

Toelichting op de schetsverkeveling van Kerkdriel Noord, 2^e fase

December 2013

Totstandkoming en status van de tekening

De raad van de gemeente Maasdriel heeft op 18 april 2013 ingestemd met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan voor de oostzijde van Kerkdriel Noord (2e fase). Vanwege een tweetal uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS) was er namelijk geen planologische titel om een woningbouwprogramma te realiseren voor dit plandeel. Met het maken van een nieuw bestemmingsplan, dat voldoende flexibel is om in te spelen op de marktomstandigheden, ontstaat perspectief op opbrengsten. En dat is gezien de hoge boekwaarde (kosten die in het verleden zijn gemaakt) van groot belang.

De schetsverkeveling is te beschouwen als een voorloper op (of onderlegger voor) het bestemmingsplan. Het is een inrichtingsmodel op hoofdlijnen, dat voortgekomen is uit een samenspel van alle elementen, die van toepassing zijn op (de inrichting van) het gebied. Zo vormt het gewenste programma een belangrijk aspect (soorten woningen of andere functies), maar ook het beleid en de normering op het gebied van onder andere verkeer, water, milieu en groen zijn essentiële zaken, waarmee bij het ontwerp rekening gehouden moet worden. En uiteraard ook dat het in financiële en maatschappelijke zin uitvoerbaar moet zijn.

Nog niet alle verkenningen zijn afgerond. Er lopen nog enkele onderzoeken, zoals een analyse van de effecten van de woonwijk naar de omliggende wegen. Dat betekent tevens dat nog niet bekend is of en zo ja, in welke vorm en mate de wegen rondom het plangebied worden aangepast. Ook dienen de waterhuishoudelijke aspecten in overleg met het waterschap nog verfijnd te worden. Maar de stedenbouwkundige opzet vormt nu wel een basis van waaruit verder gewerkt kan worden.

Toelichting op de tekening

Kerkdriel Noord, 2e fase zal voornamelijk worden ingevuld met woningen en de daarbij behorende voorzieningen, zoals speelplekken, parkeerplaatsen en hemelwaterberging. Een uitzondering daarop vormt de strook aan de noordzijde van het plangebied. Hier wordt, grenzend aan de achterzijde van de woningen en bedrijven aan de Veersteeg, voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van kleinschalige bedrijfsbebouwing met daarbij een woning. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een zzp'er, die behoefte heeft aan een kleine loods voor de opslag van materialen. Enerzijds wordt hiermee voorzien in een behoefte, anderzijds wordt hierdoor een overgang gecreëerd tussen de bestaande bedrijven aan de Veersteeg en het nieuw te ontwikkelen woongebied.

Het stedenbouwkundig plan kent een sterk groen en blauw karakter, dat met name op het grensvlak tussen de 1e fase (westelijke deel Kerkdriel Noord) en de 2e fase tot uitdrukking komt. De noord-zuid gerichte hoofdwatgang tussen de Veersteeg en de Hoorzik is hier sterk verbreed ten behoeve van het verkrijgen van voldoende vierkante meters wateroppervlakte, die nodig zijn om het hemelwater in het plangebied bij regenbuien op te kunnen vangen. Mocht uit preciezere berekeningen blijken dat met deze toevoeging van wateroppervlakte nog niet voldoende waterberging gecreëerd kan worden, dan zouden enkele watergangen uit het westelijke plandeel verbreed kunnen worden.

Gekoppeld aan de hoofdwatgang ligt centraal in Kerkdriel Noord een grote groen- en speelplek, waar voldoende ruimte is om een voetbalveldje aan te leggen en waar ook aan de waterkant gespeeld kan worden. Een tweede, iets kleinere speelplek ligt centraal in Kerkdriel Noord, 2e fase. Met direct zicht vanuit de aanliggende woningen en een duidelijke barrière richting het water, ontstaat hier een (sociaal) veilige speelplek voor de kleinere kinderen. Gezien van west naar oost is dan sprake van een opeenvolging van groen- en speelplekken, die tezamen het plangebied dooraderen en structureren. Hiermee is ook de langzaam-verkeerroute richting de bushalte vormgegeven.

Gekoppeld aan deze 'dooradering' wordt het plan onder meer vanaf de Kloosterstraat ontsloten voor het autoverkeer. Ook vanaf de Hoorzik en de Veersteeg wordt het plan voor het autoverkeer ontsloten. Zoals gezegd, wordt op dit moment nog onderzocht wat de effecten van deze ontsluitingsmogelijkheden voor de omgeving zouden kunnen zijn.

De verkavelingsopzet gaat uit van kaveldieptes van circa 25 meter. Met deze maat wordt zo veel mogelijk flexibiliteit geboden. Dat wil zeggen dat, naar gelang de behoefte op de woningmarkt, er ingespeeld kan worden op de vraag. Zo kunnen ten opzichte van het nu getekende model bijvoorbeeld twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd worden in plaats van eengezinsrijenwoningen, en andersom. Dit geldt overigens niet voor de realisatie van de woningen aan de Hoorzik en de Kloosterstraat. Hier wordt uitgegaan van een ontwikkeling, die aansluit bij de directe omgeving, hetgeen resulteert in een invulling met voornamelijk vrijstaande woningen en mogelijk enkele twee-onder-een-kap woningen.

Ten aanzien van de parkeerbehoefte is voorlopig gerekend met een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning, die zowel in het openbare gebied als op eigen terrein geprojecteerd zijn. Om te voorkomen dat geparkeerde auto's te dominant in het straatbeeld aanwezig zullen zijn, wordt het parkeren geconcentreerd in parkeerkoffers en, bij het zuidwestelijke bouwblok op een binnenterrein. In de woonstraten zelf is ruimte voor enkele parkeerplaatsen.

De schetsverkaveling voldoet in basis aan het Politiekeurmerk veilig wonen. Bij de verdere uitwerking zal specifieke aandacht worden besteed aan de desbetreffende richtlijnen voor achterpaden, verlichting en parkeerplaatsen.

Beeldkwaliteit

Ten aanzien van de beeldkwaliteit zal aansluiting worden gezocht bij het in 2010 vastgestelde beeldkwaliteitplan van Kerkdriel Noord. De uitwerkingsregels die hierin zijn opgenomen om tot een 'kleurrijk dorp' te komen, zijn ook toe te passen op Kerkdriel Noord, 2e fase.

Inspraak en vervolgproces

Het gemeentebestuur vindt het gewenst om al in een vroegtijdig stadium (waarbij nog niet alles is vastgelegd) de bewoners te betrekken bij het nieuwe woongebied. Om die reden zijn voorafgaand aan het tekenproces al meningen, wensen en ideeën gepeild van de omwonenden (door middel van een brief in juni 2013). Met de opmerkingen en suggesties, die daarop zijn ontvangen, is zo veel mogelijk rekening gehouden. Ook nu de verkavelingsschets in basis gereed is, wil de gemeente graag gelegenheid bieden om een officiële inspraakreactie in te dienen. Dit kan van 18 december 2013 tot en met 28 januari 2014. Direct hierna zullen de reacties gekoppeld worden aan de resultaten van de onderzoeken die nog gaande zijn en vindt er nogmaals een doorrekening van de inrichtingsschets plaats. Dit alles met de bedoeling om tot een evenwichtig plan te komen, dat de opmaat zal vormen tot een globaal en flexibel bestemmingsplan. Naar verwachting zal de procedure voor het bestemmingsplan en exploitatieplan dan in maart of april 2014 kunnen starten (afhankelijk van de hoeveelheid en inhoud van de inspraakreacties).