

Gemeenteraad	29 april 2010	15
--------------	---------------	----

Kerkdriel, 22 februari 2010

Onderwerp
Kerkdriel Noord

Beslispunten

1. De ingekomen zienswijzen op het bestemmingsplan en exploitatieplan 'Kerkdriel Noord' te beantwoorden door de toezending van de 'nota zienswijzen' aan de indieners daarvan.
2. Het bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord' gewijzigd vast te stellen.
3. Het exploitatieplan 'Kerkdriel Noord' gewijzigd vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitplan 'Kerkdriel Noord' gewijzigd vast te stellen.
5. In te stemmen met compensatie van de zoekzones zoals die door de provincie zijn vastgelegd voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan Kerkdriel noord zoals dit gebied op de bij dit voorstel behorende situatietekening nader is aangeduid.

Inleiding

Vanuit de visie 'Maasdriel 2020+' komt de wens tot realisatie van de uitbreidingswijk Kerkdriel Noord. Kerkdriel Noord moet plaats gaan bieden aan ca 230 woningen die in drie fases gebouwd gaan worden. Het plan geeft veel mogelijkheden zelf een woning te bouwen op en eigen kavel en biedt plaats aan sociale woningbouw (huur én koop) en starterswoningen. Ook wordt de mogelijkheid geboden voor collectief particulier opdrachtgeverschap waarbij de toekomstige bewoners / eigenaren gezamenlijk bepalen hoe de woningen vorm gegeven gaan worden. Een aantal kavels zal aan een projectontwikkelaar worden verkocht op grond van een zogenaamde bouwclaim. Met de ontwikkelaar worden afspraken gemaakt op welke wijze de bouwclaim in het plan wordt verwerkt.

Kerkdriel Noord wordt een wijk waarbij de gemeente het initiatief heeft van de gronduitgifte. Het merendeel van de gronden is inmiddels verworven. Met enkele eigenaren is nog geen overeenstemming bereikt. Hierdoor is het noodzakelijk naast een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Dit is een wettelijk verplicht instrument ten einde het kostenverhaal veilig te stellen.

Naast het bestemmings- en exploitatieplan is voor dit plangebied ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld als aanvulling op de welstandsnota. Dit plan is in nauw overleg tussen de stedenbouwkundige en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen welstandscommissie) tot stand gekomen en is met name bedoeld om in het plan de nodige kwalitatieve uitstraling tot stand te brengen.

In het kader van de te doorlopen procedure hebben het ontwerpbestemmingsplan, ontwerp-exploitatieplan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan 'Kerkdriel Noord' van 24 december 2009 tot en met 3 februari 2010 ter inzage gelegen.

Probleemstelling

Wat is nodig om de uitbreidingswijk Kerkdriel Noord te realiseren?

Beoogd effect

Te komen tot realisatie van een aantrekkelijke nieuwe woonwijk.

Argumenten

1.1. *De ingekomen zienswijzen en reacties zijn geen aanleiding om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitplan 'Kerkdriel Noord'.*

De ingekomen zienswijzen en reacties geven wel aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan 'Kerkdriel Noord'. Deze wijzigingen vinden plaats op de punten zoals vermeld in de nota zienswijzen.

2.1. *Om woningbouw te kunnen realiseren moet een herziening van het bestemmingsplan worden vastgesteld.*

Op het plangebied gelegen tussen de Hoorzik, Luttel Inghweg, Veerstraat en Kloosterstraat rust nu nog geen woonbestemming. De nu geldende bestemming is meestal agrarisch of (agrarische) bedrijven. Het toekennen van een woonbestemming maakt het mogelijk in het plangebied woningen op te richten.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet uw raad binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter inzage legging van het ontwerp beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.2 *Het bestemmingsplan Kerkdriel Noord heeft een globaal karakter*

Door de flexibiliteit die hierdoor in het bestemmingsplan aanwezig is kan ingespeeld worden op de actuele markt vraag. Het bestemmingsplan maakt circa 230 woningen mogelijk. Afhankelijk van de toekomstige vraag naar bepaalde woningtypen kan dit aantal hoger of lager uitvallen.

2.3. *Op 15 februari 2010 is ten behoeve van dit bestemmingsplan een besluit hogere grenswaarden namens het college vastgesteld.*

Als de feitelijke situatie op het gebied van geluid een besluit omtrent hogere grenswaarden vereist, moet dit worden genomen voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

3.1. *De wet verplicht ons een exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan.*

Artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijven voor dat een exploitatieplan opgesteld moet worden voor een bouwplan waarin de bouw van één of meer woningen mogelijk wordt gemaakt, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit is niet het geval omdat nog niet met alle eigenaren overeenstemming is bereikt.

3.2. *Het ontwikkelen van een woningbouwlocatie van een dergelijke omvang door de gemeente zelf, vraagt een goede financiële onderbouwing.*

Met het exploitatieplan is de gemeente in staat om afdwingbaar kostenverhaal te plegen ('freeriders' uitsluiten), locatie-eisen te stellen en te zorgen voor binnenplanse verevening. Met dit exploitatieplan geeft de gemeente ook een nadere invulling aan de vorm van planuitvoering die zij nastreeft. Uit de exploitatieberekening blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

3.3. *Door de vaststelling van het exploitatieplan worden exploitatiebudgetten beschikbaar gesteld.* Beschikbaar stellen van de budgetten is nodig om de uitvoering ter hand te kunnen nemen.

4.1. *Het ontwikkelen van een nieuwe woningbouwlocatie vraagt een gefundeerde onderbouwing van de wijze van inrichting van de locatie.*

De kwaliteit van de woningen en woonomgeving is van groot belang voor een geslaagde realisatie van het plan. Ook de toekomstvisie 2020+ heeft kwaliteit hoog in het vaandel staan. Daarom is het beeldkwaliteitplan 'Kerkdriel Noord' opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te waarborgen. Het beeldkwaliteitplan is een aanvulling op de welstandsnota Maasdriel.

4.2. *Er zijn geen zienswijzen op het beeldkwaliteitplan ingekomen.*

4.3 *Dit plan is tot stand gekomen in nauw overleg met de Commissie Ruimtelijke kwaliteit*

Het overleg met de commissie (voorheen welstandscommissie) heeft geleid tot aanpassing, waarna de commissie zich kan vinden in het beeldkwaliteitplan.

De commissie pleit er overigens voor de mogelijkheid voor vergroting van het aantal woningen in het bestemmingsplan niet te laten opnemen vanwege een daarmee gepaard gaande toename van de parkeerdruk. Dit punt is niet overgenomen. De flexibiliteit in het plan is een fundamenteel uitgangspunt. Bovendien zijn de verdichtingsmogelijkheden beperkt en zijn acceptabele oplossingen mogelijk. De gemeente is daarin zelf een bepalende speler. Indien het geval zich voordoet zal slechts

worden ingestemd als het parkeren zorgvuldig en goed is ingepast. Uitgangspunt in het plan is het parkeren zoveel mogelijk binnen de bestemming wonen onder te brengen. Dit om het groene karakter te behouden. Om dit beter te verankeren zijn de regels van het plan nog wel enigszins aangepast.

5.1. Het plangebied is gelegen buiten de zogenaamde rode contour/zoekzone.

Woningbouw is eerste aanleg slechts mogelijk op door de provincie vastgelegde locaties gelegen binnen de rode contour/zoekzones. Door de ontwikkeling van het bestemmingsplan Kerkdriel Noord wordt de zoekruimte voor wonen de facto met circa 14 ha vergroot en is er strijd met de structuurvisie Streekplan Gelderland. De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen onder de voorwaarde dat een vergelijkbaar gebied in Kerkdriel Zuid gecompenseerd dient te worden.

5.2 De gevraagde compensatie kan gevonden worden in het zoekgebied ten zuiden van de Paterstraat.

Met de provincie is overeenstemming bereikt over de uitruil van een gedeelte van Kerkdriel zuid (een gelijke oppervlakte van circa 14 ha gelegen ten zuiden van de Paterstraat te Kerkdriel, kaart bijgevoegd) ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van Kerkdriel Noord. De ontwikkeling van dit gebied is vooralsnog (financieel-economisch en stedenbouwkundig) niet haalbaar gebleken. Overleg met de provincie Gelderland heeft uitgewezen, dat de Gemeente Maasdriel hiermee genoegzaam tegemoet komt aan de voorwaarde van de Provincie Gelderland, zoals dat is neergelegd in de brief van 1 december 2009. Over de exacte wijze waarop dit wordt verankerd in het provinciale beleid maakt de gemeente nadere afspraken met de provincie.

Kanttekeningen

1. Als er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid van beroep kan dit leiden tot vertraging in de planning van Kerkdriel Noord.

2. Nog niet alle gronden zijn verworven door de gemeente. Indien niet tot minnelijke verwerving kan worden gekomen kan het instrument van onteigening benodigd blijken.

3. De situatie op de woningmarkt (actuele marktvraag op het moment van verkoop) kan van invloed zijn op het moment van verkrijgen van opbrengsten uit gronduitgifte. Uitgifte van grond is voorzien in 2011. Bij latere uitgifte bestaat het risico dat hogere kosten niet worden gedekt door hogere grondopbrengsten.

4. kosten herinrichting Hoorzik en Veersteeg

Mede als gevolg van de realisatie van Kerkdriel Noord zijn aanpassingen van de Hoorzik en de Veersteeg gewenst. Momenteel wordt onderzocht wat de noodzakelijke en gewenste maatregelen zijn. Voor de Hoorzik is hiertoe op 10 februari jl. een workshop voor aanwonenden belegd. De omvang van de kosten en in hoeverre de kosten ten laste van het plan kunnen/moeten worden gebracht danwel op andere wijze gedekt kunnen worden moet nader worden onderzocht. Om (een deel van) de kosten te kunnen verhalen moet de gemeente in de nog vast te stellen structuurvisie de kosten en de relatie met de ontwikkeling van Kerkdriel Noord benoemen. Daarna kan het exploitatieplan zodanig worden aangepast dat de kosten alsnog kunnen worden meegenomen.

Financiële consequenties

Het exploitatieplan 'Kerkdriel Noord' is opgesteld om de financiële aspecten van het bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord' in kaart te brengen. Op grond daarvan wordt een batig saldo berekend. Het plan is dus economisch uitvoerbaar. Als uw raad instemt met het exploitatieplan betekent dit instemmen met de financiële consequenties en worden hiermee de exploitatiebudgetten beschikbaar gesteld.

Op hoofdlijnen geeft de verdeling van de lasten en de baten over de looptijd het volgende beeld.

Totaaloverzicht kosten en opbrengsten (in € 1.000)

	Nominaal						Totaal	Contant 1-12- 2009
	T/m 2009	2010	2011	2012	2013	2014- 2019		
Lasten	10.585	1.066	671	1.155	1.026	4.862	19.365	17.106
Baten	0	0	12.097	0	0	10.415	22.512	18.731
Saldo							3.147	1.625

Een specificatie van deze bedragen is opgenomen in Bijlage 4 bij het exploitatieplan.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan, het exploitatieplan en het beeldkwaliteitplan zal gepubliceerd worden via de gebruikelijke kanalen: in het Carillon en de Staatscourant en ter inzage worden gelegd. Indieners van zienswijzen ontvangen schriftelijk bericht van dit besluit.

Juridische zaken

Tijdens de inzagetermijn kunnen diegenen die:

- een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan of exploitatieplan;
 - het niet eens zijn met een aangebrachte wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan of exploitatieplan;
 - belanghebbende zijn en kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen;
- beroep indienen bij de Raad van State.

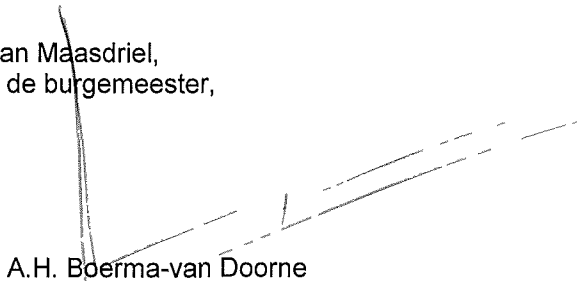
Evaluatie

Het exploitatieplan wordt overeenkomstig artikel 6.15 Wro eenmaal per jaar herzien. Hierbij zal ook een evaluatie plaats vinden waarbij ook het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan betrokken zullen worden.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris, de burgemeester,



mr. ing. A.P.J.M. de Jong



A.H. Boerma-van Doorne

Bijlage(n) : 1 Raadsbesluit 'Kerkdriel Noord'
2. Afbeelding correctie zoekzone ter inzage

Steller : Margreet Stolk

Portefeuillehouder : T Verachtert

Documentnaam : raadsvoorstel Kerkdriel Noord

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 februari 2010,

gelet op / overwegende,

het woningbouwprogramma van de gemeente Maasdriel;

artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

dat op 15 februari 2010 hogere grenswaarden Wet Geluidhinder door het college zijn vastgesteld.

b e s l u i t :

1. De ingekomen zienswijzen zoals vermeld in de bij dit raadsbesluit gevoegde Nota zienswijzen, met uitzondering van de onder 11 door de heer J. Hooijmans, Kloosterstraat 9 te Kerkdriel, ingediende zienswijze op het ontwerp-exploitatieplan, ontvankelijk te verklaren.
2. De zienswijzen van
 - a. R. Leenders, Bulkseweg 37 te Kerkdriel op het ontwerpbestemmingplan
 - b. W.G.A. van Namen en M.J.P.F. van Herwaarden, Veersteeg 1c te Kerkdriel op het ontwerpbestemmingsplan
 - c. J.M. van Herwaarden-van Alem, Veersteeg 1d te Kerkdriel op het ontwerpbestemmingsplan
 - d. SRK Rechtsbijstand, namens W.J.T. van de Pol en M.A.M Ackermans, Lavendel 3 te Kerkdriel
 - e. Robert Goesten Bouwontwerp en Projectontwikkeling, namens Hamu Kiemgroenten, Bulkseweg 51-53 te Kerkdriel
 - f. G. Merks, Hoorzik 5a te Kerkdriel
 - g. DAS Rechtsbijstand, namens A.H.M. van Kessel-Ackermans, Hoorzik 14 te KerkdrielZoals vermeld op de bij dit raadsbesluit gevoegde Nota zienswijzen ongegrond te verklaren
3. De zienswijzen van
 - a. R. Leenders, Bulkseweg 37 te Kerkdriel op het ontwerp-exploitatieplan
 - b. W.G.A. van Namen en M.J.P.F. van Herwaarden, Veersteeg 1c te Kerkdriel op het ontwerp-exploitatieplan
 - c. J.M. van Herwaarden-van Alem, Veersteeg 1d te Kerkdriel op het ontwerp-exploitatieplan
 - d. J. Hooijmans, Kloosterstraat 9 te KerkdrielZoals vermeld op de bij dit raadsbesluit gevoegde Nota zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren

4. Het bestemmingsplan Kerkdriel Noord, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0263.BP1050.vg01.gml met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN versie tot en met oktober 2008, gewijzigd vast te stellen
 - a. overeenkomstig het vermelde in hoofdstuk 3 van de 'Nota zienswijzen'
 - b. door middel van het opnemen van een begripsomschrijving voor een 'aan huis gebonden bedrijf'
5. het 'Exploitatieplan Kerkdriel Noord' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het vermelde in hoofdstuk 4 van de 'Nota zienswijzen'
6. het Beeldkwaliteitplan 'Kerkdriel Noord' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het vermelde in hoofdstuk 5 van de 'Nota zienswijzen'
7. in te stemmen met compensatie van de zoekzones zoals die door de provincie zijn vastgelegd voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan Kerkdriel Noord zoals dit gebied op de bij dit besluit behorende situatietekening nader is aangeduid.

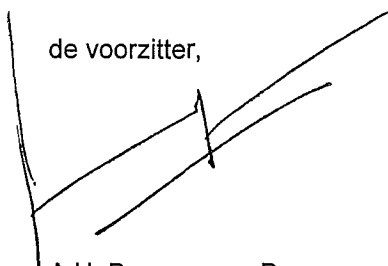
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 29 april 2010

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier



J.F. van Zutphen

de voorzitter,



A.H. Boerma-van Doorne