

Reactienota Inspraak Verkavelingsplan Kerkdriel Noord, 1e fase (Kersenbuurt).

Het gebied Kerkdriel Noord, 1e fase is gelegen tussen de Hoorzik (zuidzijde), de Luttel Inghweg (westzijde), de Veersteeg (noordzijde) en de bestaande watergang tussen de Veersteeg en de Hoorzik (oostzijde). Voor dit gebied is besloten een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. Vooruitlopend op het bestemmingsplan is eerst een nieuwe verkaveling voor dit gebied gemaakt. Op 28 oktober 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van Maasdriel in principe ingestemd met het verkavelingsplan van Kerkdriel Noord, 1e fase en is dit plan vrij gegeven voor inspraak. Op 17 november 2014 is een inspraakbijeenkomst in het gemeentehuis gehouden. Van 6 november tot en met 17 december 2014 heeft het verkavelingsplan met bijbehorende toelichting officieel ter inzage gelegen en was er gelegenheid om inspraakreacties in te dienen.

Gedurende deze termijn zijn 11 officiële inspraakreacties ontvangen (sommige insprekers hebben meerdere reacties ingediend). Daarnaast hebben 2 personen tijdens de inspraakbijeenkomst van 17 november 2014 op een vragenformulier bezwaren geuit, maar dit daarna niet laten volgen door een officiële inspraakreactie. Deze bezwaren (nummers 1 en 2) hebben wij eveneens als inspraakreactie meegenomen in deze reactienota.

De reacties met nummers 5 tot en met 10 betreffen een weergave van de ingebrachte punten tijdens een bijeenkomst voor mondelinge inspraak op 9 december 2014.

Het gaat om de volgende inspraakreacties (in volgorde van ontvangst).

Nr.	adres	Ontvangen (ingeboekt)	Registratie kenmerk	Bijzonderheden
1	Luttel Inghweg 10 te Kerkdriel	17 november 2014	362566	Vragenformulier op informatieavond
2	Luttel Inghweg 12 te Kerkdriel	17 november 2014	362566	Vragenformulier op informatieavond
3	Annabellastraat 34 te Kerkdriel	21 november 2014	360124	
4	Annabellastraat 7 te Kerkdriel	1 december 2014	352942	
5	Annabellastraat 22 te Kerkdriel	9 december 2014	356801	Mondeling
6	Annabellastraat 40 te Kerkdriel	9 december 2014	356842	Mondeling
7	Annabellastraat 28 te Kerkdriel	9 december 2014	356843	Mondeling
8	Wordenseweg 1 te Velddriel (koper bouwnummer 107)	9 december 2014	357315	Mondeling
9	Annabellastraat 34 te Kerkdriel	9 december 2014	356911	Mondeling
10	Annabellastraat 30 te Kerkdriel	9 december 2014	355894	Mondeling; verslag niet ondertekend
11	Annabellastraat 22 te Kerkdriel	9 december 2014	354957	
12	Annabellastraat 22 t/m 34 en 38 t/m 40 en Karinastraat 32 t/m 40	12 december 2014	355253	Gezamenlijke reactie
13	Provincialeweg 8 te Velddriel (koper bouwnummer 2)	15 december 2014	355555	

Deze inspraakreacties zijn hierna samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Inspraakreactie 1

Bij het eerste plan waren tegenover de Luttel Inghweg patio-woningen voorzien. In het nieuwe flexibele plan is veel meer mogelijk, ook 3 bouwlagen. Inspreker heeft hiertegen bezwaren en verzoekt nadrukkelijk om die mogelijkheid niet op te nemen.

Reactie gemeente

In de toelichting bij het verkavelingsplan van 28 oktober 2014 was aangegeven, dat "indien de markt daarom vraagt ook de mogelijkheid onderzocht kan worden om zogenaamde beneden-bovenwoningen in te passen". De hoogte van een bouwblok van dit type bestaat uit 3 bouwlagen. Dat kan overigens zowel in twee lagen met een kapverdieping als in 3 volledige bouwlagen. Het open houden van dit woningtype vond zijn oorsprong in de wens om flexibel in te spelen op de markt. Er is echter geen sprake van een concrete vraag naar beneden-bovenwoningen en het is ook geen doel op zich om dergelijke woningen te realiseren.

Gelet op het aantal en vooral de aard van de inspraakreacties aangaande dit onderwerp zullen wij een eventuele inpassing van dit woningtype niet nader onderzoeken. In het nog op te stellen bestemmingsplan zal het woningtype beneden-bovenwoning niet mogelijk worden gemaakt.

Inspraakreactie 2

In het nieuwe bestemmingsplan zijn 3 bouwlagen mogelijk. Inspreker maakt hiertegen bezwaar doordat het uitzicht dan ernstig belemmerd wordt.

Reactie gemeente

Zie bij 1.

Inspraakreactie 3

- a. Bezwaren tegen de mogelijkheid dat er woningen worden gebouwd in 3 woonlagen.
- b. Bezwaren tegen het verwijderen van het trottoir in de Annabellastraat, omdat dit betekent dat de voortuin direct aan de straat grenst.

Reactie gemeente

- a. Zie bij 1.
- b. Een overgang in de vorm van een trottoir is in hoven, waar in principe alleen bestemmingsverkeer komt, verkeerstechnisch gezien niet noodzakelijk. Het beperkte aantal verkeersbewegingen maakt een separaat trottoir overbodig. De rijsnelheden zijn namelijk laag en de attentie van de weggebruikers is hoog. Gelet op het feit dat de kopers van de woningen van Jansen Bouwontwikkeling B.V. uit een tekening van 14 maart 2013 hebben afgeleid dat er wel een trottoir bij hun voortuin zou komen, is het redelijk en billijk om de oorspronkelijke opzet van het openbaar gebied in de directe omgeving van deze woningen aan te houden (ook al was er een nadrukkelijk voorbehoud opgenomen over de inrichting van het openbaar gebied). Wij zullen daarom het verkavelingsplan bij de hoven Annabellastraat en Karinastraat aanpassen door het profiel met de bestrating, het trottoir, de parkeersituatie en het groen van de verkooptekening van 14 maart 2013 over te nemen. De exacte inrichting van het openbaar gebied (zoals de soort bomen en de plek ervan) komt in een later stadium (bij het inrichtingsplan) aan de orde.

Inspraakreactie 4

- a. Bezwaren tegen de mogelijkheid van het eventueel plaatsen van beneden-bovenwoningen in de directe nabijheid van de woning van inspreker, omdat dit consequenties heeft voor de privacy en omdat de uitstraling en het aangezicht van de straat aanzienlijk minder wordt. Door deze woningen mogelijk te maken, wordt het drukker in de straat en dat betekent ook dat het aantal parkeerplaatsen zal toenemen, wat weer ten koste gaat van het groen.
- b. In het nieuwe plan komt de voortuin direct tegen de rijweg te liggen. De voorkeur van inspreker gaat uit naar een trottoir tussen de voortuin en de rijweg.

Reactie gemeente

- a. Zie bij 1.
- b. Zoals wij in onze reactie onder punt 3b al hebben aangegeven, is er verkeerstechnisch gezien geen aanleiding om een trottoir tussen de voortuin en de weg aan te brengen, omdat het een verkeersluwe hof is. Het profiel zoals dat in het verkavelingsplan is opgenomen met tussen de erven een rijbaan-parkeren-parkeren-rijbaan wordt in woonbuurten vaker toegepast. De hovenstructuur is een wezenlijk onderdeel van de gewijzigde stedenbouwkundige planopzet, waarbij een centraal groen lint is geïntroduceerd als compensatie voor de verdichting van het plan (met meer projectmatige bouw). Deze aaneengesloten groene zone in het plan schept lucht en ruimte en maakt het mogelijk een kindvriendelijke speelroute dwars door het plan te realiseren. Het kindvriendelijke karakter van dit groene lint wordt versterkt door de auto hier zoveel mogelijk te weren. Daartoe is, anders dan in het oorspronkelijke plan, een opzet gekozen, waarbij per straatdeel een parkeerhof wordt voorgesteld die rondrijden mogelijk maakt, waardoor het groene lint grotendeels autovrij kan blijven. In de parkeerhoven wordt in de middenzones geparkeerd. Afhankelijk van het aantal woningen dat uiteindelijk aan een parkeerhof wordt gerealiseerd, kan het parkeergedeelte van de parkeerhof groter of kleiner worden. Het meest efficiënt is het om daarbij dubbel haaks (of schuin) te parkeren in de middenzone van de parkeerhof. Indien slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen in de

parkeerhof benodigd is, blijft er aan de zijde van het groene lint ruimte over om hier groen te realiseren, dat gekoppeld is aan het centrale groene lint, waardoor dit een nog krachtiger element in de buurt wordt. Een en ander geeft de benodigde flexibiliteit bij de planontwikkeling, zonder dat daarbij de stedenbouwkundige opzet gewijzigd hoeft te worden. Omdat de oorspronkelijke straten onderbroken worden door het centrale groene lint zijn er als het ware extra straten ontstaan. Voor een goede vindbaarheid zijn daarom nieuwe straatnamen toegevoegd. De nieuwe namen zijn Kordiastraat, Octaviastraat en Violastraat. De twee-onder-een-kapwoning van inspreker is gelegen aan de Violastraat. Ten tijde van de woningaankoop door inspreker was overigens al bekend dat de verkaveling van Kerkdriel Noord, 1^e fase zou veranderen. Daarover is ook gecommuniceerd.

Het is niet gewenst om de hovenstructuur te veranderen bij de in aanbouw zijnde twee-onder-een-kapwoningen van Van Wanrooij B.V. De straatnaam verandert hier in Violastraat. Alleen de hoven bij de starterswoningen van Jansen Bouwontwikkeling in de Annabellastraat en Karinastraat worden overeenkomstig de oorspronkelijke situatietekening van 14 maart 2013 aangepast.

Inspraakreacties 5 t/m 10 (mondeling tijdens bijeenkomst op 9 december 2014)

- a. Bezwaren tegen het feit dat de straat doodlopend wordt, omdat hierdoor omgereden moet worden om uiteindelijk op de Hoorzik te komen. De route om met de auto naar het centrum van Kerkdriel te komen is hiermee verlengd.
- b. Problemen met het direct grenzen van de voortuin aan de straat in plaats van de situatietekening, die bij de verkooptekening zat, aan te houden.
- c. De parkeerplaatsen liggen in het verkavelingsplan van oktober 2014 verder van de voordeur. De kans neemt toe dat de toekomstige bewoners aan de overzijde van de straat hier meer gebruik van maken en dat de insprekers geen parkeergelegenheid meer hebben.
- d. Er is sprake van lichthinder door het gemotoriseerd, rondrijdend verkeer.
- e. Het verkavelingsplan van oktober 2014 leidt ertoe dat er vanaf de brandgang een slingerpad gevolgd moet worden (eventueel met kliko) om vanaf de achtertuin naar de voorzijde van de tuin te komen. Er wordt een opstelplek voor kliko's gemist.
- f. Hoogbouw met 3 lagen of meer is niet wenselijk.
- g. Er is sprake van misleiding omdat het reclamebord van de ontwikkelaar in contrast is met het verkavelingsplan van oktober 2014.
- h. Door de nieuwe opzet met hoven wordt een waardedaling van de woning voorzien. Er komen waarschijnlijk meer huurwoningen en de verkeersdruk neemt toe in de wijk.
- i. Er komt een groenstrook direct ten zuiden van de woning van Annabellastraat 22 in plaats van een sloot. De bomen die daarin getekend staan, nemen het zonlicht weg en er kan boomblad in de tuin vallen/waaien. Het voetpad door het groene lint komt vlak naast de woning, wat met het oog op de privacy problematisch is.
- j. Op het verkavelingsplan staat geen uitrit opgenomen bij Annabellastraat 40, terwijl die wel benodigd is om de auto op eigen terrein te kunnen parkeren. Bovendien is het aanleggen daarvan fysiek onmogelijk vanwege een bult modder. Dit is al een aantal keren gesignaleerd bij de gemeente.
- k. De insprekers van bouwnummer 107 (inspraakreactie 8) waren niet op de hoogte van de inspraakgelegenheid en de inloopavond op 17 november 2014, omdat er geen brief over ontvangen was.

Reactie gemeente

- a. De totale ritlengte, met de auto naar het Mgr. Zwijzenplein wordt inderdaad iets langer. Afhankelijk van de locatie binnen het plan blijft deze beperkt tot maximaal ca. 200 meter. Deze extra rijdafstand geldt voor willekeurig iedere bestemming buiten het plan, indien wordt ontsloten via de Hoorzik. Met fiets of te voet blijven afstanden gelijk. Er is geen sprake van een onaanvaardbare lange omweg, die een doorkruising van de kindvriendelijke groene speelroute in het groene lint rechtvaardigt.
- b. Zie bij 3b en 4b.
- c. De loopafstand van de parkeerplaatsen tot aan de woonpercelen is in het oorspronkelijke plan van maart 2013 groter dan in het verkavelingsplan van oktober 2014. De breedte van het trottoir + de groenstrook tot aan de kopse parkeerplaatsen is namelijk ca. 8,00 meter. Daarnaast is er vanwege de groenstrook, waar niet overal doorheen gelopen zou kunnen worden, een extra

omloopafstand. De parkeerplaatsen in het verkavelingsplan van oktober 2014 liggen op ca. 5,50 meter vanaf de percelen en zijn direct via de straat bereikbaar.

Ook het argument van het gebrek aan parkeerplaatsen kunnen wij niet ondersteunen. Met de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning worden er immers voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Verder zijn en blijven alle parkeerplaatsen openbaar en daarmee uitwisselbaar.

Bewoners kunnen geen aanspraak maken op een eigen parkeerplaats in het openbaar gebied, maar in de praktijk parkeert iedereen zo dicht mogelijk bij zijn eigen bestemming.

- d. Lichthinder van rondrijdende auto's valt niet geheel te voorkomen. Er mag een bepaalde mate van acceptatie worden verwacht (dit blijkt ook uit jurisprudentie). De verkeersintensiteiten zullen, zeker 's avonds en 's nachts niet hoog zijn, zodat het probleem in onze ogen mee zal vallen.
- e. In de hovenopzet kan de huisvuilophaaldienst direct langs de woningen rijden. Zoals hiervoor bij 3b is aangegeven, zullen de hoven bij de starterswoningen aan de Annabellastraat en Karinastraat vervallen. Dat betekent dat er opstelplaatsen buiten de eigen straat zullen worden aangelegd. Bij de uitwerking van het verkavelingsplan naar een inrichtingsplan zullen de exacte locaties van de opstelplaatsen worden bepaald.
- f. Zie bij 1.
- g. Voor reclameborden van ontwikkelaars is de gemeente niet verantwoordelijk, maar de borden zijn wel afgestemd met de gemeente. De ontwikkelaars zijn continu op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen in het gebied. Daarbij is ook aangedrongen op het communiceren daarover met de (aspirant)-kopers. Maar net zoals bij een situatietekening of een brochure is een reclamebord ook een momentopname. Ook de ontwikkelaars hebben te maken met de veranderende verkaveling, maar zij kunnen pas bij vaststelling ervan hun tekeningen erop aanpassen.
- h. Het wijzigen van de woningaantallen (meer rijwoningen en minder twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen) komt voort uit het woningbehoefteonderzoek, dat wij hebben gehouden. Het vergroten van het aantal te realiseren woningen, wat overigens niet specifiek door huurwoningen tot stand worden gebracht, brengt inderdaad een hogere verkeersdruk met zich mee. Dit komt tot uitdrukking in het aantal motorvoertuigenbewegingen per etmaal en de parkeerbehoefte. Er is geen specifiek onderzoek gedaan naar de verkeerscapaciteit van de wegen binnen het plan. Wel naar de verkeerskundige gevolgen buiten het plan (onderzoek Goudappel Coffeng). Hier blijken geen problemen. Deze zijn dan ook niet te verwachten in de verkeerskundig minder belaste wegen binnen de wijk (blijkt ook uit praktische ervaringen met andere plannen). Het betreft aantallen die passen bij een reguliere woonomgeving.
Wanneer men van mening is dat het onroerend goed in waarde daalt, bestaat er de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen bij de gemeenteraad. Dit is vastgelegd in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit verzoek zal dan beoordeeld worden conform de Procedureverordening planschade 2008. Deze is op de gemeentelijke website te vinden. Aan het indienen van zo'n verzoek zijn overigens kosten verbonden. Deze krijgt men terug als er een planschadevergoeding wordt toegekend.
- i. Zowel in het oude als nieuwe plan is sprake van aanplant van bomen. De aanwezigheid van bomen is van essentieel belang voor de leefbaarheid en sfeer binnen een woonwijk. De bomen staan indicatief ingetekend. Bij de daadwerkelijke inrichting wordt over de types, aantallen en locaties gecommuniceerd met de bewoners en dan worden de wensen geïnventariseerd. Vanwege het belang aan groen enerzijds en ons beleid op het gebied van beheer en onderhoud anderzijds kunnen wij niet op voorhand garanderen dat alle wensen worden gehonoreerd. De in/uitrit was wel opgenomen in de plannen, maar nog niet uitgevoerd. Dit is inmiddels hersteld door tijdelijk betonplaten aan te brengen, waardoor het perceel nu wel toegankelijk is met een auto. Bij het woonrijp maken zal een definitieve bestrating worden aangelegd.
- j. De bekendmaking heeft plaatsgevonden op de gebruikelijke wijze (gemeentepagina Carillon, gemeentelijke website en www.officielebekendmakingen.nl) en daarnaast zijn de bewoners en direct omwonenden aangeschreven. Het is voor een gemeente niet verplicht om mensen persoonlijk te informeren, maar in dit geval is daar bij wijze van service wel voor gekozen. Omdat de gemeente niet de beschikking heeft over de gegevens van de kopers, zolang men de woning niet heeft betrokken en zich ingeschreven heeft in het bevolkingsregister, zijn de namen en adressen van de kopers opgevraagd bij de ontwikkelaars. Ook is er bij hen op aangedrongen om de potentiële kopers te informeren over de ontwikkelingen met betrekking tot de nieuwe verkaveling. Uit een check naar de contactgegevens, die door de ontwikkelaar beschikbaar waren gesteld, is gebleken dat er bij de kopers van bouwnummer 107 sprake was van een onjuist adres. Daarmee is verklaard dat betrokkenen geen persoonlijk bericht hadden ontvangen. Dat neemt niet

weg, dat zij wel op de hoogte zijn gekomen van de inspraakgelegenheid en daarvan ook gebruik hebben gemaakt.

Inspraakreactie 11

Inspreker heeft bezwaren tegen:

- a. Doodlopende straten.
- b. Drie bouwlagen of meer tegenover zijn woning.
- c. De nieuwe indeling van de straat.
- d. Hoge bomen in de groenstrook naast zijn woning.
- e. Het wandelpad dat te dicht bij zijn woning komt te liggen.

Reactie gemeente

Inspreker is een van de personen die ook een mondelinge reactie heeft gegeven tijdens de bijeenkomst op 9 december 2014 (inspreker nummer 5). Omdat deze gelijklopend is naar de gemeentelijke reactie bij 5 verwezen.

Inspraakreactie 12

- a. Het besluit van 28 oktober 2014 sluit niet aan bij het op 12 maart 2010 vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Insprekers mochten verwachten dat de inrichting van de woonwijk overeenkomstig die vastgestelde plannen zou worden uitgevoerd. Er is sprake van waardedaling van de woningen.
- b. Het nieuwe verkavelingsplan voorziet in veel meer woningen. Oorspronkelijk was sprake van 121 woningen. In het kaartbeeld van oktober 2014 wordt uitgegaan van 166 woningen, een stijging van 37%. Dit leidt in de directe omgeving tot meer verkeers- en parkeeroverlast. Door de komst van meer woningen zal de verkeersdruk in de wijk en op de omringende wegenstructuur proportioneel toenemen. In artikel 4.5.2 van het BKP (beeldkwaliteitsplan) staat "De bestaande infrastructuur is hier niet op berekend...". Hoe is dit meegenomen in het besluit tot aanpassing van het verkavelingsplan? Insprekers maken bezwaar tegen het aantal woningen dat nu wordt voorgesteld.
- c. Het profiel bij de starterswoningen voorziet in het BKP in een groenbuffer (7,5-10 m) ter plaatse van het haaks parkeren. Deze groenstrook vormt een kwalitatief hoogwaardige afscheiding met de tuinen en is een van de belangrijkste redenen geweest om juist hier een woning te kopen. Door de groenbuffer ontstaat meer privacy. In de nieuwe verkaveling vervalt die groenbuffer en hierdoor verwachten insprekers dat er heel veel overlast van het parkeren zal ontstaan. Tevens verslechtert de verkeersveiligheid aanzienlijk doordat er geen enkele barrière meer bestaat tussen de tuinen en de rijweg.
- d. Door de toename van het aantal woningen wijzigt het BKP en staan het centrale thema (kleurrijk dorp) en de kernkwaliteiten (rust, ruimte, groen, kleinschaligheid en geborgenheid) onder druk. De gemeente wijzigt de plannen volgens de insprekers te snel, onder de noemer van een slechte markt. Binnen 2 jaar wordt de handdoek in de ring gegooid terwijl signalen van een herstellende markt steeds duidelijker worden. Het lijkt de insprekers daarom niet reëel om het plan op dit moment al te wijzigen. Verzocht wordt om meer tijd en inspanning te plegen om het plan zoals voorzien af te maken. Het was al de bedoeling om het plan in fasen uit te voeren.
- e. Door de toename van het aantal woningen is de wijk een eenheidsworst van een VINEX-wijk geworden.
- f. In de toelichting van het schrijven van de gemeente d.d. 28 okt. 2014 wordt gesteld, dat er meer behoefte is aan projectmatige bouw. Insprekers vragen zich af of de gemeente hiernaar onderzoek naar heeft laten doen. En waaruit blijkt dat projectmatige bouw nu wel gaat aanslaan?
- g. Het plan wordt flexibel, waardoor als de vraag weer verandert de gemeente het recht heeft om de woningen in drie woonlagen uit te voeren. Het kan dus zijn dat wat er nu voorgesteld wordt, volgend jaar in de prullenbak gaat. Hoe zit het met de rechtszekerheid?
- h. In het exploitatieplan staat beschreven op welke wijze de kosten en opbrengsten zich tot elkaar verhouden. Bij de investeringen is rekening gehouden met het openbaar gebied zoals dat is vertaald in het beeldkwaliteitsplan. De beslissing van 28 oktober lijkt op een financiële optimalisatie voor de gemeente, die ten koste gaat van het woongenot.
- i. Insprekers kunnen zich vinden in het besluit van de gemeente d.d. 28 oktober 2014, indien dit wordt aangepast ten aanzien van het handhaven van het BKP met betrekking tot de invulling van

de openbare ruimtes, het behouden van doorgaande wegen en trottoirs in combinatie met parkeergelegenheid zoals beschreven.

- j. Gevraagd wordt de beslissing van oktober 2014 niet uit te voeren totdat er een beslissing is genomen op de zienswijze.

Reactie gemeente

- a. Het klopt dat het gepresenteerde verkavelingsplan afwijkt van het oorspronkelijke plan. Zolang een gebied nog niet (geheel) tot uitvoering is gekomen bestaat er altijd de mogelijkheid dat de plannen aangepast worden. Dat is een bevoegdheid van het gemeentebestuur. Kopers van woningen in een nog te ontwikkelen gebied nemen dus een zeker risico op wijzigingen in de omgeving. Bij de verkoop van de woningen van Jansen Bouwontwikkeling B.V. is een situatietekening d.d. 14 maart 2013 gehanteerd met daarop de volgende tekst: "Let op: de situering, overige verkaveling en het in de verkoopstukken aangegeven openbare gebied rondom de woningen dienen slechts ter indicatie. Inrichting van het openbaar gebied dient nader uitgewerkt te worden en goedkeuring van overheidsinstanties te hebben. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden verleend." De beslissing om de oorspronkelijke plannen te wijzigen is gebaseerd op het algemene belang dat gediend wordt met de verkoop van gronden. Het is in financieel opzicht namelijk noodzakelijk om tot grondopbrengsten te komen ter dekking van de kosten die in het verleden zijn gemaakt. Voor het onderdeel waardedaling wordt verwezen naar de reactie bij 5h.
- b. Zie bij 5h.
- c. Zoals bij 3b is aangehaald zullen wij het verkavelingsplan bij de hoven Annabellastraat en Karinastraat aanpassen door het profiel met de bestrating, het trottoir, de parkeersituatie en het groen van de verkooptekening van 14 maart 2013 over te nemen. Bij de andere straten wordt de hovenstructuur gehandhaafd en de wegen zullen onderbroken worden, zodat er geen ander autoverkeer dan calamiteitenverkeer het centrale groene lint kan doorkruisen. Zie ook de reactie bij 4b. Het wegprofiel is overigens afgestemd op de benodigde manoeuvreerruimte van een auto en wij zijn van mening dat er geen sprake is van een onveilige situatie
- d. De gemeente heeft in maart 2013 de vrije kavels van Kerkdriel Noord in de verkoop gebracht, een en ander overeenkomstig het geldende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. In het voorjaar van 2014 was er nog geen enkele kavel verkocht en de belangstelling voor vrije kavels was ook zeer miniem. Uit een evaluatie en een update van het woonbehoefteonderzoek door Companen bleek, dat het bestemmingsplan Kerkdriel Noord niet marktconform was. Het huidige plan uitvoeren (met minimaal 64%) is in onze ogen daarom geen reële optie. Het onderzoek van Companen richt zich op de periode tussen 2014 en 2024. Er is dus sprake van een lange termijn visie. Uit de update volgt dat de woningbehoefte in Kerkdriel voor de periode 2014-2024 neerkomt op ongeveer 600 woningen en dat de locatie Kerkdriel-Noord geschikt is voor huur- en koopwoningen voor starters en gezinnen. Het volgende bouwprogramma is hiervoor aanbevolen:
- o 40-45% rijwoningen in de prijsklasse tot €170.000
 - o 40-45% tweekappers in de prijsklasse van € 170.000 tot €250.000
 - o 6% kavels tot 250 m²
 - o 5% kavels tot 600 m²
 - o 4% kavels meer dan 600 m²
- Ook op grond van de programmering, die met de provincie Gelderland is afgesproken, zouden bouwprojecten uit gemiddeld ± 46% betaalbare woningen moeten bestaan (dat is de prijsklasse tot ± € 200.000,=).
- Ten tijde van de verkoop van de bestaande woningen in Kerkdriel Noord, 1^e fase (maart 2013) waren deze cijfers nog niet beschikbaar. Deze zijn in het voorjaar van 2014 bekend geworden en dat heeft ons op dat moment doen besluiten om een nieuwe verkaveling en een nieuw bestemmingsplan op te stellen.
- In de maand december 2014 is bij meerdere ontwikkelaars de interesse op het afnemen van grond gepolst voor projectmatige bouw. Vanwege enerzijds de gewijzigde verkaveling (die als een verbetering wordt gezien door de ontwikkelaars) en anderzijds de flexibiliteit van het plan blijkt die belangstelling serieus te zijn. Wij voelen ons daarom gesterkt in de gekozen nieuwe opzet en willen de komende periode verder in gesprek gaan met marktpartijen.

De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn uiteraard nooit geheel te voorspellen en het is dan ook zaak dat het nieuwe bestemmingsplan flexibel is, zodat desgewenst op betrekkelijk eenvoudige wijzen kan worden overgeschakeld op het realiseren van een ander bouwprogramma als de markt daarom vraagt. De hoofdstructuren van de verkaveling worden vastgelegd en veranderen niet.

- e. Toename van het aantal woningen betekent niet dat de uitgangspunten zoals neergelegd in het beeldkwaliteitsplan zijn losgelaten. Die uitgangspunten worden gecontinueerd. De situatie dat er meer woningen komen in een aangepaste programmatische verdeling geeft een ander bebouwingsbeeld, maar dat beeld wordt vanuit het beeldkwaliteitsplan nog steeds begeleid vanuit het principe van het kleurrijke dorp. Wij ondersteunen de stelling dat er een eenheidsworst van een VINEX-wijk komt dan ook niet.
- f. Zie hiervoor bij d.
- g. Zie hiervoor bij a en onze reactie bij 1.
- h. Een exploitatieplan is vereist indien het kostenverhaal voor de gemeente niet op een andere manier is verzekerd. Dat laatste is voor Kerkdriel Noord, 1^e fase wel het geval en de gemeenteraad heeft daarom in december 2012 besloten om af te zien van een exploitatieplan. Uiteraard is het van belang dat de kosten zich verhouden met de opbrengsten. Bij tegenvallende resultaten aan de opbrengstenkant ligt het ook in de rede om bezuinigingen aan de kostenkant (kwaliteit openbaar gebied) door te voeren. Voor geheel Maasdriel is enkele jaren geleden besloten om het kwaliteitsniveau van nieuw aan te leggen bestrating naar beneden bij te stellen. Dit heeft ook zijn weerslag op Kerkdriel Noord. In het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan is uitgegaan van gebakken straatstenen in de rijbanen. Deze gebakken straatstenen worden in het nieuwe beeldkwaliteitsplan vervangen door hoogwaardige, kleurechte betonstraatstenen. Voor parkeerplaatsen, inritten en dergelijke waren al betonstraatstenen voorzien. Het uitgangspunt van 'kleurrijk' dorp blijft gehandhaafd.
- i. Zie hiervoor bij c.
- j. Het college heeft op 28 oktober 2014 in principe ingestemd met de gewijzigde verkaveling en besloten om deze verkaveling vrij te geven voor inspraak. Onder invloed van de ingediende inspraakreacties is nu sprake van een aangepast verkavelingsplan. Dat betekent nog niet dat er al een besluit ligt, dat direct uitgevoerd mag worden. Dat is er pas als de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan heeft vastgesteld. Hiervoor moet eerst een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Op het moment dat de bestemmingsplanprocedure start, wordt dit eveneens gepubliceerd in het Carillon, op de website en op www.officielebekendmakingen.nl. Op dat moment kunnen er ook zienswijzen tegen het ontwerpplan worden ingediend. Deze zienswijzen zal de raad meenemen in zijn afweging bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 13

- a. Insprekers hebben bezwaar tegen de wijziging van het openbaar profiel voor hun woning. Er was eerst sprake van een voortuin, stoep, parkeerplaats en dan de straat.
- b. Insprekers hebben juist voor bouwnummer 2 van de twee-onder-een-kapwoningen van Van Wanrooij gekozen, omdat hier tegenover vrije kavels waren geprojecteerd in de oorspronkelijke verkaveling. Door de 7 rijwoningen in het verkavelingsplan van oktober 2014 wordt de situatie geheel anders.
- c. In de toelichting staat dat hoogbouw niet de bedoeling is, maar schrap dat dan, zodat dit ook echt niet gaat gebeuren, want anders hebben kopers niets aan een situatietekening.
- d. Wanneer wordt er een speelplek voor kinderen aangelegd? Gebeurt dit als de wijk zo goed als afgebouwd is of wordt dit al eerder gerealiseerd?

Reactie gemeente

- a. Zie bij 3b en 4b.
- b. Ook in het oorspronkelijke bestemmingsplan was er een mogelijkheid van rijtjeswoningen tegenover de woning van insprekers. Het openbaar gebied is in de nieuwe verkaveling breder geworden. Dat betekent dat er meer ruimte is tussen de woningblokken.
- c. Zie bij 1.
- d. In het plan is ruimte opgenomen voor speelvoorzieningen, afhankelijk van de behoefte kan voorafgaand aan de definitieve inrichting van de wijk een speelveld worden ingericht. Op dit moment lijkt een ingerichte speelplek nog niet nodig, omdat er volgens de gemeentelijke bevolkingsgegevens nu nog geen kinderen wonen in de Kersenbuurt. Op de nieuwe

verkavelingstekening hebben wij nu al wel indicatief een aanduiding S voor de speelplek opgenomen op de meest geschikte locatie daarvoor, centraal in het groene lint tussen de bouwblokken E2 en H1. Een definitieve beslissing over de exacte locatie en de speeltoestellen zal pas plaatsvinden bij de verdere uitwerking van het verkavelingsplan tot inrichtingsplan.

Conclusie:

De inspraakreacties hebben aanleiding gegeven om het verkavelingsplan deels te wijzigen. Het gaat daarbij om de volgende onderdelen:

- I. Het openbaar profiel bij de starterswoningen in de Annabellastraat en Karinastraat is veranderd overeenkomstig de situatietekening van 14 maart 2013, die gebruikt is bij de verkoop van die woningen (de wegen worden niet doorgetrokken).
- II. De aangepaste straatnamen zijn op de nieuwe verkaveling opgenomen, evenals een nummering van de bouwblokken.
- III. Centraal in het groene lint, tussen de bouwblokken E2 en H1 is de aanduiding S ingetekend als indicatieve locatie van de speelplek.

Verder is besloten om af te zien van de mogelijkheid van 3 woonlagen.

De nieuwe verkaveling is gedateerd op 30 januari 2015 en heeft het kenmerk 132445j12.dwg.

Het college van burgemeester en wethouders van Maasdriel,
10 februari 2015

Aanvulling op de Reactienota Inspraak Verkavelingsplan Kerkdriel Noord, 1e fase (Kersenbuurt).

Op 10 februari 2015 is het college van Maasdriel akkoord gegaan met de Reactienota Inspraak verkavelingsplan Kerkdriel Noord, 1^e fase (Kersenbuurt). Daarbij is ook besloten om het verkavelingsplan, zoals dat in het kader van de inspraakprocedure ter inzage is gelegd, aan te passen.

Nadat deze beslissing is genomen, is gemeld dat er een inspraakreactie is ingediend, die abusievelijk niet is meegewogen. Het betreft een inspraakreactie van de eigenaresse/bewoonster van de woning Veersteeg 1/D. Onderzoek heeft uitgewezen dat de inspraakreactie tijdig en op de juiste wijze is ingediend en daarmee ontvankelijk is. Naar het zich laat aanzien is er sprake van een ommissie in de registratie van de inspraakreactie, waardoor deze aan de aandacht is ontsnapt.

Door middel van een aanvulling op de Reactienota en vaststelling daarvan door het gemeentebestuur is de inspraakreactie (daarmee de 14^e) alsnog meegewogen.

Hieronder is de inhoud van de inspraakreactie samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Inspraakreactie 14

- a. Bezwaren tegen de mogelijkheid van andere typologieën zoals sociale koop / rijtjes aan de brede watergang vlak bij het perceel van de inspreekster.
- b. De introductie binnen het plangebied van beneden bovenwoningen met 3 woonlagen is ongewenst.
- c. Het laten vervallen van de auto-ontsluiting aan de Veersteeg aan de westzijde van het gebied verhoogt de gemotoriseerde verkeersdruk bij de bestaande oostelijke ontsluiting aan de Veersteeg, waardoor er meer overlast zal ontstaan bij de woning van inspreekster. Bovendien is het onduidelijk waarom er wordt gesteld dat de autoverkeersontsluiting hoofdzakelijk op de Hoorzik is georiënteerd. Gepleit wordt daarom voor het behoud van de oostelijke ontsluiting. Er kan zelfs overwogen worden om het verkeersknooppunt (Grote Ing, veersteeg, Kersenlaan, Luttel Ing) te voorzien van een rotonde. Dit zou veel veiliger zijn voor het toekomstige drukke wandel- en fietsverkeer en tevens een bijdrage leveren aan het beheersen van de toegestane maximale snelheid.

Reactie gemeente

- a. De beslissing om de oorspronkelijke plannen te wijzigen is gebaseerd op het algemene belang dat gediend wordt met de verkoop van gronden. Het is in financieel opzicht namelijk noodzakelijk om tot grondopbrengsten te komen ter dekking van de kosten die in het verleden zijn gemaakt. Wanneer men van mening is dat het onroerend goed in waarde daalt, bestaat er de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen bij de gemeenteraad. Het is overigens nog niet bekend welke typologieën nabij de brede watergang komen, maar het ligt niet voor de hand dat hier sociale koop / rijtjes komen. Met de ontwikkelaar, die aanspraak maakt op dat gedeelte van het plangebied, zijn namelijk reeds vergevorderde afspraken gemaakt over de invulling met projectmatige twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande, geschakelde woningen.
- b. In de toelichting bij het verkavelingsplan van 28 oktober 2014 was aangegeven, dat "indien de markt daarom vraagt ook de mogelijkheid onderzocht kan worden om zogenaamde beneden-bovenwoningen in te passen". De hoogte van een bouwblok van dit type bestaat uit 3 bouwlagen. Dat kan overigens zowel in twee lagen met een kapverdieping als in 3 volledige bouwlagen. Het open houden van dit woningtype vond zijn oorsprong in de wens om flexibel in te spelen op de markt. Er is echter geen sprake van een concrete vraag naar beneden-bovenwoningen en het is ook geen doel op zich om dergelijke woningen te realiseren. Gelet op het aantal en vooral de aard van de inspraakreacties aangaande dit onderwerp zullen wij een eventuele inpassing van dit woningtype niet nader onderzoeken. In het nog op te stellen bestemmingsplan zal het woningtype beneden-bovenwoning niet mogelijk worden gemaakt.
- c. Door verkeerstechnisch bureau Goudappel Coffeng is onderzoek gedaan naar de verkeersconsequenties van de gewijzigde inrichting. Hieruit blijkt dat het merendeel van het verkeer vanuit Kerkdriel Noord ontsluit via de Hoorzik. Redenen daarvoor zijn de ligging van de wijk ten opzichte van de aansluiting nr. 19 van de A2, het centrum van Kerkdriel en de gerichtheid van onze gemeente op Den Bosch. De Hoorzik wordt aangepast op dit extra verkeer. Er is geen aanleiding om twee aansluitingen te maken op de Veersteeg. Het laten vervallen van de

aansluiting nabij de Luttel Inghweg zal inderdaad consequenties hebben voor de hoeveelheid verkeer op de overblijvende weg. Gezien de beperkte hoeveelheid verkeer worden geen problemen voorzien. Een akoestisch onderzoek moet uitwijzen of er op geluidstechnisch gebied wel maatregelen nodig zijn.

Overigens behoort de uitwerking van het gebied zoals dat nu wordt voorgestaan ook in het geldende bestemmingsplan tot de mogelijkheden. Door het terugbrengen van het openbaar profiel nabij de Luttel Inghweg van autorijbaan naar fietspad, ontstaat aldaar een grotere kavel, hetgeen een gunstig effect heeft op de grondexploitatie

Conclusie

De reactie vormt geen aanleiding tot verdere aanpassing van het verkavelingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders van Maasdriel,
24 februari 2015