

Gemeenteraad	12 november 2015	8
--------------	------------------	---

Kerkdriel, 29 september 2015

<b>Onderwerp</b> Vaststellen bestemmingsplan Kerkdriel Noord herziening 2015, Kersenbuurt (BP1109)
---

### Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijzen van:
  - Jos van Namen, Annabellastraat 22 5331JE Kerkdriel, kenmerk 392467, ingekomen op 13 augustus 2015
  - H. van Herwaarden Wiekerseweg 6 5331 PR Kerkdriel, kenmerk 394873, ingekomen op 31 augustus 2015
  - Van Herwijnen Beheer B.V., Wiekerseweg 6 5331 PR Kerkdriel, kenmerk 394874, ingekomen op 31 augustus 2015
  - A.J.M. van Overdijk, Valeriaan 19 5331DB Kerkdriel, kenmerk 395033, ingekomen op 1 september 2015ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kerkdriel Noord herziening 2015, Kersenbuurt";
4. Het bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord herziening 2015, Kersenbuurt'<sup>1</sup>, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1109.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan o\_NL.IMRO.0263.BP1109\_gbkg2015-08, gewijzigd<sup>2</sup> vast te stellen;
5. Het beeldkwaliteitplan Kerkdriel Kersenbuurt' vast te stellen als herziening en aanvulling op de Welstandsnota en daarbij met toepassing van artikel 12, lid 2 van de Woningwet te besluiten dat voor de vrije kavels nabij Hoorzik, geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

### Inleiding

In april 2014 is besloten om in navolging van de oostzijde ook voor de westzijde (Kersenbuurt) van Kerkdriel Noord een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Als tussenproduct is eerst een nieuwe verkaveling gemaakt en daarvoor is een inspraakprocedure gevolgd. Daarna is het plan verder uitgewerkt. In juli jongstleden zijn de ontwerpen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan gereed gekomen.

### Achtergrondinformatie

De nieuwe verkaveling en het nieuwe bestemmingsplan zijn flexibel van opzet, waardoor beter op de steeds veranderende markt kan worden ingespeeld. Binnen het plangebied kunnen allerlei

<sup>1</sup> De Crisis en herstelwet is van toepassing op het plan.

<sup>2</sup> Een overzicht van alle wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van de zienswijzennotitie behorende bij dit besluit.

typologieën van woningen worden gerealiseerd, mits deze voldoen aan de stedenbouwkundige en verkeerskundige kaders. Het nieuwe beeldkwaliteitplan is grotendeels op het eerder vastgestelde beeldkwaliteitplan gebaseerd, maar ook hiervoor geldt dat er meer speelruimte is opgenomen. Zo is er nu sprake van een vereenvoudiging/verduidelijking van de richtlijnen en voor de vrije kavels aan de Hoorzik zijn er geen regels meer opgenomen (welstandsvrije zone als pilot). Het maximaal aantal te realiseren woningen bedraagt 180.

Het ontwerpbestemmingsplan met het daarbij horende beeldkwaliteitplan op 23 juli 2015 ter inzage gelegd.

In de periode dat het plan ter inzage lag, zijn er vier zienswijzen ingekomen:

- Jos van Namen, Annabellastraat 22 5331JE Kerkdriel, kenmerk 392467, ingekomen op 13 augustus 2015
- H. van Herwaarden Wiekerseweg 6 5331 PR Kerkdriel, kenmerk 394873, ingekomen op 31 augustus 2015
- Van Herwijnen Beheer B.V., Wiekerseweg 6 5331 PR Kerkdriel, kenmerk 394874, ingekomen op 31 augustus 2015
- A.J.M. van Overdijk, Valeriaan 19 5331DB Kerkdriel, kenmerk 395033, ingekomen op 1 september 2015

In bijgevoegde zienswijzennotitie zijn alle zienswijzen samengevat en is een voorstel gedaan voor de beantwoording van de zienswijzen. Voor nadere informatie hierover verwijzen wij u naar de zienswijzennotitie. Tevens zijn de complete zienswijzen bij de stukken gevoegd.

De beantwoording van de zienswijzen leidt tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er nog enkele ambtshalve aanpassingen die in het plan verwerkt worden. Een overzicht hiervan vindt u in hoofdstuk 3 van de "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kerkdriel Noord herziening 2015, Kersenbuurt" (BP1109) (verder te noemen Zienswijzennotitie).

### **Kernvraag**

Wilt u het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor Kerkdriel Noord vaststellen?

### **Beoogd effect**

De realisatie van woningbouw in Kerkdriel Noord.

### **Argumenten**

*1.1 Er is geen exploitatieplan vereist.*

Omdat de gronden van het plangebied door de gemeente zijn aangekocht (en deels weer zijn verkocht), zijn/worden de kosten via de grondprijs verdisconteerd en kan worden afgezien van een exploitatieplan.

*2.1 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er zijn vier zienswijzen ingekomen.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn binnen de termijn vier zienswijzen ingekomen.

*2.2/3.1 Zienswijzen inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van Maasdriel*

De zienswijzen zijn in de zienswijzennotitie samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien. De zienswijzen zijn inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel. De belangrijkste punten uit de zienswijzen hebben betrekking op de flexibiliteit van het plan, verkeer en waardedaling van onroerend goed. De beantwoording van de zienswijzen leidt tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan. Een opsomming hiervan is in hoofdstuk 3 van de

zienswijzennotitie opgenomen. De belangrijkste wijzigingen zijn aanpassingen bij de kavels aan de Hoorzik en aan de westzijde van het plangebied (begrenzing bij waterkavels).

### *3.2 De zienswijzen worden gedeeltelijk overgenomen.*

In de zienswijzennotitie is per onderdeel aangegeven wat wel en wat niet wordt overgenomen in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

Op de laatste pagina van de zienswijzennotitie is daarnaast een totaaloverzicht opgenomen van zaken die naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve worden aangepast in het bestemmingsplan.

### *4.1 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht*

Het bestemmingsplan is op 23 juli 2015 in ontwerp ter visie gelegd. Het is nodig het (digitale) bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen om het ook rechtskrachtig te kunnen laten worden.

*4.2 Er is overleg geweest met de provincie (in verband met de woningbouwplanning) en afgesproken is dat dit plan doorgang kan vinden.*

### *5.1. Het beeldkwaliteitplan is door de welstandscommissie aangemerkt als een geschikt en helder toetsingskader.*

Omdat het beeldkwaliteitplan tegelijk met het bestemmingsplan in procedure is gebracht en ook hiertegen zienswijzen konden worden ingediend, kan dit beeldkwaliteitplan als wijziging op de gemeentelijke welstandsnota vastgesteld worden. Het beeldkwaliteitplan wordt hierdoor een toetsingskader bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor de te realiseren woningen in het plangebied.

### *5.2. Met het aanwijzen van een welstandsvrije zone (als pilot) wordt tegemoet gekomen aan een bestuurlijke wens.*

In het coalitieakkoord 2014-2018 is aangegeven dat men een experiment wil doen met welstandsvrij bouwen. Afhankelijk van de resultaten van het experiment zal onderzocht worden of bijv. de welstandscommissie kan worden afgeschaft.

## **Kanttekeningen/risico's**

### *A. Algemeen*

Gezien het feit dat er vier zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan is er een kans dat er ook beroep zal worden ingesteld. Dit zal worden behandeld door de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld duurt het langer voor het plan onherroepelijk wordt.

## **Bedrijfsvoering**

### *Financieel*

Het nieuwe bestemmingsplan is noodzakelijk om tot verdere grondopbrengsten te komen. Die kunnen pas worden gegenereerd als het bestemmingsplan rechtskracht heeft. De extra kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en vooral de vertraging in de gronduitgifte hebben de grondexploitatie nadelig beïnvloed. De grondexploitatie is geactualiseerd naar de laatste inzichten. Voor nadere informatie hierover verwijzen wij u naar het separate voorstel tot vaststelling van de grondexploitatie.

### *Personeel en organisatie*

Er is een projectteam opgesteld voor de planvorming en de procedures.

### *Communicatie*

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Carillon, gemeentelijke website en [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)). De indieners van een zienswijze worden daarnaast per brief geïnformeerd over uw besluit.

### *Juridische zaken*

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State.

De Crisis en herstelwet is van toepassing op het plan. Dit komt in de beroepstermijn tot uiting. Dit betekent dat op het moment dat een belanghebbende beroep instelt:

- in het beroepschrift moet vermelden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- binnen de beroepstermijn aan moet worden gegeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit (na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe gronden meer worden aangevoerd; het beroep is dan niet ontvankelijk);
- de Raad van State het beroepschrift versneld behandelt.

### **Evaluatie/controle**

Na realisatie van de woningen.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,  
de secretaris,

de burgemeester,

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

H. van Kooten

**Bijlage(n)** : 1. Raadsbesluit, 2. Zienswijzennotitie  
**Team** : Beleid en Regie  
**Steller** : Lienden - Traxel, van D.E.  
**Portefeuillehouder** : wethouder Van den Anker

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 september 2015,


gelet op Wet ruimtelijke ordening,

### besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijzen van:
  - Jos van Namen, Annabellastraat 22 5331JE Kerkdriel, kenmerk 392467, ingekomen op 13 augustus 2015
  - H. van Herwaarden Wiekerseweg 6 5331 PR Kerkdriel, kenmerk 394873, ingekomen op 31 augustus 2015
  - Van Herwijnen Beheer B.V., Wiekerseweg 6 5331 PR Kerkdriel, kenmerk 394874, ingekomen op 31 augustus 2015
  - A.J.M. van Overdijk, Valeriaan 19 5331DB Kerkdriel, kenmerk 395033, ingekomen op 1 september 2015ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kerkdriel Noord herziening 2015, Kersenbuurt";
4. Het bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord herziening 2015, Kersenbuurt'<sup>1</sup>, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1109.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan o\_NL.IMRO.0263.BP1109\_gbkg2015-08, gewijzigd<sup>2</sup> vast te stellen;
5. Het beeldkwaliteitplan Kerkdriel Kersenbuurt' vast te stellen als herziening en aanvulling op de Welstandsnota en daarbij met toepassing van artikel 12, lid 2 van de Woningwet te besluiten dat voor de vrije kavels nabij Hoorzik, geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 12 november 2015.

De gemeenteraad voornoemd,  
de griffier,



mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

<sup>1</sup> De Crisis en herstelwet is van toepassing op het plan.

<sup>2</sup> Een overzicht van alle wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van de zienswijzennotitie behorende bij dit besluit.