

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 september 2020,

gelet op de Wro,

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord Kersenbuurt herziening 2020, Veersteeg ong.', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1211-VG01. met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "(BGT) (2019-04-12)", elektronisch en analoog vast te stellen.
2. De voorstellen uit de bijgevoegde reactienota over te nemen.

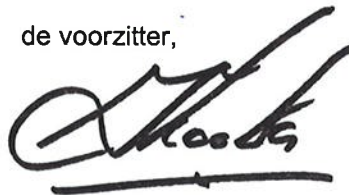
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 8 oktober 2020,

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

Gemeenteraad	8 oktober 2020	
---------------------	-----------------------	--

Kerkdriel, 01 september 2020

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord Kersenbuurt herziening 2020, Veersteeg ong.' (BP1211).

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord Kersenbuurt herziening 2020, Veersteeg ong.', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1211-VG01. met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "(BGT) (2019-04-12)", elektronisch en analoog vast te stellen.
2. De voorstellen uit de bijgevoegde reactienota over te nemen.

Inleiding

Aanleiding

Het is voorlopig nog niet gelukt om het kavel A7 in de Kersenbuurt in Kerkdriel Noord aan de Veersteeg te verkopen. In tegenstelling tot de andere nog niet verkochte vrije sector kavels in de Kersenbuurt, is er voor kavel A7 nauwelijks concrete interesse. Dit heeft zeer waarschijnlijk te maken met de oppervlakte van de kavel (met 1.033 m² is dit de grootste vrije sector kavel in het plan). De kavels met een kleinere oppervlakte zijn grotendeels verkocht. Om te proberen een koper voor de kavel te vinden is in het najaar van 2019 een campagne opgezet via www.facebook.nl. Dit heeft niet geleid tot een toename van de interesse voor de aankoop van de volledige kavel. Wel is er interesse getoond voor het kopen van een gedeelte van de kavel om hier een vrijstaande woning op te realiseren. Door de smalle achterzijde van de kavel is het op dit moment niet mogelijk om op de kavel twee vrijstaande woningen op te realiseren.

Overwegingen/context

De Kersenbuurt is de eerste fase van Kerkdriel Noord. De gemeente Maasdriel ontwikkelt het plan en geeft de vrije sector kavels uit aan particulieren. Het merendeel van de te ontwikkelen woningen in de Kersenbuurt is inmiddels gerealiseerd. Alle 150 projectmatige kavels zijn inmiddels verkocht. Aan de randen van het plangebied worden vrije sector kavels verkocht aan particulieren. Van de ca. 16 kavels (enkele kavels kunnen worden opgedeeld voor 2 twee-onder-één-kap woningen) zijn er al 11 verkocht. De verwachting is dat alle kavels eind 2021 verkocht zijn.

Kavel A7 is één van de vrije sector kavels die nog niet is verkocht. Het geldende bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord herziening 2015, Kersenbuurt' maakt de realisatie van één of meerdere woningen mogelijk op dit perceel. Het type woning dat hier gerealiseerd moet worden is niet bepaald in het bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat op de kavels aan de Veersteeg de huidige bebouwingsstructuur van de Veersteeg wordt doorgezet. Het bouwvlak op de kavel biedt ruimte aan twee-onder-één-kap-woningen en één vrijstaande woning. Op basis van de regels in het geldende bestemmingsplan mogen er ook twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd, echter is de achterzijde van de kavel hier te smal voor.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord Kersenbuurt herziening 2020, Veersteeg ong.' vaststellen?

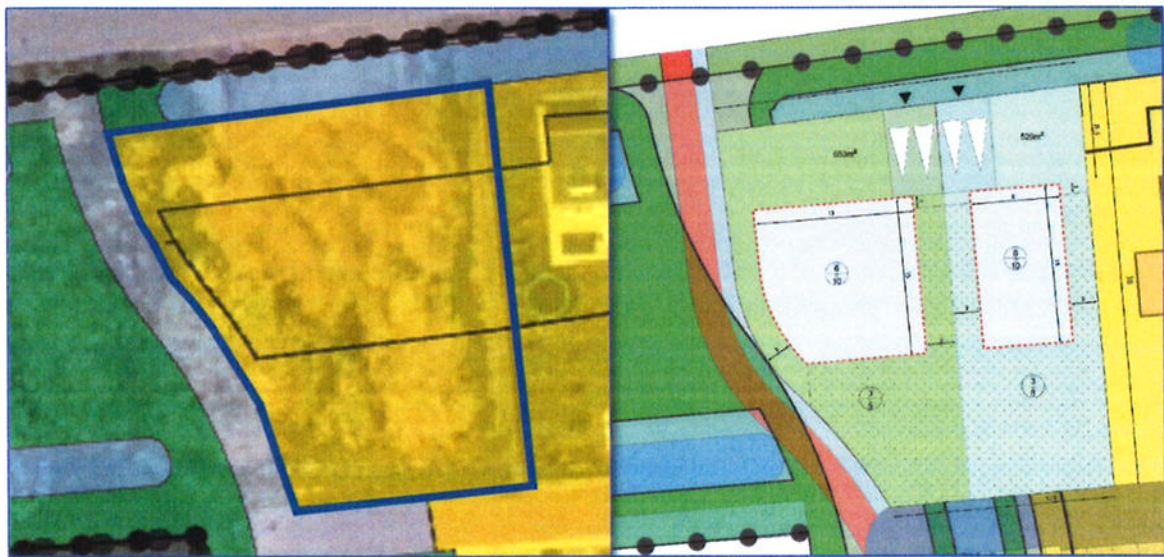
Beoogd effect

De verkoopbaarheid van kavel A7 van de Kersenbuurt, Kerkdriel Noord aan de Veersteeg te vergroten, zodat de kans groter wordt dat hier daadwerkelijk woningen worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 *Het herzien van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de verkoopbaarheid van de kavel te vergroten waardoor het risico op het niet verkopen van een grote kavel met een hoge grondwaarde wordt verkleind.*

Kavel A7 heeft een relatief grote oppervlakte: 1.033 m². Ervaringen met de verkoop van vrije sector kavels in de Kersenbuurt laten zien dat kavels voor vrijstaande woningen van ca. 500 m² het beste door de markt worden opgenomen. Kavel A7 is op te delen in twee kavels voor twee-onder-één-kap woningen, echter wijzen de ervaringen met de verkoop van vrije sector kavels in de Kersenbuurt uit dat in de vrije sector nauwelijks vraag naar deze kavels is. Daardoor is het wenselijk de kavel zo te vormen dat het mogelijk is hier twee vrijstaande woningen te realiseren. Een analyse van de kavel wijst uit dat het op basis van het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is om de kavel op te delen in twee kavels voor een vrijstaande woning. Het bouwvlak is aan de zuidkant ca. 22,5 meter breed. Met een minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen van 3 meter op basis van het bestemmingsplan, blijven bij een verdeling twee kavels over met een bebouwbaar gedeelte met een breedte van ca. 6,75 meter per kavel. Dit is voor vrijstaande woningen erg weinig. Gebruikelijk is een breedte van 8 tot 9 meter. Daarom wordt via het voorliggende bestemmingsplan aan de oostzijde ca. 150 m² van de enkelbestemming Groen, toegevoegd aan de bestemming Wonen. Zie hiervoor het rechtse deel van figuur 1 waarin de nieuwe kavel die mogelijk wordt gemaakt in voorliggend bestemmingsplan, over het huidige bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord herziening 2015, Kersenbuurt' is gelegd. Door de verbreding wordt de kavel aan de achterzijde breed genoeg voor twee vrijstaande woningen.



Figuur 1 Links een uitsnede van bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord herziening 2015, Kersenbuurt' met kavel A7 blauw omlijnd en rechts de nieuwe kavel die mogelijk wordt gemaakt in voorliggend bestemmingsplan, over het huidige bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord herziening 2015, Kersenbuurt' gelegd

In het bestemmingsplan wordt de bestemming verkeer (voor het fietspad) enkele meters naar het westen verplaatst. In het rechter deel van figuur 1 is het fietspad rood gearceerd met in het grijs een voetpad ernaast. Door deze verplaatsing komt een gedeelte van de groenzone ten zuidwesten van het kavel te vervallen en een gedeelte van de waterberging wordt weggenomen. Dit leidt tot een beperkte compensatieopgave voor water. De naastgelegen groenzone biedt echter voldoende ruimte om de benodigde compensatie aan te leggen.

De langzaam verkeersverbinding wordt om de westelijke kavel gelegd. De hoek in het pad die hierdoor ontstaat is niet optimaal. De wens is immers het pad zo recht mogelijk te leggen. Echter zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren tegen de gewijzigde invulling.

1.2 Het plan heeft een licht positief effect op de grondexploitatie Kersenbuurt.

Het bestemmingsplan vergroot het uitgeefbare gebied met 149 m². Hierdoor levert de herziening, mits beide percelen worden verkocht na de bestemmingsplanwijziging, een licht positief voor het resultaat van ca. € 10.000,- op voor de grondexploitatie van de Kersenbuurt. Doordat sprake is van een vastgestelde grondexploitatie ten behoeve van de ontwikkeling van de volledige Kersenbuurt, wordt voor dit plan geen aparte grondexploitatie vastgesteld.

1.3 Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Gelderland en het waterschap Rivierenland en de door hen gemaakte opmerkingen zijn verwerkt. Beide partijen stemmen in met onderhavig ontwerp bestemmingsplan.

Naast het vooroverleg heeft bij het vaststellen van het bestemmingsplan Kerkdriel Noord herziening 2015 Kersenbuurt uitvoerig inspraak plaatsgevonden. Aan de hand van die inspraak is destijds het stedenbouwkundig masterplan opgesteld. Onderhavig plan wijkt niet af van de uitgangspunten van dit masterplan, waardoor aan de gemaakte afspraken wordt voldaan. Aan de oostzijde wordt de bestemming wonen uitgebreid. Deze uitbreiding is echter beperkt. De grens van de kavel aan de Veersteeg niet wordt vergroot en er wordt dus geen groen weggenomen in het blikveld van de woningen aan de Veersteeg.

2.1 In de bijgevoegde reactienota is een ambtshalve wijziging aangegeven die is verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode van 3 juli tot 13 augustus 2020 voor zienswijzen ter inzage gelegen. In deze periode kon eenieder zienswijzen en verzoeken tot ambtelijke wijzigingen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er is één verzoek tot ambtelijke wijziging ingediend, van het ministerie van Defensie. Verder zijn geen zienswijzen ontvangen. In de bijlage is een reactienota opgenomen met het verzoek tot ambtelijke wijziging en de verwerking ervan. Het bestemmingsplan kan met de verwerking van de voorgestelde wijziging aan de gemeenteraad worden voorgelegd voor vaststelling, en verder in procedure worden gebracht.

2.2 Er is geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Kanttekeningen

A. Algemeen

Bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, treedt het bestemmingsplan de dag na dat de beroepstermijn afloopt in werking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend. Dan treedt het plan pas in werking na de uitspraak van de voorlopige voorzieningenrechter, tenzij de voorziening wordt toegewezen.

Bestemmingsplan

In de te voeren planologische procedure is de mogelijkheid opgenomen om zienswijze in te dienen en beroep aan te tekenen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan. Mocht desondanks door belanghebbenden beroep tegen het bestemmingsplan worden ingediend, zal het plan niet direct onherroepelijk in werking treden. Er zal door de afdeling Bestuursrecht van de Raad van State moeten worden bepaald of een dergelijk beroep ontvankelijk en gegrond is. Indien dat het geval is, treedt het bestemmingsplan niet in werking. Dat betekent dat het bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord herziening 2015, Kersenbuurt' nog geldig is en de kavel met een verbreding aan de achterzijde niet kan worden verkocht. De gemeente heeft in dat geval wel kosten gemaakt, maar er staan nog geen opbrengsten tegenover.

Bedrijfsvoering

Financieel

Het bestemmingsplan vergroot het uitgeefbare gebied met 149 m². Daar staan kosten tegenover zoals het opstellen van een bestemmingsplan. De herziening levert, mits beide percelen worden verkocht na de bestemmingsplanwijziging, een licht positief voor het resultaat van ca. € 10.000,- op voor de grondexploitatie van de Kersenbuurt.

Personeel en organisatie

Reguliere werkzaamheden

Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid is in het bestemmingsplan gewaarborgd door te voldoen aan het Duurzaamheidsprogramma 2017-2020. Daarnaast wordt het te dempen oppervlaktewater in het plan gecompenseerd. In dit bestemmingsplan wordt de watergang langs de Veersteeg met een gelijke oppervlakte verbreed.

Communicatie

Op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het plan gepubliceerd op reguliere wijze en gedurende de beroepsprocedure zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State.

Juridische zaken

In principe staat beroep alleen open voor belanghebbende die ook zienswijzen kenbaar hebben gemaakt. Indien een belanghebbende niet eerder zienswijzen kenbaar heeft gemaakt is het beroep niet-ontvankelijk, tenzij deze belanghebbende versoonlybaar is vanwege het niet indienen van zienswijzen. Dit betreft echter slechts uitzonderlijke situaties.

Evaluatie

De ervaringen met het verkopen van de aangepaste kavels zullen worden meegenomen in de verdere uitwerking van onder andere de Paddenstoelenbuurt.

Nota van wijziging

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,



G.T. Wildeman

de burgemeester,



H. van Kooten

Bijlage(n) : 1. Raadsbesluit
Team : Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller : R. Postelmans
Portefeuillehouder : P.A. de Vries