



## Raadsvoorstel

Zaaknr.: Z/17/052564/RAAD/19/02616

Raadsvergadering d.d. : 8 november 2019  
Agendapunt : 11  
Portefeuillehouder : N. van Wolfswinkel

Inlichtingen bij : Griffie  
Telefoonnr. : 14 0488  
E-mailadres : griffie@nederbetuwe.nl

### Onderwerp:

Bestemmingsplan 'Fructus Dodewaard'

### Voorgesteld besluit

U wordt voorgesteld:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, overeenkomstig de bij dit voorstel opgenomen Zienswijzennota;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Fructus, Dodewaard' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bpDOfructus-vst1, vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Fructus Dodewaard', als aanvulling op de welstandsnota 2011 ,vast te stellen.

### Samenvatting voorstel:

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling 'Fructus, Dodewaard' (de bouw van maximaal 80 woningen op de locatie Fructus en maximaal 2 woningen aan de Matensestraat te Dodewaard) heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Fructus, Dodewaard' als ontwerp ter inzage gelegen.

Over het plan zijn 7 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in een Zienswijzennota. Naar aanleiding van de zienswijze wordt 1 aanpassing voorgesteld aan het ontwerpplan (wijzigen van de ontsluiting aan de zuidzijde van het plangebied, ter hoogte van de Merelhof, naar een calamiteitenroute).

Voor het woningbouwplan is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan geeft de welstandkaders aan voor het woningbouwplan en is onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan waarover zienswijzen konden worden ingediend. Ook dit beeldkwaliteitsplan kan de door gemeenteraad worden vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota.

### Inleiding:

De uitbreiding van de kern Dodewaard is al geruime tijd opgenomen in de structuurvisie(s) van de gemeente. Voor deze gebiedsontwikkeling 'Fructus, Dodewaard' heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Fructus, Dodewaard' als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn 7 zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Wij hebben deze beoordeeld en beantwoord in een (concept) zienswijzennota (bijlage). Naar aanleiding van één zienswijze stellen wij uw raad voor om het bestemmingsplan op 1 onderdeel gewijzigd vast te stellen (wijziging van de ontsluiting aan de zuidzijde van het plangebied, ter hoogte van de Merelhof, van een volwaardige ontsluiting naar een calamiteitenroute).





Het beeldkwaliteitsplan 'Fructus Dodewaard' geeft daarnaast de welstandkaders aan voor het woningbouwplan en is onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan waarover zienswijzen konden worden ingediend. Ook dit beeldkwaliteitsplan kan door de gemeenteraad worden vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota.

**Beoogd effect:**

Wijziging van de bestemming Agrarisch naar Woongebied, waardoor het plan 'Fructus', te weten de realisatie van circa 80 grondgebonden woningen, kan worden gerealiseerd.

**Argumenten:**

**1.1 In de Zienswijzennota is een onderbouwde reactie gegeven op alle ingediende zienswijzen**

In bijgevoegde zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en van een (concept)reactie voorzien. De bewoners van de Merelhof hebben bezwaar tegen een volwaardige ontsluiting van het plan Fructus op de bestaande oostelijk gelegen woonwijk. De verkeersgeneratie via deze route is naar verwachting zeer beperkt. Gelet hierop hebben wij daarom ook overwogen of het mogelijk is om deze ontsluiting af te waarderen naar (enkel) een calamiteitenontsluiting, inclusief een langzaamverkeersverbinding van/naar de oostelijk gelegen woonwijk. Verkeerskundig bestaan hier geen bezwaren tegen.

De bewoners van de Lindenhof wensen duidelijkheid over de realisatie van een ondergrondse container in het plan Fructus en in samenhang daarmee, het verdwijnen van de tijdelijke container aan de Lindenhof. In de beantwoording is aangegeven dat er in het bestemmingsplan(gebied) planologische alsmede voldoende fysieke ruimte is voor de realisatie van een ondergrondse afvalvoorziening. In afstemming met de Avri wordt de definitieve locatie bepaald. Het ligt in de lijn der verwachting dat daarna de tijdelijke voorziening kan verdwijnen. Bij één van de woningen zal nog worden bezien of er beperkte maatregelen in de openbare ruimte kunnen worden genomen, zodat het gebruik van de bestaande garage kan worden verbeterd.

De bewoners van de Lindenlaan hebben enkele vragen over de uitvoering van het plan (o.a. heien of boren, handhaving van het bestaande hek). Deze vragen zijn na afstemming met de ontwikkelaar, beantwoord. Eén bezwaar ziet op de gekozen stedenbouwkundige variant 'De Groene Hoven'. Hierdoor is er volgens indiener zienswijze sprake van vermindering van privacy door inkijk. Gelet op de afstand tussen de bestaande en nieuw te realiseren woningen (circa 40 meter) dient dit bezwaar ons inziens te worden genuanceerd.

**2.1 Omdat er een overeenkomst is gesloten met de ontwikkelende partijen over de planontwikkeling, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk**

Over de diverse facetten van de planontwikkeling is met de drie ontwikkelende partijen een exploitatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder andere het kostenverhaal geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

**3.1 Het bestemmingsplan kan, met inachtneming van de voorgestelde wijziging worden vastgesteld**

In de Zienswijzennota is, naar aanleiding van de zienswijze van de bewoners Merelhof, een wijziging voorgesteld. Het plangebied wordt iets uitgebreid met de gronden die in het geldende bestemmingsplan 'Dodewaard-Wely' zijn bestemd voor Groen. Deze gronden worden bestemd voor Verkeer-Verblijfsgebied, zodat de calamiteitenontsluiting en langzaamverkeersverbinding kan worden gerealiseerd. Deze gronden worden uit het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Neder-Betuwe' gehaald (waarin ze overigens ook al bestemd zijn voor Verkeer-Verblijfsgebied).

**4.1 Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning en de raad stelt deze daarom als aanvulling op de welstandsnota vast.**

Naast het stedenbouwkundig plan is een ontwerpbeeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit ontwerpbeeldkwaliteitsplan is onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan en bevat criteria waarmee bij



het ontwerpen van de woningen en overige bouwwerken, rekening moet worden gehouden. Het beeldkwaliteitsplan kan als aanvulling op de welstandsnota worden vastgesteld.

**Kanttekeningen:**

Geen

**Financiën:**

De kosten van deze planprocedure worden vergoed uit de exploitatiebijdrage op basis van de gesloten exploitatieovereenkomst. Ook zijn afspraken gemaakt over het verhalen van eventuele planschade (de planschadeverhaalovereenkomst is onderdeel van de exploitatieovereenkomst).

**Communicatie:**

Kernboodschap is: Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Fructus (realisatie van circa 80 woningen ten oosten en aansluitend aan de kern Dodewaard, heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding van een zienswijze heeft de gemeenteraad besloten om het bestemmingsplan gewijzigd (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) vast te stellen. Dit betreft een gewijzigde ontsluiting van de uidszijde van het plangebied, ter hoogte van de Merelhof, van een volwaardige ontsluiting naar een calamiteitenroute.

**Vervolgstappen:**

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zullen wij op de gebruikelijke wijze publiceren (in Het Gemeentenieuws, De Staatscourant, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website). Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, uitsluitend voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of die belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,  
de secretaris,

de burgemeester,

mr. G.S. Stam

A.J. Kottelenberg

**Bijlagen:**

1. Bestemmingsplan 'Fructus Dodewaard', inclusief bijlagen
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Fructus Dodewaard'
3. Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Fructus Dodewaard'



## **Raadsbesluit**

Zaaknr.: Z/17/052564/RAAD/19/02616

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, De Woningwet en de Algemene wet bestuursrecht;

### **B E S L U I T :**

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, overeenkomstig de bij het voorstel van burgemeester en wethouders opgenomen Zienswijzennota Fructus Dodewaard;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Fructus, Dodewaard' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bpDOfructus-vst1, vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Fructus Dodewaard', als aanvulling op de welstandsnota 2011, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 8 november 2019  
de griffier, de voorzitter,

E. van der Neut

A.J. Kottelenberg