

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 18inf00132

Datum advies: 21 december 2018	Onderwerp: Landschapspark De Danenberg
Kennis nemen van: Voortgang ontwikkeling landschapspark De Danenberg en de ontvangen brief met reactie daarop.	
Status advies: openbaar	Argument: (indien niet openbaar)
Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal	Datum b&w-vergadering: 22 januari 2019
Bijlagen: – Ingekomen brief Dorpsraad Slijk Ewijk & Loenen: 18bij09930 – Beantwoording brief dorpsraad: 18uit26414	

Kennis nemen van:

Voortgang ontwikkeling landschapspark De Danenberg en de ontvangen brief met reactie daarop.

Inleiding

Ten behoeve van de ontwikkeling van Park15 en landschapspark De Danenberg is een landschapsvisie ontwikkeld. Deze visie gaat uit van een hoog ambitieniveau waarbij een hoogwaardig bedrijventerrein met een groene inpassing en afbakening zorgt voor een hoogwaardig landschap. Landschapspark De Danenberg voorziet in realisatie van een robuuste landschappelijke afscherming naast Park 15 met ecologische en recreatieve betekenis. Ontwikkeling van het landschapspark is beoogd via het versterken van lange lijnen (zoals de Rietgraaf en Oosterhoutsestraat), nieuwe landgoederen, groene buffers, kleinere landschappelijke bouwstenen én een fijnmazig landschappelijk netwerk (beplanting, paden en watergangen). Passend binnen het landschap kan beperkte woningbouw plaatsvinden, mits geclusterd, met behoud van de openheid, inclusief toevoeging van landschappelijke kwaliteit. In 2009 kwamen we in de zogenaamde Hoofdlijnenovereenkomst (HOK), een overeenkomst met een intentioneel karakter, en aanvullend addendum overeen de haalbaarheid van de plannen te onderzoeken.

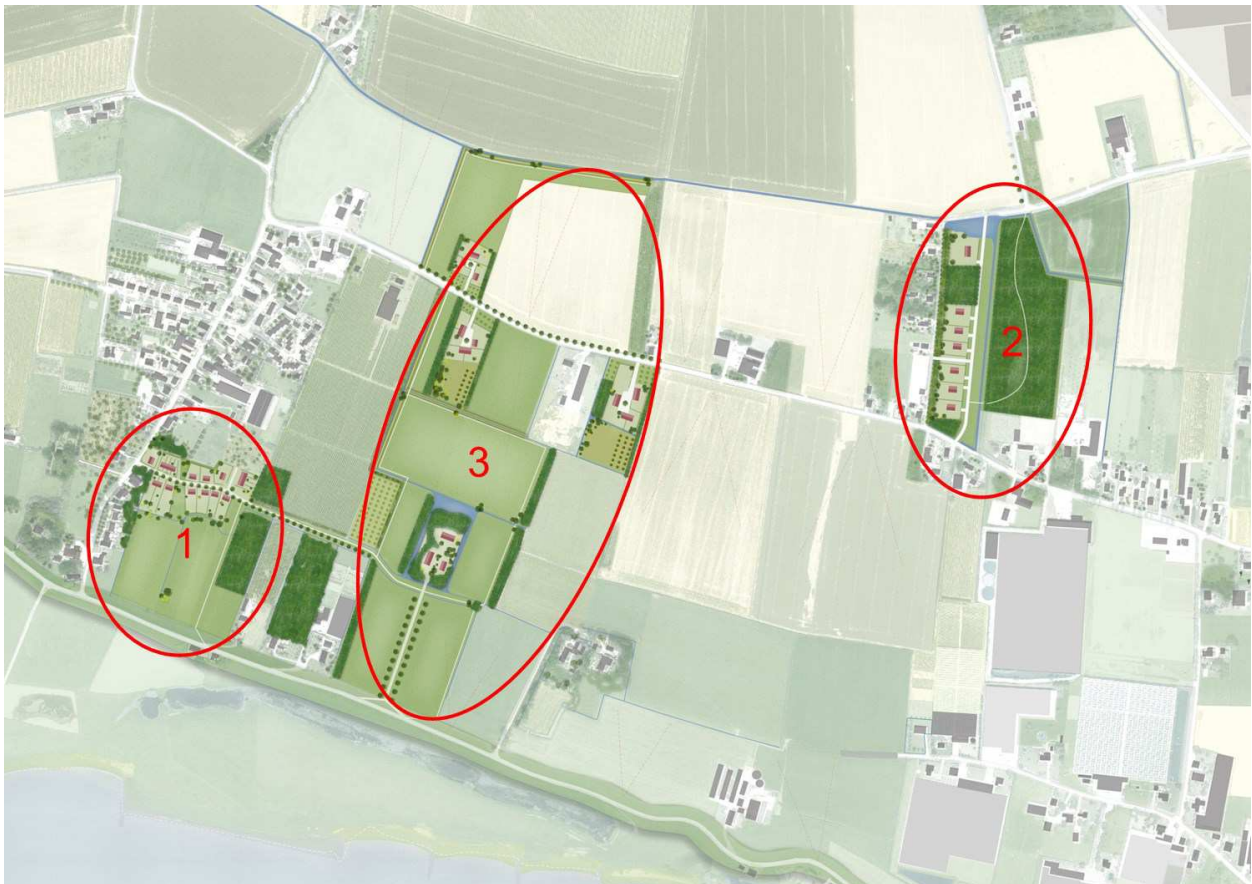
Sinds het ondertekenen van de Hoofdlijnenovereenkomst wordt al 9 jaar gesproken tussen de initiatiefnemer (VOF De Brouwerij) en de gemeente over de haalbaarheid van plannen voor landschapspark De Danenberg. Er zijn inmiddels veel verschillende varianten gemaakt, waarbij tot nog toe nog geen overeenstemming is bereikt over een definitieve invulling. Heikele punt daarbij blijft de verevening groen – rood. De plannen voor het versterken van de landschappelijke hoofdstructuur (lange lijnen, groene buffers en waterpartij) zijn de afgelopen jaren bijgesteld. Van een aantal landschappelijke elementen is niet duidelijk of deze aangelegd (kunnen) worden. Dit is onder andere het gevolg van het in eigendom hebben van de benodigde grondposities. Ook het woningbouwprogramma is aangepast van 57 in het schetsontwerp (2012) naar maximaal 42 in het gepresenteerde voorlopig ontwerp (2017).

Er zijn vanaf het eerste moment afspraken gemaakt over gegarandeerde en niet-gegarandeerde planonderdelen. Deze verdeling heeft te maken met het al dan niet in eigendom hebben van grondposities. Binnen de niet-gegarandeerde onderdelen zijn veelal de landschappelijke elementen ondergebracht; een deel van de lange lijnen en recreatieve paden en een groot deel van de groene ritssluiting aan de oostkant van het plangebied. Inmiddels is duidelijk geworden dat medewerking van de andere grondeigenaren om de landschappelijke hoofdstructuur mogelijk te maken lastig en/of niet te verwachten is. Hiermee komt de realisatie van het volledige landschapspark onder druk te staan. In het HOK is de afspraak gemaakt dat partijen een inspanningsverplichting hebben om de niet-gegarandeerde onderdelen te realiseren.

Het landschapspark kan grofweg in drie deelgebieden worden verdeeld, die door de landschappelijke elementen aan elkaar verbonden worden:

1. Ontwikkeling nabij Slijk-Ewijk;
2. Ontwikkeling nabij de Nieuwedijk;
3. Ontwikkeling van het middengebied.

Op onderstaande afbeelding zijn deze gebieden weergegeven.



Voorontwerp bestemmingsplan & Voorlopig ontwerp

Zomer 2017 heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Gelijktijdig is het voorlopig ontwerp van het landschapspark aan de bewoners gepresenteerd. Uit de ontvangen reacties op het voorlopig ontwerp is gebleken dat met name ten aanzien van het middengebied grote zorgen bestaan. In het middengebied zouden te veel woningen worden gerealiseerd, met de kans op het ontstaan van een nieuw buurtschap. Tevens zou te veel bebouwing van het mid-

dengebied zorgen voor een aantasting van het landschappelijke karakter van het gebied en een belemmering zijn van de zichtlijnen in het gebied.

Op basis van de ontvangen reacties hebben we met de betrokken partijen ontwerpateliers georganiseerd. Bij deze ateliers waren bewoners en de klankbordgroep, waar de dorpsraad ook in vertegenwoordigd is, aanwezig. In de ateliers hebben we gezamenlijk verder gewerkt aan het ontwerp voor het gebied rondom de Nieuwedijk en het middengebied. Bij de uitwerking van de Nieuwedijk waren ook de bewoners van de Nieuwedijk vertegenwoordigd.

Ten aanzien van de ontwikkeling rondom de Nieuwedijk zijn we gekomen tot een voor de bewoners, Brouwerij en gemeente meer gedragen ontwerp. Het middengebied is de moeilijkste opgave binnen het landschapspark.

Ontwikkeling

Momenteel vinden er tussen de Brouwerij en gemeente gesprekken plaats over de invulling en ontwikkeling van het middengebied. Vanwege de complexiteit van het middengebied hebben we recentelijk met de Brouwerij besproken de haalbaarheid te onderzoeken om de deelontwikkelingen rondom de Nieuwedijk en nabij Slijk-Ewijk in aparte bestemmingsplannen uit te werken, los van de ontwikkeling van het middengebied. Een gefaseerde uitvoering van de verschillende deelgebieden is altijd al uitgangspunt geweest. Dit biedt de mogelijkheid om te starten met de realisatie van de eerste fasen van het landschapspark.

Flanken

Voor de gebieden nabij Slijk-Ewijk en de Nieuwedijk betekent dit dat we een bestemmingsplan voor deze locaties gaan opstellen en in procedure brengen, los van de ontwikkeling van het middengebied. Hiermee zorgen we ervoor dat aan de flanken van het landschapspark met de invulling gestart kan worden. Nabij de Nieuwedijk zal dan ook het noordelijke deel van de groene ritssluiting gerealiseerd kunnen worden als afscherming tussen het landschapspark en Park15.

Middengebied

Met de Brouwerij onderzoeken we alternatieve mogelijkheden voor de invulling van het middengebied, met een lager aantal woningen. Ten aanzien van de ontwikkeling van het middengebied onderzoeken we gelijktijdig de mogelijkheid dat we vanuit de gemeente dit deel van de ontwikkeling van de Brouwerij overnemen. Dit houdt in dat we niet alleen het ontwerpen en uitwerken van dit deel op ons nemen, maar ook onderzoeken of we de grondpositie en realisatie overnemen van de Brouwerij. Zodra hierover meer duidelijkheid bestaat informeren we u daarover. Aan het overnemen van de grondpositie en de realisatie zullen financiële consequenties verbonden zijn, welke momenteel nog niet bekend zijn.

De aangrenzende ontwikkelingen rondom de dijkversterking en de mogelijke dijkverlegging hebben invloed op mogelijkheden die het middengebied biedt ten aanzien van de landschappelijke invulling. Bij de uitwerking van het middengebied houden we hier rekening mee. De dijkversterking en dijkverlegging kunnen we daarbij zien als kans om het landschapspark nog verder te versterken.

Met de ontwikkeling van de Danenberg willen we een robuuste landschappelijke invulling geven aan het gebied, dat tegenwicht biedt aan de verstedelijking en de ligging van Slijk-Ewijk en Oosterhout zal versterken. Als bijlage bij dit memo hebben we de deelsluitwerking van de gebieden nabij Slijk-Ewijk en rondom de Nieuwedijk bijgevoegd.

Samenvatting

Over de ontwikkeling/uitwerking van landschapspark De Danenberg zijn we al lang in gesprek met de Brouwerij (initiatiefnemer). Ten aanzien van de ontwikkeling bij Slijk-Ewijk en rondom de Nieuwedijk zijn we het eens geworden over de invulling van deze locaties. Over de invulling van het middengebied hebben we nog geen overeenstemming bereikt. Om de start van de realisatie van het landschapspark niet langer op zich te laten wachten hebben we bedacht om het middengebied los te knippen van de ontwikkeling bij Slijk-Ewijk en de Nieuwedijk.

Met de Brouwerij werken we de knip en de ontwikkeling van het middengebied verder uit. Een optie daarbij is om de ontwikkeling en het eigendom van het middengebied over te nemen van de Brouwerij. Bij de uitwerking van het middengebied houden we rekening met de dijkversterking en/of mogelijke dijkverlegging.

Communicatie

Van de dorpsraad Slijk-Ewijk & Loenen hebben we een brief ontvangen betreffende verschillende ontwikkelingen in het gebied. In reactie op deze brief hebben wij een reactie opgesteld. Beide brieven treft u bijgevoegd aan.

Behandelend adviseur voor technische vragen:

R. Jakobs, tel.: 14 0481, email: r.jakobs@overbetuwe.nl

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

mr. M.F.H. Knaapen

drs. A.S.F. van Asseldonk

Uitwerking Slijk-Ewijk



Voorlopig ontwerp, hieraan kunnen geen rechten/plichten worden onttrokken.

Uitwerking Nieuwedijk



Voorlopig ontwerp, hieraan kunnen geen rechten/plichten worden onttrokken.