

Onderwerp: Project Danenberg flanken, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk vaststellen bestemmingsplan “Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk”

Ons kenmerk: 271773

Nummer.

Elst, 3 februari 2026

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. De nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk” vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan ‘Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk’ voor de realisatie van landschappelijke elementen van 26 woningen gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan als beleidsregel vast te stellen en daarmee de Welstandsnota ‘Overbetuwe 2016’ ex. Artikel 4.114 Invoeringswet Omgevingswet en 4.19 Omgevingswet te wijzigen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Het project Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk ziet toe op de realisatie van de eerste delen van Landschapspark de Danenberg door de toevoeging van circa 9 hectare landschappelijke elementen binnen het plangebied en de realisatie van 26 woningen in de deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk.

In deelgebied Boerderij wordt op de locatie van een voormalig agrarisch bedrijf een wooncluster gerealiseerd bestaande uit 8 hoek- en rijwoningen, 4 twee-onder-een-kapwoningen en 7 vrijstaande woningen. De omliggende akkers worden omgevormd tot landschapspark.

In deelgebied Nieuwedijk worden 7 vrijstaande woningen en een landschapspark ingericht om te dienen als buffer voor bedrijventerrein Park15.

Ten behoeve van de voorgenomen plannen is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden van het plan waarborgt. In het beeldkwaliteitsplan zijn de uitgangspunten voor architectuur en stedenbouw vastgelegd. Het plan dient als inspiratiebron voor de architect en als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Bestemmingsplan

De vigerende planologisch-juridische regeling is vastgelegd in het “Omgevingsplan gemeente Overbetuwe” dat op 1 januari 2024 in werking is getreden. Omdat het ontwerp bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd wordt de procedure nog conform de Wro afgehandeld. Deelgebied Boerderij heeft in het bestemmingsplan “Buitengebied

Valburg (herziening 2002)” de enkelbestemming “Agrarisch gebied met landschapswaarden”. Deelgebied Nieuwedijk heeft in het bestemmingsplan heeft in de beheersverordening “Buitengebied, beheersverordening De Danenberg” en de bestemmingsplannen “Buitengebied, Oosterhoutsestraat 62 en 64, Oosterhout” en “De Nieuwe Rietgraaf” waarin de vigerende planologische situatie is vastgelegd de enkelbestemmingen ‘Agrarisch gebied met landschapswaarden’ en ‘Agrarisch’. Binnen deze enkelbestemmingen zijn de gewenste ontwikkelingen niet direct mogelijk. Een wijziging van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.

Op 28 november 2023 heeft het college van B&W besloten het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan “Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk” vrij te geven voor zienswijzen.

Het ontwerp bestemmingsplan “Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk” heeft van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Deze termijn is met een publicatie in het Gemeentenieuws van 13 januari 2024 verlengd naar 14 februari. Dit vanwege een verlate publicatie. Gedurende deze termijn zijn 12 zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijzen geven aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De zienswijzen, de beantwoording hiervan alsmede de gemaakte wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn ook opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen. Het bestemmingsplan wordt daarmee gewijzigd vastgesteld.

Beeldkwaliteitsplan

Door invoering van de Omgevingswet is het beeldkwaliteitsplan bovenwettelijk en vormvrij geworden en kan deze enkel nog als beleidsregel worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan heeft als onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het beeldkwaliteitsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is betrokken in de definitieve versie van het beeldkwaliteitsplan maar heeft niet geleid tot aanpassing hiervan.

Door het beeldkwaliteitsplan nu als formele beleidsregel vast te stellen wordt de welstandsnota op onderdelen gewijzigd en wordt het beeldkwaliteitsplan onderdeel van de welstandsnota. Directe toetsing aan de welstandsnota is bij uitvoering van de gewenste ontwikkelingen verplicht. Op deze wijze kunnen de in het beeldkwaliteitsplan beschreven uitgangspunten voor architectuur, stedenbouw en openbare ruimte worden geborgd.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk om de realisatie landschappelijke elementen en maximaal 26 woningen mogelijk te maken en met het beeldkwaliteitsplan de gewenste ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Met het voorgestelde besluit wordt het bestemmingsplan conform procedure vastgesteld.

Tevens wordt de beleidsregel “Beeldkwaliteitsplan Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk” vastgesteld. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de beoogde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 *De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook is er aanleiding voor het doorvoeren van een ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Deze termijn is met een publicatie in het Gemeentenieuws van 13 januari 2024 verlengd naar 14 februari. Gedurende deze termijn zijn 12 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen hebben betrekking op de juridische borging van het en vormgeving van het landschappelijk inpassingsplan en waterplan, de toevoeging van een bezonningsstudie, een aanpassing van de enkelbestemming 'Groen' in deelgebied Nieuwedijk en aanvullingen en verduidelijkingen in het bestemmingsplan over verkeer en het akoestisch onderzoek. Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast naar de meest recente versie waarin de wegenstructuur overeenkomstig de verbeelding is aangepast. Ook heeft een actualisatie van de Aeries-berekeningen aan de hand van de laatste Aeries-calculator plaatsgevonden en is een oplegnotitie actualisatie voortoets Natura2000 gebieden opgesteld als onderdeel van de natuurtoets. Dit omdat als gevolg van jurisprudentie geen gebruik meer kan worden gemaakt van intern salderen.

De zienswijzen van en reactie op de ingebrachte zienswijzen zijn opgenomen in de "Nota van zienswijzen en wijzigingen Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk" die als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan en dit raadsvoorstel.

2.1 *In het bestemmingsplan is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*

In het bestemmingsplan zijn alle omgevingsaspecten (milieukundig en ruimtelijk) afgewogen en zijn de relevante beleidskaders toegelicht. Uit deze beoordeling blijkt dat er ten aanzien van het planvoornemen sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' en een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omgeving. Het planvoornemen levert geen belemmeringen op voor omliggende functies.

2.2 *Het planvoornemen levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.*

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van nieuwe landschapselementen als onderdeel van Landschapspark de Danenberg en in de realisatie van maximaal 26 woningen in twee deelgebieden. Aan het bestemmingsplan ligt een beeldkwaliteitsplan ten grondslag waarin ruimtelijke, architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten zijn beschreven. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als beleidsregel en wijzigt daarmee de Welstandsnota. Hiermee is uitvoering van het beeldkwaliteitsplan, en daarmee ook de ruimtelijke kwaliteit, gegarandeerd. Aan de realisatie van de verschillende landschapselementen ligt een landschappelijk inpassingsplan ten grondslag. Tevens zijn voor de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan en waterberging voorwaardelijke verplichtingen opgenomen die de uitvoering, het beheer en de instandhouding van zowel groenvoorzieningen als waterhuishoudkundige voorzieningen in het plangebied juridisch waarborgen.

2.3 *De voorgenomen ontwikkeling biedt kwaliteit en duurzaamheid en levert een structurele bijdrage aan het oplossen van het woningtekort.*

Het plan is een eerste stap in realisatie van Landschapspark De Danenberg waarin de ontwikkeling landschappelijke elementen een directe bijdrage levert aan de kwaliteit van de

leefomgeving in gemeente Overbetuwe. De gewenste woningbouwontwikkeling gaat hierbij gepaard met een grote investering in groen en landschap. Binnen het plangebied worden enkel woningen opgericht die voldoen aan de laatste BENG-normen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

2.4 *Het planvoornemen levert een positieve bijdrage aan de woningmarkt.*

Met het plan wordt voorzien in maximaal 26 woningen van diverse typen en categorieën. Met dit diverse woningaanbod wordt een diverse groep woningzoekenden op de woningmarkt bediend. Het plan levert een bijdrage aan het oplossen van het grote woningtekort.

2.5 *Met dit plan wordt uitgesloten dat de nieuwe woningen binnen een spuitzonering van een agrarisch bedrijf vallen.*

In het plan zijn de noodzakelijke maatregelen genomen om voldoende afstand van woningen tot eventuele spuitzones op omliggende agrarische gronden te garanderen. Daarnaast is op de agrarische gronden binnen het plangebied een verbod op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen opgenomen. Op deze wijze wordt een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van gewasbeschermingsmiddelen gegarandeerd.

3.1 *Het beeldkwaliteitsplan "Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk" is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit akkoord bevonden als toetsingskader (welstand) voor de omgevingsvergunning.*

Voor het betreffende gebied geeft de welstandsnota geen specifiek toetsingskader. Voor het plangebied zijn stedenbouwkundige kwaliteitseisen opgesteld die zijn uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en akkoord bevonden. Met het beeldkwaliteitsplan ligt er naar oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een volwaardig toetsingskader om de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied te waarborgen bij het verlenen van omgevingsvergunning(en) voor het realiseren van de woningen. De landschappelijke elementen en realisatie van voldoende waterhuishoudkundige voorzieningen zijn tevens middels een landschappelijk inpassingsplan en een voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd in het bestemmingsplan.

Op het ontwerp beeldkwaliteitsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt na een zorgvuldige beoordeling niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

4.1 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

1.1 *Het risico bestaat dat de bestemmingsplanprocedure vertraging oploopt door beroep door derden.*

Er zijn twaalf zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen evenals de gemeentelijke reactie. Indien er beroep wordt ingediend zal dit leiden tot vertraging.

2.1 *De uitvoering van het bestemmingsplan kan vertraging oplopen als gevolg van congestie op het elektriciteitsnet.*

Netbeheerders Tennet en Liander hebben aangegeven dat vanwege de congestie op het elektriciteitsnet het op dit moment niet mogelijk is om alle nieuwe ontwikkelingen aan te sluiten op het elektriciteitsnet. Er is op dit moment nog geen zicht op de vraag of ook dit plan vertraging ondervindt van deze netcongestie. Ongeacht de mogelijke vertraging als gevolg van de netcongestie, zal met dit bestemmingsplan de ontwikkeling van de woningen alvast juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden, zodat deze in de toekomst zo snel mogelijk gerealiseerd kunnen worden. Enige vertraging als gevolg van de aansluiting op het net doet geen afbreuk aan het feit dat deze ontwikkeling wenselijk is voor de gemeente en gepast is voor deze locatie.

2.2 *Er ontbreekt een landelijk kader voor spuitzoneringen en het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen. Het plan is in lijn met het uitgangspunt van het college inzake spuitzoneringen.*

Ten aanzien van het aspect spuitzoneringen is er geen landelijk juridisch kader. Het planvoornemen voorziet echter in een ontwikkeling in lijn met de door het college uitgezette beleidslijn inzake spuitzoneringen.

6. Financiën

Met de getekende exploitatie- (anterieure) en planschadeovereenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente geborgd.

7. Duurzaamheid

De woningen worden gasloos en volgens de nieuwste BENG (Bijna Energieneutrale gebouwen)-normen gerealiseerd. De inrichting van de openbare ruimte heeft een zo groen mogelijk karakter, met toevoeging van bomen en hagen. Ook wordt circa 9 hectare landschap toegevoegd. Derhalve is er ruimte behouden voor klimaat adaptieve maatregelen en biodiversiteit.

8. Vervolg

Planning

Voorliggend raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken op de voorbereidende vergadering van 14 april 2026, waarna de gemeenteraad 12 mei 2026 kan besluiten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en de beleidsregel "Beeldkwaliteitsplan". Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad publiceren wij in het Gemeentenieuws. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn. Op de vaststelling van de beleidsregel "Beeldkwaliteitsplan" is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Communicatie

De aankondiging van het besluit van de raad over het bestemmingsplan en de beleidsregel "Beeldkwaliteitsplan" wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Hét Gemeentenieuws en het Gemeenteblad en de stukken van het bestemmingsplan worden geplaatst op www.officielebekendmakingen.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemer brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Als gemeente faciliteren we bij het verzoek van initiatiefnemer. De initiatiefnemer is betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid geeft om zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Evaluatie

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

R.P. Hoytink-Roubos

1. Toelichting bestemmingsplan “Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk”;
2. Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan “Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk”;
3. Regels met bijlagen bestemmingsplan “Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk”;
4. Verbeelding bestemmingsplan “Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk”;
5. Beeldkwaliteitsplan “Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk”;
6. Participatieverslag “Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk”;
7. Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk”;
8. Lijst NAW-gegevens (niet-openbaar);
9. Concept-raadsbesluit.

De behandelend ambtenaar is J. Wouda. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl