast en beperking privacy).

Beantwoording

Ad. 4.1

Diverse personen hebben aangegeven een voorkeur te hebben voor het model "De Groene Hoven". Dit model zal ook de basis vormen voor de uitwerking van het voorliggende bestemmingsplan.

5. Inspreker 5

5.1

De voorkeur gaat uit naar het stedenbouwkundig model "De Groen Hoven" met vrijstaande woningen naast de Lindenhof. Mocht dat plan niet doorgaan dan heeft het model "De Groene Slinger" de voorkeur. Het derde model ("Groene Hoven - variant") is ongewenst omdat er dan continue inkijk is in de tuin. Dat is qua privacy niet fijn en dan is de kans groot dat er nauwelijks zon in de tuin komt.

5.2

Er staat nu een hek van de gemeente. Wordt dit vervangen door een nieuw, gemeentelijk hek?

Beantwoording

Ad. 5.1

Diverse personen hebben aangegeven een voorkeur te hebben voor het model "De Groene Hoven". Dit model zal ook de basis vormen voor de uitwerking van het voorliggende bestemmingsplan.

Ad. 5.2

Bij de herinrichting van de aansluiting van de bestaande woonwijk op het plan Fructus, zal worden beoordeeld wat met het hekwerk moet/kan gebeuren. Het ligt voor de hand dat het hek komt te vervallen.

6. Inspreker 6

6.1

In het plan staan 3 langzaam-verbindingen ("loopdoorgangen") getekend tussen het plangebied naar de bestaande wijk. Als er een ontsluiting gemaakt wordt voor gemotoriseerd verkeer bij de Lindenlaan, geeft dit een hele gevaarlijke situatie in de Lindenlaan. De Lindenlaan is niet voorzien van volledige stoepen. Daarbij zijn er enkele gevaarlijke bochten.

6.2

Waarom is er niet begonnen met de uitbreiding bij de Kalkestraat zoals op de oude plattegrond staat. Dan is rechtstreekse ontsluiting op de rondweg mogelijk.

6.3

Op pagina 8 van uw folder staat een Milieuzone aangegeven. Moet deze niet vrij blijven?

6.4

Wat gebeurt er met het hekwerk dat nu achter onze woningen staat?

6.5

Er is een hoogteverschil tussen het plangebied en de omliggende gronden. Wat gebeurt hiermee?

Beantwoording

Ad. 6.1

Bij de verbindingen zal goed gekeken worden naar verkeersveiligheid. Waar nodig zal de inrichting worden aangepast. De hoofdontsluiting van Fructus zal plaatsvinden via de Matensestraat. De verbindingen naar de bestaande woonwijk zullen voornamelijk voor langzaamverkeer zijn.

Ad. 6.2

Zoals in de Structuurvisie Neder-Betuwe 2015 staat, kunnen in Dodewaard geen grote aantallen woningen worden gerealiseerd binnen inbreidingslocaties. Hierdoor is het, om te kunnen voorzien in de plaatselijke woningbehoefte, noodzakelijk om over te gaan tot uitbreiding aan de westzijde van de kern (locatie Fructus). Gekozen wordt voor een gefaseerde ontwikkeling. Vooralsnog ontwikkelen we het plan Fructus met ruimte (na uitbreiding van het plan met het perceel aan de Matensestraat 51) voor voor circa 80 woningen. Voor de langere termijn kan het noodzakelijk zijn om op de locatie bij Kalkestraat woningbouw te realiseren.

Ad. 6.3

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard – Echteld' is de 'Milieuzone – spuitzone' opgenomen. De gronden binnen deze zone dienen ook ter bescherming van het woon- en leefmilieu in de aangrenzende woongebieden. Op deze gronden mogen geen productieboomgaarden, zacht-fruitopstanden of (boom)kwekerijen komen. De zone beschermt de huidige woningen tegen bestrijdingsmiddelen die gebruikt worden. Aangezien met het bestemmingsplan 'Fructus Dodewaard' de bestemming wordt gewijzigd naar Wonen, is het gebruik van de gronden voor agrarische doeleinden niet meer mogelijk. De bestemming Wonen kan aansluitend aan het aangrenzende woongebied worden mogelijk gemaakt.

Ad. 6.4

Bij de herinrichting van de aansluiting van de bestaande woonwijk op het plan Fructus, zal worden beoordeeld wat met het hekwerk moet/kan gebeuren. Het ligt voor de hand dat het hek komt te vervallen.Ad. 6.5

Bij de civieltechnische uitwerking zal worden gezorgd voor een goede hoogte-aansluiting tussen de nieuwbouwwontwikkeling en het omliggende (woon)gebied.

7. Inspreker 7

7.1

De voorkeur gaat uit naar het stedenbouwkundige model “De Groene Hoven” waarbij het voetpad langs het perceel Lindenhof 4 gaat en niet door het midden. Dit is essentieel voor de verkeersveiligheid ter plaatse.

Beantwoording

Ad. 7.1

Diverse personen hebben aangegeven een voorkeur te hebben voor het model “De Groene Hoven”. Dit model zal ook de basis vormen voor de uitwerking van het voorliggende bestemmingsplan.

8. Inspreker

8.1

In alle drie de stedenbouwkundige modellen zal Lindenlaan 26 de nieuwe bebouwing bijzonder dicht aan de erfgrans krijgen. Bij model “Slinger” geldt dit tevens voor nr. 28. Dit betekent minder lichtinval en minder privacy, dus minder woonplezier en waardevermindering van de woningen.

8.2

I.v.m. privacy wordt gevraagd om een blinde gevel (geen doorzichtig glas en geen draaiende delen) richting bestaande woningen.

8.3

Er wordt een brandgang/achterom direct grenzend aan de bestaande woningen gevraagd.

8.4

Is er in het stedenbouwkundig model “Slinger” voldoende hemelwateropvang?

8.5

De modellen lijken niet of nauwelijks te voorzien in spel- en speelmogelijkheden. In de huidige situatie zijn de speelmogelijkheden bijzonder goed; de kinderen uit de hele buurt gaan er op achter uit

8.6

Er is vanuit de Dodewaardse gemeenschap vraag naar gelijkvloerse woningen voor senioren en er is behoefte aan woningen voor eenpersoonshuishoudens.

8.7

Eerder was er sprake van vrije kavels aangrenzend aan de bestaande woningen. Relatief goedkope huurhuizen achter koopwoningen resulteert in waardevermindering van de koopwoningen. Er wordt voorgesteld de sociale woningen aan de andere kant van de ontsluitingsweg te realiseren.

8.8

Het huidige pad tussen Lindelaan 26 en 28 wordt een toegangsweg naar Fructus. Dit betekent dat er geen veilige oprit/kruising voor Lindelaan 24 en 26 meer is.

8.9

De Lindenlaan is smal, heeft bochten en nauwelijks trottoir. De Lindenlaan is niet geschikt voor meer (doorgaand) autoverkeer. Wanneer het een calamiteitenweg wordt, dan dient deze afgesloten te zijn voor overig gemotoriseerd verkeer.

8.10

Als de verbindingsweg en het voorgenomen fietspad bij Lindenhof 4 worden gerealiseerd, verdwijnen er twee tot vijf parkeerplaatsen aan de Lindenlaan. In de huidige situatie is er al een parkeerprobleem.

8.11

Het stedenbouwkundige model "Slinger" wordt afgewezen. 2 families kiezen voor model "De Groene Hoven" en vijf families voor model "De Groene Hoven-variant"

Beantwoording

8.1

Diverse personen hebben aangegeven een voorkeur te hebben voor het model "De Groene Hoven". Dit model zal ook de basis vormen voor de uitwerking van het voorliggende bestemmingsplan. De woningen ten westen van Lindenlaan 26 worden oost-west georiënteerd. De zijtuin van de hoekwoning zal grenzen aan het perceel Lindenlaan 26. Deze gronden zijn in het bestemmingsplan Buitengebied Dodewaard en Echteld al bestemd voor Wonen. In het bestemmingsplan Fructus Dodewaard worden over de eerste 3 meter vanaf de perceelsgrens van het perceel Lindenlaan 26 slechts bijgebouwen toegestaan met een hoogte van maximaal 3,5 meter. Door de bouw van woningen zal de situatie enigszins wijzigen. Gelet op de bestaande inrichting van dit deel van het plangebied, namelijk o.a. met hoge bomen zal door de nieuwe woonbebouwing, in de zomerperiode nauwelijks sprake zijn van een vermindering van de lichtinval.

8.2

De hiervoor benoemde planregeling geeft reeds uitdrukking aan de belangen van bestaande bewoners. Daarnaast is over het algemeen sprake van een zijdelingse situering van de nieuwe woningen. Er zal voldaan moeten worden aan het burenrrecht. Hoewel dit op grond van het burenrrecht niet verplicht kan worden gesteld, zal De suggestie voor een blinde gevel voor deze woningen aan de ontwikkelcombinatie worden meegegeven.

8.3

De nieuwe woningen krijgen (ook) een ontsluiting aan de achterzijde van het perceel. In het huidige verkavelingvoorstel zit niet per definitie een brandgang aan de zijde van de bestaande woningen. Deze woningen hebben immers een bestaande ontsluiting via het eigen perceel.

8.4

In de uitwerking naar één stedenbouwkundig model wordt rekening gehouden met de benodigde oppervlakte voor waterberging. Het ontwerpbestemmingsplan zal verder worden uitgewerkt op basis van het model "De Groene Hoven"

8.5

Pianologisch is er ruimte voor speeltoestellen. Er zal worden voldaan aan de gemeentelijke eis dat 3% van het openbaar gebied wordt ingericht als speelplek. Daarover zijn met ontwikkelende partijen afspraken gemaakt. In de nadere uitwerking zullen we kijken waar speelvoorzieningen een plek kunnen krijgen. Daarbij zullen ook de bestaande voorzieningen voor de verschillende doelgroepen worden betrokken.

8.6

Het voorontwerpbestemmingsplan biedt daarvoor ruimte. Er mogen, binnen de bestemming Woongebied, maximaal 81 woningen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 11 meter. De bouw van gelijkvloerse woningen en woningen voor eenpersoonshuishoudens is daarin mogelijk. Programmatisch wordt er ook rekening gehouden met gelijkvloerse (senioren)woningen, zowel in huur- als koopsector.

8.7

In Fructus komen verschillende woningen. Vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen. Ruimtelijk gezien wordt bekeken welke woningen waar kunnen komen. Met het bestemmingsplan wordt wel geregeld dat er sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De gemeente heeft namelijk, samen met de woningstichting, een opgave voor de realisatie van voldoende sociale huurwoningen. Wij zien niet in dat sociale huurwoningen zullen leiden tot meer waardevermindering. Alleen de ruimtelijke gevolgen van een plan zijn relevant bij de vraag of er sprake is van waardevermindering.

8.8

De langzaamverkeersontsluitingen zullen nog verder worden uitgewerkt waarbij de 2 noordelijke ontsluitingen zullen worden ingericht als langzaamverkeersverbinding, waarvan de noordelijke als voet-fietspad en tevens calamiteitenroute. Naar verwachting zal de middelste ontsluiting, op de Lindenhof, worden ingericht als voetpad. Er is ons inziens voldoende fysieke ruimte om een verkeersveilige aansluiting te maken.

8.9

De hoofdontsluiting van Fructus zal plaatsvinden via de Matensestraat. De verbindingen naar de bestaande woonwijk zullen voornamelijk voor langzaamverkeer zijn. Het is verkeerskundig echter geen enkel bezwaar als er ook soms een auto van en naar de nieuwe wijk over de Lindelaan rijdt. Een dergelijke extra verkeersgeneratie zal zeer beperkt zijn.

8.10

De fietsdoorgangen zullen nog verder worden uitgewerkt. Als er officiële parkeerplaatsen moeten wijken, zullen deze op korte afstand terugkomen. Het aantal officiële parkeerplaatsen in de aangrenzende straten zal gelijk blijven.

8.11

Diverse personen hebben aangegeven een voorkeur te hebben voor het model "De Groene Hoven". Dit model zal ook de basis vormen voor de uitwerking van het voorliggende bestemmingsplan.

9. Inspreker

9.1

Er wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan waarin wordt gesteld dat er sinds 2003 in Dodewaard geen substantiële in- of uitbreiding meer heeft plaatsgevonden en dat doorstroming gewenst is. Ook wordt verwezen naar de nota van uitgangspunten waarin staat dat een gevarieerd (jongeren, gezinnen en ouderen) woningaanbod gewenst is. Tot slot verwijst men naar de Woonvisie 2016-2021 waarin staat dat de vergrijzing van Neder-Betuwe zich voortzet en dat levensloopgeschikte woningen gewenst zijn.

Er wordt gesteld dat er met dit plan geen aandacht wordt besteed aan de doelgroep ouderen. Er wordt gevraagd het bestemmingsplan aan te passen zodat ook seniorenwoningen (kleiner, aangepast en levensloopbestendig) gebouwd kunnen worden.

9.2

Er wordt een optie gegeven voor een 'hofjesvorm' waarbij ouderen comfortabel, veilig en zelfstandig kunnen wonen. Op Dodewaardse schaal kan aan "Knarrenhof" gedacht worden.

9.3

De gemeentelijke prioritering in andere kernen tast de vitaliteit van de kern Dodewaard aan. De bebouwingmogelijkheden van Fructus zijn groter (tot aan de rondweg) dan het voorliggende plangebied. Realisatie van Fructus in gehele omvang in versneld tempo is dringend gewenst.

Beantwoording

9.1

Het voorontwerpbestemmingsplan biedt ruimte voor kleinere, aangepaste en levensloopbestendige woningen. Er mogen binnen de bestemming Woongebied maximaal 81 woningen worden gerealiseerd

met een maximale bouwhoogte van 11 meter. De bouw van bijvoorbeeld gelijkvloerse woningen is daarin mogelijk. Programmatisch wordt er ook rekening gehouden met gelijkvloerse (senioren)woningen, zowel in huur- als koopsector.

9.2

Er wordt in het plan een substantieel deel aan seniorenwoningen gerealiseerd. Het gehele huurprogramma zal levensloopbestendig worden gerealiseerd. Daarnaast worden 6 levensloopbestendige sociale koopwoningen gerealiseerd. Ten slotte bestaat de optie om iedere hoekwoning zodanig uit te breiden dat er het volledige woonprogramma op de begane grond kan worden gerealiseerd.

9.3

De huidige ontwikkeling betreft de eerste fase van de ontwikkeling van Fructus. Aan de hand van de woningbehoefte en de beschikbare plancapaciteiten zal, in overleg met de Provincie, even eventuele vervolgfase van Fructus tot ontwikkeling worden gebracht.

10. Inspreker 10

10.1

Het aspect water is sterk onderbelicht in het plan. Nergens wordt duidelijk stelling genomen over waar het water komt of hoe het ingericht wordt. Evenmin wordt er iets gezegd over de kwaliteit die water aan de leefomgeving kan toevoegen. Gezien de gemeentelijke opgave in klimaatadaptatie is dit een gemiste kans.

10.2

Vanaf de jaren '90 is structureel ingezet om alle waterberging in een groen-blauwe omzoming rondom Dodewaard te leggen. Het zou zonde zijn om die structuur niet door te zetten in zuidelijke richting langs de Dodewaardsestraat. Er wordt gepleit om waterberging voor Fructus (huidige en toekomstige fasen) langs de Dodewaardsestraat te realiseren. Dit valt buiten het plangebied, maar een strategische visie op dit gebied is noodzakelijk.

10.3

Ten behoeve van ecologie wordt gevraagd om geen doodlopende sloten in het plangebied te realiseren.

10.4

In het plan wordt uitgegaan van een talud van 1:1,5. Deze taluds zijn moeilijk te onderhouden, dragen niet bij aan de kindveiligheid van de wijk en hebben geen ruimtelijke kwaliteit. Beter is het om – conform Neder-Betuws beleid – om taluds van 1:5 tot 1:6 te hanteren en de taluds mee te tellen als groene ruimte. Die opzet kost niet perse meer uitgeefbare grond en zorgt wel voor meer waterwaarde.

10.5

In het plan wordt gesproken over een gemengd rioelstelsel. De Matensestraat is echter voorzien van een verbeterd gescheiden rioelstelsel. Het rioelstelsel in de bestaande wijk ten oosten van Fructus is een gemengd stelsel, maar heeft het voordeel dat het water zonder pompen wordt afgevoerd naar het hoofdgemaal. Dat is daarmee een duurzamere route.

Beantwoording

10.1

Het aspect water krijgt zeker de aandacht in een nadere uitwerking van de plannen. Binnen de diverse bestemmingen (Groen, Water, Verkeer-verblijfsgebied en Woongebied), zijn diverse functies, o.a. waterberging, mogelijk. De wateropgave wordt, samen met het Waterschap Rivierenland, vorm gegeven. Een eerste goede aanzet hiervoor is gegeven in een technisch waterhuishoudkundig rapport voor de locatie Fructus. In dit rapport worden de waterhuishoudkundige aspecten van de ontwikkeling Fructus besproken. Dit waterhuishoudkundig plan zal worden verwerkt in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan (en daar als bijlage aan worden toegevoegd). Het Waterschap heeft op de eerste versie van het plan gereageerd en haar waardering uitgesproken over de manier waarop in het plan ook rekening is gehouden met de klimaateffecten.

10.2

De wateropgave van het huidige plan, wordt binnen het plangebied zelf opgelost. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wateropgave en tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit aan het plan toegevoegd door openbaar groen en water. Niet uitgesloten is dat bij een toekomstige ontwikkeling van de meer westelijk gelegen gronden, extra waterberging noodzakelijk zal zijn aan de randen van de Dodewaardsestraat. Dat er bij de doorontwikkeling ook een waterstructuur langs de verbindingsweg komt, ligt inderdaad voor de hand.

10.3

Wij nemen deze opmerking mee in de doorontwikkeling van het plan. De watergang in het plangebied betreft een bestaande situatie en heeft tevens een kwelafvoerende functie. In de nieuwe situatie wordt ook hemelwater afgekoppeld op deze watergang wat zorgt voor een betere doorspoeling.

10.4

Binnen de beschikbare ruimte lijkt het mogelijk om minder steile taluds of een plas/dras oever te realiseren wat inderdaad bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Bij verdere planuitwerking kan dit worden ingepast.

10.5

Fructus krijgt een gescheiden stelsel. Het vuilwaterriool van Fructus wordt aangesloten op het gemengde riool in de oostelijk gelegen woonwijk. Aansluiten op de Matensestraat heeft niet de voorkeur.

11. Inspreker 11

11.1

Teleurgesteld dat er geen seniorenwoningen in het plan staan, terwijl dit toch de bedoeling was. Hopelijk nog mogelijk, verwijzing naar Knarrenhof.

Beantwoording

11.1

Programmatisch wordt er ook rekening gehouden met gelijkvloerse (senioren)woningen, zowel in huur- als koopsector. Er wordt in het plan een substantieel deel aan seniorenwoningen gerealiseerd. Het gehele huurprogramma zal levensloopbestendig worden gerealiseerd. Daarnaast worden 6 levensloopbestendige sociale koopwoningen gerealiseerd. Ten slotte bestaat de optie om ieder hoekwoning zodanig uit te breiden dat er het volledige woonprogramma op de begane grond kan worden gerealiseerd.

12. Inspreker 12

12.1

Om de leefbaarheid in de wijk op peil te houden zijn seniorenwoningen nodig. Te denken valt aan 10-15 stuks.

12.2

Voorkeur voor model 3 "De Groene Plekken", vanwege:

1. bestaande watergang blijft intact, dus minder maatregelen nodig voor bergen hemelwater bij extreme omstandigheden;
2. bodemstructuren en grondwaterstromen worden minder aangetast dan bij model 2. Vertaalt zich in natuurlijke hemelwateropvang en -afvoer als wijk gereed is;
3. wijk met water geeft een mooier aanzicht dan een wijk zonder, waarde verhogend voor leefklimaat en zal zich uitdrukken in huizenprijzen
4. verdraagzaamheid van mensen die dicht op elkaar wonen is lager dan bij mensen die minder dicht op elkaar wonen. Wijk met 70 of 71 lijkt mooi, maar percelen zien er erg klein uit. Voor aanvaardbare leefbaarheid over langere periode is het wenselijk kavels te vergroten. Te denken valt over een 2^e hofje rechtsachter in de wijk gezien vanaf de Matensestraat. Maar ook beperking van het aantal huurhuizen tot 10 a 12.

Beantwoording

12.1

Het voorontwerpbestemmingsplan biedt ruimte voor kleinere, aangepaste en levensloopbestendige woningen. Er mogen maximaal 81 woningen komen met een maximale bouwhoogte van 11 meter. De bouw van bijvoorbeeld gelijkvloerse woningen is daarin mogelijk. Programmatisch wordt er ook rekening gehouden met gelijkvloerse (senioren)woningen, zowel in huur- als koopsector.

12.2

Diverse personen hebben aangegeven een voorkeur te hebben voor het model "De Groene Hoven". Dit model zal ook de basis vormen voor de uitwerking van het voorliggende bestemmingsplan. In overleg met het Waterschap Rivierenland zal de wateropgave vorm worden gegeven. Het gebruik maken van bestaande waterstructuren heeft inderdaad voordelen. De bebouwingsdichtheid van circa 25 woningen per hectare is ons inzien passend bij een uitleglocatie in deze kern. Daarbij wordt ook opgemerkt dat met name senioren hebben aangegeven, geen behoefte te hebben aan een groot perceel.

13. Inspreker 13

13.1

Voorkeur voor model 1. "De Groene Hoven", omdat bouwen in zelfde richting als Lindenlaan geen goed plan lijkt. Zicht op elkaars huis en ramen is niet fijn voor de privacy. Blokkeert bovendien de zichtlijnen die insprekers gewend zijn (nu vrij uitzicht). Verder geen problemen met het plan.

13.2

Grenst alles direct aan bestaande achtertuin, of komt er een pad zodat een achterom kan worden gerealiseerd (niet noodzakelijk, wel handig te weten).

Beantwoording

13.1

Diverse personen hebben aangegeven een voorkeur te hebben voor het model "De Groene Hoven". Dit model zal ook de basis vormen voor de uitwerking van het voorliggende bestemmingsplan.

13.2

In het huidige verkavelingvoorstel zit niet per definitie een achterpad aan de zijde van de bestaande woningen. Het plan is wel zodanig opgezet dat er extra ruimte ontstaat tussen de bestaande woningen en de nieuw te realiseren woningen. Enerzijds door openbaar gebied (groen, parkeren, ontsluiting) maar ook door de bebouwingsregeling (geen hoofdgebouwen op de erfgrans). Ook is er sprake van een zijdelingse situering van de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande woningen.

4. VOOROVERLEGREACTIES

Het plan is toegezonden in het kader van het vooroverleg ex. art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aan het waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland.

Waterschap

Uitgangspunt bij de drie opgestelde stedenbouwkundige modellen is dat er voldoende ruimte wordt gereserveerd voor waterberging, groen en spelen. In het kader van de watertoets heeft in het voortraject afstemming plaatsgevonden en is een rapportage Quickscan Water opgesteld. Deze Quickscan Water geeft op een juiste wijze de uitgangspunten van het waterschap weer voor het plan. Zoals benoemd in de bestemmingsplantoelichting bleek het in de quickscan doorgerekende stedenbouwkundige plan nog niet volledig aan de uitgangspunten van het waterschap te voldoen. Het doorgerekende model wijst echter af van de drie stedenbouwkundige modellen zoals gepresenteerd in het voorontwerpbestemmingsplan. In welke mate de drie stedenbouwkundige plannen voldoen aan de benoemde uitgangspunten kan in deze fase niet beoordeeld worden.

Beantwoording vooroverlegreactie waterschap

Het ontwerpbestemmingsplan zal één van de modellen zijn uitgewerkt. Dit model zal zijn doorgerekend en zal voldoen aan de uitgangspunten van het waterschap. Er is inmiddels een waterhuishoudkundig plan opgesteld dat door het waterschap over het algemeen positief is beoordeeld. Dit plan zal worden verwerkt in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Dat plan zal opnieuw aan het Waterschap worden toegestuurd.

Provincie Gelderland

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft nu nog slechts de begrenzing van de nieuwe woonwijk aan. Naar aanleiding van inspraak wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen.

De woonwijk wordt een nieuwe stedelijke ontwikkeling grenzend aan het bestaand gebied van Dodewaard. De locatiekeuze is in het plan goed onderbouwd. De provincie waardeert dat bij de verdere ontwikkeling van de woonwijk het beleid met betrekking tot duurzaamheid en energieneutraal bouwen wordt toegepast, hoewel in het plan niet wordt gesproken over gasloos bouwen. Daarnaast wordt uit het plan niet duidelijk welke maatregelen worden getroffen ten behoeve van klimaatadaptatie.

De provincie vraagt het stedenbouwkundig plan toe te sturen voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat. Daarnaast adviseert de provincie in het bestemmingsplan in te gaan op de klimaatadaptatieve aspecten waterberging, hittestress en leefbaarheid. Omdat energieneutraliteit en klimaatneutraliteit als ambitie worden ingezet bij de ontwikkeling van dit plan, dringt de provincie erop aan de woonwijk gasloos aan te leggen.

In het bestemmingsplan is aangegeven dat er nog nader onderzoek naar het voorkomen van de huismus en de steenuil wordt uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

De provincie vraagt de resultaten van het onderzoek toe te sturen voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat.

Beantwoording vooroverlegreactie provincie Gelderland

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt nader ingegaan op duurzaamheids- en klimaatadaptatieve maatregelen. Op basis van de Wet voortgang energietransitie (Wet Vet) is gasloos bouwen sinds 1 juli 2018 verplicht. De woningen in het plan Fructus zullen dan ook zonder gasaansluiting worden gerealiseerd. .

Het nader ecologisch onderzoek zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. Indien hieruit nog te nemen (procedurele) maatregelen voortvloeien, zullen wij daarmee vanzelfsprekend rekening houden.

5. Aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan

5.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties

Naar aanleiding van inspraak 2 is besloten om het plangebied van het bestemmingsplan uit te breiden met de gronden ter plaatse van Matensestraat 51. Hierdoor wordt de mogelijkheid gecreëerd voor de realisatie van circa 10 extra woningen

De inspraakreacties leiden voor het overige niet tot een inhoudelijke aanpassing aan de planregels en/of planverbeelding. In de plantoelichting zullen wij wel nader ingaan op de diverse aspecten uit de inspraakreacties.

5.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners

In (de toelichting) het ontwerpbestemmingsplan zullen wij het uitgevoerde waterhuishoudkundig plan verwerken alsmede het nader ecologisch onderzoek.

5.3 Ambtelijke aanpassingen

Er zijn daarnaast diverse kleine aanpassingen aan het plan noodzakelijk, maar die leiden niet tot een wezenlijke structuurverandering.

Nr.	Aanpassing aan bestemmingsplan	Uitwerking
1.	20% sociale huur	Wordt verwerkt in artikel 6 van de planregels.
2.	Definitie AZC verwijderen	Verwijderen uit artikel 1.13.
3.	Overige definities beoordelen	Definities die niet terugkomen in regeling, zijn verwijderd
3.	Enkele aanpassingen in de doeleindenomschrijving (o.a. verwijderen van voorzieningen die vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd) alsmede enkele redactionele aanpassingen.	o.a. in Artikelen 3-7.
4.	In planregeling opnemen dat het bouwen van hoofdgebouwen slechts mogelijk is, indien voor het gebied een stedenbouwkundig verkavelingsplan door het college is vastgesteld.	Artikel 7.

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe
3 juni 2019