

bestemmingsplan  
Kerkdriel en Hoenzadriel 2013

Nota vooroverleg en zienswijzen

status: definitief  
datum: 30 januari 2014  
projectnummer: 202360R.2006  
adviseurs: Jke / Wle



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



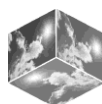
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Procedure</b>	<b>1</b>
1.1	Vooroverleg	1
1.2	Zienswijzen	1
<b>2</b>	<b>Gemeentelijk standpunt</b>	<b>2</b>
2.1	Vooroverlegreactie waterschap Rivierenland	2
2.2	Zienswijze 1	2
2.3	Zienswijze 2	3
2.4	Zienswijze 3	4
2.5	Zienswijze 4	5
2.6	Zienswijze 5	6
2.7	Zienswijze 6	6
2.8	Zienswijze 7	8
2.9	Zienswijze 8	11
2.10	Zienswijze 9	11
2.11	Zienswijze 10	12
2.12	Zienswijze 11	12
2.13	Zienswijze 12	13
2.14	Zienswijze 13	13
2.15	Zienswijze 14	13
2.16	Zienswijze 15	14
<b>3</b>	<b>Ambtshalve wijzigingen</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Raadsbesluit</b>	<b>16</b>





# 1 Procedure

## 1.1 Vooroverleg

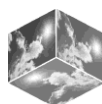
Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel 2013' is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de provincie Gelderland, het waterschap Rivierenland, de Gasunie en Rijkswaterstaat met het verzoek hun opmerkingen bij het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Van deze instanties heeft alleen het waterschap Rivierenland een reactie gestuurd. deze vooroverlegreactie is in deze Nota vooroverleg en zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

## 1.2 Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel 2013' van 1 augustus 2013 tot en met 11 september 2013 ter inzage gelegd ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tijdens deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze naar voren te brengen.

De in totaal 15 ingekomen zienswijzen zijn in deze 'Nota vooroverleg en zienswijzen' samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.



## 2 Gemeentelijk standpunt

### 2.1 Vooroverlegreactie waterschap Rivierenland

ingekomen 21 augustus 2013

#### Samenvatting vooroverlegreactie

Het waterschap geeft aan een opmerking te hebben als gevolg van het gewijzigde beleid met betrekking tot de waterkering. Op grond van het Besluit algemene regels omgevingsrecht zal de met ingang van 1 oktober 2012 geldende instructie ten aanzien van het bestemmen van de waterkering en de bijbehorende beschermingszone moeten worden doorvertaald in bestemmingsplannen. Voortaan dienen de kernzone en bijbehorende beschermingszone (zowel binnenbeschermingszone als buitenbeschermingszone) van de waterkering te worden opgenomen in de regeling van het bestemmingsplan. Verzocht wordt deze zones op te nemen als dubbelbestemmingen.

#### Standpunt college

Op basis van de door het waterschap aangedragen argumenten zullen de desbetreffende zonerings worden opgenomen in het bestemmingsplan. Daarbij wordt de kernzone zoals verzocht opgenomen als dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De binnenbeschermingszone en de buitenbeschermingszone zullen op basis van de verplichte standdaarden voor bestemmingsplanregels (SVBP2012) echter niet als dubbelbestemmingen, maar als gebiedsaanduidingen worden opgenomen. Daarbij wordt de binnenbeschermingszone aangeduid als 'vrijwaringszone - dijk 1' en de buitenbeschermingszone als 'vrijwaringszone - dijk 2'. Aan deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding worden de door het waterschap aangegeven regelingen gekoppeld.

*Voorgesteld wordt het bestemmingsplan aan te passen op basis van de reactie van het waterschap.*

### 2.2 Zienswijze 1

ingekomen 15 augustus 2013

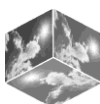
#### Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. verzocht wordt de aanduiding 'twee-aaneen' op het adres Kromsteeg 80 in Kerkdriel te wijzigen in de aanduiding 'vrijstaand', aangezien het een vrijstaande woning betreft;
- b. verzocht wordt om de begrenzing van erf en tuin in oostelijke richting te vergroten tot 1,4 meter uit de voorgevellijn met het oog op de eventuele realisatie van een toekomstige aanbouw.

#### Standpunt college

Ad a. gelet op het feit dat de betreffende woning inderdaad een vrijstaande woning betreft, zal de aanduiding gewijzigd worden conform het verzoek van reclamant;



Ad b. aangezien het plan voor de aanbouw geen concreet bouwplan betreft waarvoor vergunning is verleend, kan geen gehoor worden gegeven aan het verzoek om wijziging van de begrenzing van erf en tuin. Er is geen reden om van de standaard afstand van 3 meter vanaf de voorgevellijn af te wijken.

*Voorgesteld wordt op basis van de zienswijze het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft:*

*- het wijzigen van de aanduiding 'twee-aaneen' in 'vrijstaand';*

*Voor het overige wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet aan te passen op basis van de zienswijze.*

## **2.3 Zienswijze 2**

ingekomen 27 augustus 2013

### Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. het is voor reclamant niet geheel duidelijk hoe de bouwregels ten aanzien van erfafscheidingen te interpreteren. Verzocht wordt om aan te geven of bij het oprichten van een erfafscheiding uit mag worden gegaan van het hoogst gelegen terrein;
- b. verzocht wordt om aan te geven of het in het kader van vergunningsvrij bouwen is toegestaan achter de voorgevelrooilijn een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog op te richten en dat ook hierbij mag worden uitgegaan van het hoogst gelegen terrein;
- c. verzocht wordt om aan te geven of voor een haag als erfafscheiding geen maximale hoogte geldt.

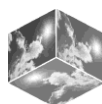
### Standpunt college

Ad a. voor het oprichten van bouwwerken, waaronder erfafscheidingen, dient voor wat betreft de bouwhoogte te worden uitgegaan van het meetvoorschrift zoals gegeven in artikel 2.1 van de regels. Voor erfafscheidingen houdt dit in dat gemeten dient te worden vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de erfafscheiding. Het peil kan daarbij op de volgende manieren worden geïnterpreteerd, afhankelijk van de situatie (zie hierbij ook artikel 1.51 van de regels):

- 1. in geaccidenteerd terrein (in de nabijheid van dijken): ten hoogste 15 cm boven het gemiddelde oorspronkelijke omliggende terrein;*
- 2. in vlak terrein, voor zover dat oorspronkelijk hoger ligt dan de kruin van de weg: ten hoogste 15 cm boven het oorspronkelijke terrein;*
- 3. in vlak terrein, voor zover dat oorspronkelijk lager ligt dan de kruin van de weg: ten hoogste 15 cm boven de kruin van de weg.*

Op basis van deze regels moet worden beoordeeld welke situatie ter plaatse van toepassing is. Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient evenwel, indien het niveau van de grond aan weerszijden van de erfafscheiding niet gelijk is, de hoogte van de erfafscheiding te worden gemeten aan de zijde waar het niveau van de grond het hoogst is;

Ad b. erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mogen ten hoogste 2 meter hoog worden gebouwd, zoals in artikel 21.2.4 van de regels is bepaald. De regels voor ver-



gunningsvrij bouwen zijn weergegeven in het Besluit Omgevingsrecht. Zie voor beantwoording voorts het antwoord onder Ad a.;

- Ad c. een haag is geen bouwwerk, maar beplanting. Voor beplanting gelden geen bouwregels. Bij het gebruik van een haag als erfafscheiding is (op basis van het Burenrecht uit het Burgerlijk Wetboek) bij voorkeur wel overeenstemming gewenst met de burens ten aanzien van de voorgenomen hoogte van de haag alsmede het onderhoud. Daarnaast moet in voorkomend geval de verkeersveiligheid in acht worden genomen. Het uitzicht op kruisingen mag niet worden belemmerd.

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

## **2.4 Zienswijze 3**

ingekomen 9 september 2013

### Samenvatting zienswijze

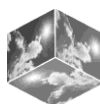
De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. het begrip 'wonen' is in het bestemmingsplan niet gedefinieerd, waardoor onduidelijk is of gebruik van woningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten en kamerverhuur wel of niet is toegestaan. Verzocht wordt een begrip voor 'wonen' op te nemen waarin bepaald is dat daarbij sprake dient te zijn van een huishouden. Op basis van jurisprudentie worden daarmee namelijk kamerverhuur en arbeidsmigrantenhuisvesting in woningen uitgesloten;
- b. verzocht wordt de woningtypologieën 'vrijstaand' en 'aaneengebouwd' te definiëren, zodat duidelijk wordt onder welke typologie (met garages) geschakelde woningen vallen;
- c. ten aanzien van archeologie wordt verzocht enkele foutieve verwijzingen in de regels te corrigeren, een tekstuele verbetering door te voeren en een verantwoording in de toelichting op te nemen waarin duidelijk wordt gemaakt hoe de aanduiding 'archeologische waarden' zich verhoudt tot de archeologische dubbelbestemmingen en het gemeentelijke beleid.

### Standpunt college

Ad a. In de door reclamant aangehaalde jurisprudentie (LJN: BA4193) is overwogen:

*'Appellanten betogen dat het gebruik van de percelen beschouwd kan worden als de huisvesting van één afzonderlijk huishouden als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder g, van de planvoorschriften. Appellanten verwijzen hierbij naar de verschillende woonvormen die onder de bestemming 'Woondoeleinden' kunnen vallen. Dit betoog treft geen doel. Weliswaar verdragen naast zelfstandige bewoning door een gezin, ook minder traditionele woonvormen zich in beginsel met een algemene woonbestemming, indien daarbij sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning, maar in dit geval zijn de percelen met de bestemming "Woondoeleinden" uitsluitend bestemd voor 'woningen'. Ingevolge artikel 1, aanhef en onder g, van de planvoorschriften wordt onder woning verstaan een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. De bewoning door seizoenarbeiders van één pand betreft niet de huisvesting van een*





*huishouden in de gewone zin van dat woord en is daarmee ook niet op één lijn te stellen. Hierbij is immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling ervan, nu de seizoenarbeiders slechts ongeveer drie maanden in de panden zijn gehuisvest, en is evenmin sprake van onderlinge verbondenheid. De door appellanten genoemde omstandigheden dat de seizoenarbeiders hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen zijn hiervoor onvoldoende. De rechtbank heeft derhalve met juistheid overwogen dat het gebruik van de percelen strijdig is met de bestemming.'*

Gelet hierop en het feit dat artikel 1.59 van het voorliggende bestemmingsplan een nagenoeg identieke begripsbepaling bevat, is de vereiste van een huishouden afdoende verankerd en wordt aanpassing niet nodig geacht.';

- Ad b. ter verduidelijking wordt aan artikel 1 van de regels het volgende begrip toegevoegd voor 'vrijstaande woning': *'een woning waarvan het hoofdgebouw niet direct is verbonden met het hoofdgebouw van een aangrenzende woning'*. Hieruit wordt reeds duidelijk dat (met garages of andere bijgebouwen) geschakelde woningen tevens als vrijstaande woningen kunnen worden beschouwd. Het opnemen van een begrip voor 'aaneengebouwde woning' acht het gemeentebestuur derhalve niet nodig;
- Ad c. de door reclamant in de regels genoemde foutieve verwijzingen worden gecorrigeerd en de genoemde tekstuele aanpassingen doorgevoerd ter verbetering van de leesbaarheid van de tekst. De aanduiding 'archeologische waarden' is opgenomen in het bestemmingsplan ten behoeve van de aldaar aanwezige archeologische monumenten. Deze hebben geen specifieke status als beschermd monument. De aanduiding heeft derhalve met name een signaalfunctie. De bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische monumenten is geregeld door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. In de toelichting zal paragraaf 4.1 nader worden aangevuld met deze uitleg.

*Voorgesteld wordt op basis van de zienswijze het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft:*

- *het opnemen van een begrip voor 'vrijstaande woning';*
- *het doorvoeren van een aantal correcties en aanvullingen in de regels en de toelichting met betrekking tot archeologie.*

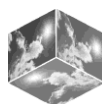
*Voor het overige wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet aan te passen op basis van de zienswijze.*

## **2.5 Zienswijze 4**

ingekomen 9 september 2013

### Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om aan een nog te realiseren bijgebouw bij de woning op het adres Paterstraat 2 alvast een huisnummer toe te kennen, aangezien dit bijgebouw in de toekomst mogelijk omgebouwd gaat worden tot seniorenwoning in het kader van een mantelzorgfunctie.



### Standpunt college

Het bestemmingsplan is niet het aangewezen instrument voor het toekennen van huisnummers aan objecten. Op het moment dat reclamant het reeds vergunde, maar nog te realiseren bijgebouw ten behoeve van mantelzorgeinden wil aanwenden, kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid uit artikel 38.3 van de regels. Hier zijn de voorwaarden genoemd waaraan bij een dergelijke aanvraag dient te worden voldaan.

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

## **2.6 Zienswijze 5**

ingekomen 9 september 2013

### Samenvatting zienswijze

Het bedrijfspand op het adres Ambachtstraat 2 is door brand verloren gegaan. Voor de herbouw van het pand is een vergunning aanwezig. Mede gelet op (bezwaren vanuit) de omgeving is echter een verzoek ingediend voor de bouw van 2 woningen in de vorm van een tweekapper in plaats van een bedrijfsgebouw. Dit verzoek is afgewezen gelet op de beperkte kavelbreedte. Eén vrijstaande woning wordt ambtelijk wel ondersteund. Verzocht wordt derhalve om het perceel een woonbestemming te geven met bouwmogelijkheden voor een vrijstaande woning. Verwezen wordt naar een bijgevoegde situatietekening.

### Standpunt college

Zoals in een reactie op het verzoek voor de bouw van een tweekapper al is aangegeven bestaat ambtelijk in principe geen bezwaar voor de realisatie van een vrijstaande woning ter plaatse. Aangezien echter nog geen sprake is van afgeronde planvorming voor de nieuwe woning, is het evenwel niet mogelijk om het planvoornemen in het bestemmingsplan mee te nemen. Hiertoe dient separate planvorming te worden gevoerd, waarbij het plan voorzien is van een ruimtelijke onderbouwing en door middel van onderzoek is aangetoond dat de woning ter plaatse realiseerbaar is.

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

## **2.7 Zienswijze 6**

ingekomen 9 september 2013 en 10 september 2013 (aanvulling)

### Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

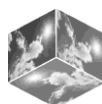
- a. in de toelichting staat vermeld dat aan de Nijverheidsstraat een herziening heeft plaatsgevonden, welke wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Daarbij is aangegeven dat in overleg een smalle strook grond tussen Hoorzik 7b en de waterloop buiten het plangebied zijn gehouden aangezien geen overeenstemming was over de toe te kennen bestemming. Deze overeenstemming was er echter wel degelijk. In de toelichting wordt aangegeven dat beleidsmatig het uitgangspunt is om de strook onbebouwd te houden. Onderbouwende beleidsstukken voor deze keuze ontbreken



- echter. Verzocht wordt aan te geven waarop de keuze om deze strook onbebouwd te houden dan wel is gebaseerd;
- b. verzocht wordt aan te geven waarom ter plaatse de mogelijkheid voor het oprichten van een bedrijfswoning is verwijderd. Dit is in strijd met de uitgangspunten van het bedrijventerrein. De locatie tussen Hoorzik 3 en 3a is wel voorzien van een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning. Voor de locatie Hoorzik 7c is dit niet het geval, terwijl door de gemeente is aangegeven dat elke situatie gelijk wordt behandeld. Reclamanten verzoeken de mogelijkheid voor het realiseren van een bedrijfswoning terug op te nemen in het bestemmingsplan;
  - c. voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheid op het perceel Hoorzik 5 ontbreekt elke verwijzing naar beleidsgronden waarom deze bevoegdheid is opgenomen;
  - d. op het perceel aan de Nijverheidsstrijd dat in eigendom is bij reclamanten is een te grote waterretentie ingetekend. Verzocht wordt deze terug te brengen tot de omvang zoals opgenomen in de watervergunning van het waterschap Rivierenland met kenmerk 201133454/206004. Deze waterretentie wordt deels overlapt door een bouwvergunning waarover reclamanten beschikken. De watergang betreft ook geen A-watergang, maar een vaarsloot. De bij de watergang behorende belemmeringsstrook (4 meter brede onderhoudsstrook) wordt illusoir gemaakt, behalve op het perceel Hoorzik 7c;
  - e. verzocht wordt een aanpassing van de verkeersdoeleinden aan een tweetal ontsluitingen in het bestemmingsplan op te nemen. Verwezen wordt daarbij naar een per post ingediende kleurenkopie van een uitsnede van de plankaart, met daarop door middel van rode lijnen aangegeven welke aanpassing wordt gewenst.

#### Standpunt college

- Ad a. in de genoemde tekst uit de toelichting wordt bedoeld op de strook die is voorzien van een dubbelbestemming ter bescherming van de watergang. Deze strook heeft een maximale breedte van 4 meter. Hier mag niet worden bebouwd op basis van het beleid van het waterschap. Dit betekent niet dat op het gehele perceel plaatselijk bekend als Hoorzik 7c niet mag worden gebouwd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel' is ter plaatse van dat perceel binnen het aangeduide bouwvlak het oprichten van bedrijfsbebouwing (geen bedrijfswoning) mogelijk, uitgezonderd ter plaatse van de opgenomen beschermingszone voor de watergang (de bedoelde strook). Van het geheel onbebouwd houden van het perceel is derhalve geen sprake. De genoemde herziening heeft overigens geen betrekking op deze strook;
- Ad b. op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel' is ter plaatse de bestaande bedrijfswoning Hoorzik 7b voorzien van een bouwvlak voor een bedrijfswoning. In dit vigerende bestemmingsplan is verder een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het onder voorwaarden mogen oprichten van nieuwe bedrijfswoningen. De bestaande bouw- en gebruiks mogelijkheden zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De ontheffingsmogelijkheid is als afwijkingmogelijkheid onder gelijke voorwaarden eveneens overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Van het verwijderen van vigerende mogelijkheden is dan ook geen sprake.



ke. Op het perceel plaatselijk bekend als Hoorzik 7c zijn vigerend geen directe bouwmogelijkheden voor een bedrijfswoning aanwezig en derhalve evenmin in het nieuwe bestemmingsplan. Van een ongelijke behandeling is geen sprake.-

- Ad c. de opgenomen wijzigingsbevoegdheid 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' betreft de directe vertaling van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid 'wijziging bedrijventerrein'. Van nieuwe mogelijkheden en/of beleid dat onderbouwd dient te worden is geen sprake;
- Ad d. de omvang van de bestemming 'Water' is ter plaatse één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2009, Nijverheidsstraat'. Conform de legger van het waterschap Rivierenland betreft de waterloop wel degelijk een A-watergang, waaraan een beschermingszone (belemmeringsstrook) van 4 meter breed is verbonden. Deze beschermingszone is in het bestemmingsplan opgenomen als de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen', geheel conform de legger van het waterschap;
- Ad e. de bestemming 'Verkeer' is ter plaatse één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2009, Nijverheidsstraat'. Het gemeentebestuur ziet geen noodzaak deze situatie te wijzigen.

*De zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld, namelijk voor zover deze betrekking heeft op perceel Hoorzik 7c, maar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

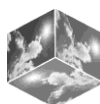
## **2.8 Zienswijze 7**

ingekomen 10 september 2013

### Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

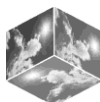
- a. er is geen onderzoek gedaan naar de bestaande toestand en de mogelijkheden om het ter plaatse van de Paterstraat 13-15 aanwezige koetsenbedrijf positief te bestemmen. De feitelijke situatie betreft een woning (Paterstraat 13), een koetsenbedrijf in het grootste deel van de aanwezige bijgebouwen en een woning in één van de bijgebouwen (Paterstraat 15). Op het college rust de verplichting om:
- de bestaande toestand te onderzoeken en de wenselijkheid om de bestaande toestand feitelijk te bestemmen;
  - te onderzoeken in welke omvang de bestaande activiteiten onder het overgangsrecht vallen en hoe deze te bestemmen;
  - aan te geven welke toekomstige ontwikkelingen zich gedurende de planperiode gaan voordoen in de omgeving van de locatie aan de Paterstraat 13-15;
  - een ruimtelijke afweging voor de gegeven bestemming aan te geven.
- Dit is klaarblijkelijk niet gebeurd, ondanks diverse uitspraken van de Raad van State en de Rechtbank Arnhem met een verzoek daartoe;
- b. reclamant vraagt zich af waarop de constatering is gebaseerd dat het stallen van koetsen en het houden van paarden mag worden voortgezet, aangezien de regels en het overgangsrecht daarover geen uitsluitel lijken te geven. Noch bij recht, noch op basis van een opgenomen afwijkingsmogelijkheid blijkt uit de regels dat dit tot de mo-



- gelijkheden behoort. Het koetsenbedrijf (de feitelijke situatie) strookt niet met de woonbestemming;
- c. het is te kort door de bocht om te oordelen dat bij het houden van maximaal 5 paarden sprake is van een hobbymatige activiteit. Wat ook moet worden onderzocht zijn de aard en omvang van de activiteiten, de vraag of wordt beoogd winst te behalen met de activiteiten en de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten ten opzichte van de bestemming. De activiteiten zijn dusdanig van aard en omvang en effecten op de omgeving, dat van hobbymatig gebruik geen sprake kan zijn. De constatering dat met het toekennen van de woonbestemming de feitelijke situatie ruimtelijk passend is gemaakt en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening is volstrekt onjuist;
  - d. het voor de tweede maal onder het overgangsrecht brengen van het gebruik van het perceel voor een koetsenbedrijf is niet toegestaan;
  - e. het perceel Paterstraat 13-15 kan door de aanwezigheid van de bijgebouwen niet worden ontsloten over het eigen terrein. Als gevolg van de activiteiten van het koetsenbedrijf ontstaat hierdoor overlast voor de bewoners van het perceel aan de Paterstraat 9. Verzocht wordt de ontsluiting van het perceel Paterstraat 13-15 over het eigen erf mogelijk te maken.

#### Standpunt college

Ad a. de genoemde zaken zijn wel degelijk onderzocht. Ter plaatse van het perceel Paterstraat 13-15 geldt het bestemmingsplan 'Grote Ipperakkeren 1980' met de bestemming 'Bedrijven' (artikel 9) en de aanduiding 'T' (transportbedrijf). Het bestemmingsplan is op 19 september 1982 onherroepelijk geworden. De rechtbank Arnhem heeft bij (onherroepelijke) uitspraak van 24 november 2009 vastgesteld dat het gebruik als koetserij niet in overeenstemming is met deze bestemming. In het bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel', vastgesteld op 4 september 2008, heeft het perceel Paterstraat 13-15 een bedrijfsbestemming gekregen en is de toegangsweg naar dat perceel voor woondoeleinden bestemd. Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is op 14 juli 2010 alsnog goedkeuring onthouden aan de bedrijfsbestemming. De bestemming van de toegangsweg is ongewijzigd gebleven. In artikel 37.2.1 van het bestemmingsplan is bepaald dat bestaand strijdig gebruik mag worden voortgezet, voor zover dit niet in strijd is met de regels van het voorgaande bestemmingsplan (artikel 37.2.4). In het voorliggende bestemmingsplan is aan het perceel een woonbestemming toegekend. Dit betekent dat een gebruik als koetserij (zowel ter plaatse van Paterstraat 13-15 als wat betreft de toegangsweg) niet in overeenstemming is met de geldende bestemming. In artikel 23 van het bestemmingsplan 'Grote Ipperakkeren 1980' is evenwel bepaald dat een gebruik van onbebouwde grond en/of opstallen dat op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestond of geregeld placht te worden gemaakt, en dat afwijkt van de bestemming en/of de voorschriften, mag worden voortgezet of gewijzigd, mits het gewijzigde gebruik niet in verdere mate gaat afwijken van het plan. De rechtbank heeft bij de voornoemde uitspraak van 24 november 2009 tevens vastgesteld dat de in geding zijnde activiteiten in beginsel onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Grote Ipperakkeren 1980' vallen, maar dat de vraag nog moet worden beantwoord



of deze activiteiten sindsdien zijn geïntensiveerd. Omdat uit de gedingstukken destijds de omvang van de activiteiten ten tijde van de peildatum (19 september 1982) niet kon worden afgeleid kon de rechtbank deze vraag niet beantwoorden. Het college is opgedragen om hier nader onderzoek naar te doen. Uit het dossier blijkt dat op 25 januari 1982 een vergunning op grond van de Wet milieubeheer is verleend. De vergunde situatie betreft onder meer de aanwezigheid van 6 paarden. Tijdens een milieucontrole op 30 oktober 2000 is vastgesteld dat dit aantal is vergroot naar 12 paarden, Inmiddels is dit aantal weer teruggebracht tot 5 paarden (bron: melding Activiteitenbesluit). Dat is de actuele situatie (bron: milieucontrole 18 juli 2013). Het is aannemelijk dat het aantal op 25 januari 1982 vergunde aantal paarden ook op de peildatum (19 september 1982) aanwezig was. Op dit moment is er, ten opzichte van dit aantal paarden, dan ook geen sprake van intensivering van uit gebruik uit 1982. De in 1982 vergunde situatie betreft onder meer de aanwezigheid van gestalde caravans, als ondergeschikte nevenactiviteit van het destijds ter plaatse gevestigde transportbedrijf. Tijdens een milieucontrole op 30 oktober 2000 is vastgesteld dat de caravans zijn vervangen door koetsen. Uit het dossier kan niet worden opgemaakt of deze koetsen op de peildatum ook al aanwezig waren. Om die reden kan de toepasselijkheid van het overgangsrecht op dit onderdeel niet worden beoordeeld. De stalling van - destijds - caravans en - op dit moment - koetsen vindt geheel inpandig plaats, zodat enige ruimtelijke uitstraling daarvan ontbreekt. De vraag of het van een perceel gemaakte gebruik in strijd is met de geldende bestemming, dient te worden beoordeeld aan de hand van de ruimtelijke uitstraling die dat gebruik gezien zijn aard, omvang en intensiteit heeft. Bepalend is of deze uitstraling van dien aard is dat deze planologisch gezien niet meer valt te rijmen met de functie van het betrokken perceel (uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 29 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA1349, r.o. 4.1). Met de stalling en opslag van koetsen - geheel inpandig - wordt geen inbreuk gemaakt op de geldende bestemming. Wat betreft het vervoeren van paarden kan worden geconcludeerd dat dit ook al in 1982 plaatsvond. Gelet op het aantal aanwezige paarden is geen sprake van intensivering van dit gebruik. Ten aanzien van het vervoeren van koetsen kan worden geconcludeerd dat vervoersbewegingen in verband met opgeslagen zaken (caravans) ook al in 1982 plaatsvonden. Uit het dossier kan niet worden opgemaakt dat het aantal vervoersbewegingen, ten opzichte van de situatie in 1982, is geïntensiveerd;

- Ad b. in de toelichting van het bestemmingsplan staat vermeld dat het houden van paarden en het stallen van koetsen in hobbymatige vorm mag worden voortgezet. Bedrijfsmatige activiteiten, waaronder ook een koetsenbedrijf, zijn niet toegestaan;
- Ad c. bij het bepalen van of een paardenhouderij op professionele dan wel hobbymatige basis plaatsvindt sluit de gemeente aan bij de VNG-brochure 'Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening, handreiking voor de praktijk'. Hierin staan de voorwaarden genoemd op basis waarvan te beoordelen is of een paardenhouderij hobbymatig kan worden genoemd. Dat is in deze casus het geval;



Ad d. het koetsenbedrijf wordt niet onder het overgangsrecht gebracht. De toegekende bestemming is conform de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 juli 2010;

Ad e. het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de ontsluiting van percelen. Het perceel is gelegen aan de Paterstraat en via deze weg te ontsluiten. Dat het ontsluiten van het achterste deel van het perceel wordt bemoeilijkt door de aanwezigheid van bebouwing, is niet door middel van bestemmingsplanregels te voorkomen.

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

## **2.9 Zienswijze 8**

ingekomen 10 september 2013

### Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt de bestemming van het perceel aan de Julianastraat 2b in Kerkdriel te wijzigen van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming. De hier nu nog aanwezige praktijk voor fysio- en manuele therapie zal verhuizen naar een locatie elders. Met het oog op de verhuur- en/of verkoopbaarheid van het pand en de risico op leegstand biedt een woonbestemming meer mogelijkheden dan een maatschappelijke bestemming. Er bestaat concrete belangstelling voor het huren van het pand als woning.

### Standpunt college

Aangezien bij het gemeentebestuur geen concrete en onderbouwde (ver)bouwplannen bekend zijn voor een woning ter plaatse, kan geen gehoor worden gegeven aan het verzoek om het wijzigen van de bestemming. Een ruimtelijke en milieutechnische onderbouwing van het planvoornemen ontbreekt.

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

## **2.10 Zienswijze 9**

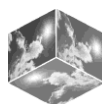
ingekomen 11 september 2013

### Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het omzetten van de bedrijfsbestemming aan de Leijensteinstraat 24 naar een woonbestemming, aangezien eerder mondeling is aangegeven dat de wens bestaat de huidige bestemming te behouden.

### Standpunt college

Zoals in de toelichting is aangegeven is de verplaatsing van het transportbedrijf aan de Leijensteinstraat 24 naar Velddriel en het gebrek aan (milieu)ruimte voor een ander bedrijf ter plaatse de reden voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Bovendien vloeit de bestemmingswijziging voort uit privaatrechtelijke afspraken die met het vertrekkende bedrijf zijn gemaakt.



*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

## **2.11 Zienswijze 10**

ingekomen 11 september 2013

### Samenvatting zienswijze

Voor het perceel aan de Uitingstraat 32a bestaan concrete bouwplannen voor de toevoeging van een extra woning. Verzocht wordt om bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening te houden met het concrete planvoornemen en gemotiveerd te beslissen of het plan kan worden meegenomen in het bestemmingsplan. In dit kader wordt gerefereerd aan een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 7 december 2011. Indien aan dit verzoek wordt voldaan, zullen de daarvoor benodigde ruimtelijke onderbouwing en milieutechnische onderzoeken worden aangeleverd. Door middel van een quickscan is hiertoe reeds een voorzet gegeven. Voor potentiële milieuhygiënische bezwaren wordt een oplossing aangedragen.

### Standpunt college

Aangezien bij het gemeentebestuur geen concrete en onderbouwde (ver)bouwplannen bekend zijn voor een woning ter plaatse, kan geen gehoor worden gegeven aan het verzoek om het wijzigen van de bestemming. Een ruimtelijke en milieutechnische onderbouwing van het planvoornemen ontbreekt. Waar reclamant doelt op de uitspraak van de Raad van State, wordt waarschijnlijk gerefereerd aan rechtsoverweging 2.12 in deze uitspraak, betreffende de uitbereiding van kassen. In onderhavig geval is echter sprake van de nieuwvestiging van een woning (gevoelig object). Derhalve zijn beide situaties niet vergelijkbaar en biedt de genoemde uitspraak geen houvast.

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

## **2.12 Zienswijze 11**

ingekomen 11 september 2013

### Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om de mogelijkheid weer op te nemen voor het bouwen van bedrijfswoningen met een plat dak, zoals ook in het vigerende bestemmingsplan uit 2009 is toegestaan. Naast het perceel aan de Hoorzik 5a staan reeds 2 bedrijfswoningen met een plat dak. Mocht een nieuwe bedrijfswoning worden gebouwd, dan kan die in dezelfde stijl worden uitgevoerd.

### Standpunt college

De zienswijze heeft betrekking op een perceel ten zuiden van Hoorzik 5a, dat de bestemming 'Bedrijventerrein' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning' heeft. Per abuis is niet aangeduid dat ter plaatse bij bedrijfswoningen platte kappen zijn toegelaten. Bij het bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2009, Nijverheidsstraat', waar reclamant op doelt, is dat wel het geval.





*Voorgesteld wordt op basis van de zienswijze het bestemmingsplan aan te passen*

### **2.13 Zienswijze 12**

ingekomen 11 september 2013

#### Samenvatting zienswijze

Op het adres Kievitsham 22 zijn 2 bedrijfswoningen aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze beide aangeduid, dit in tegenstelling tot het nieuwe bestemmingsplan, waar nog maar 1 woning lijkt te staan.

#### Standpunt college

Ter plaatse zijn nog altijd maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan. Hiervoor is ook een aanduiding opgenomen. Per abuis is in de legenda van het analoge bestemmingsplan alsmede in de informatiebalk van het digitale bestemmingsplan zoals te zien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) echter opgenomen dat deze aanduiding staat voor 'maximum diepte', terwijl dit 'maximum aantal bedrijfswoningen' had moeten zijn. Deze omissie zal worden hersteld.

*Voorgesteld wordt op basis van de zienswijze het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft het in de legenda en de informatiebalk voorzien van de juiste benaming bij de aanduiding voor het maximum aantal toegestane bedrijfswoningen.*

### **2.14 Zienswijze 13**

ingekomen 11 september 2013

#### Samenvatting zienswijze

Bij het perceel aan de Maasbandijk 13 is het bouwperceel niet in overeenstemming met de werkelijke bebouwing, zoals vergund door middel de bouwvergunning met nummer BR 427-2007/9038 d.d. 17 november 2008. Verzocht wordt het bouwperceel aan te passen conform de bestaande bebouwing.

#### Standpunt college

De bouwvergunning is verleend, derhalve zal het bestemmingsplan worden afgestemd op de verleende situatie. Concreet betreft dit het vergroten van het bouwvlak ten behoeve van de nieuwe aanbouw.

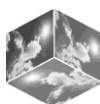
*Voorgesteld wordt op basis van de zienswijze het bestemmingsplan aan te passen.*

### **2.15 Zienswijze 14**

ingekomen 11 september 2013

#### Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:



- a. ter plaatse van het pand aan de Nieuwstraat 3 ontbreekt de hoogteaanduiding. Verzocht wordt een gelijke hoogte aan te houden als aan de andere zijde van het Mgr. Zwijzenplein;
- b. in de nota parkeernormen wordt voor de hotelfunctie een parkeernorm van 1,5 per kamer aangehouden, gebaseerd op de CROW publicatie 182 uit 2008. In de CROW publicatie staat echter een norm van 1 tot 1,5 parkeerplaats per kamer. Met een norm van 1,5 wordt van de maximale norm uitgegaan voor een matig stedelijk gebied, hetgeen naar de mening van reclamant te hoog is voor een kern zoals Kerkdriel. Verzocht wordt de parkeernorm terug te brengen.

#### Standpunt college

- Ad a. ter plaatse geldt de bestemming 'Centrum - 1', de maximale toegestane goot- en bouwhoogtes zijn hier niet aangeduid, maar in de regels geregeld, tenzij sprake is van een afwijkende hoogte. Dit is in onderhavige situatie echter niet het geval. Derhalve gelden hier een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter, geheel conform het vigerende bestemmingsplan. Een grotere hoogte is hier niet gewenst;
- Ad b. in de nota parkeernormen is de keuze gemaakt om uit te gaan van de maximale norm, om ook in de toekomst parkeeroverlast te voorkomen. Het centrum van Kerkdriel is te classificeren als een matig stedelijk gebied, wat tevens de keuze voor de gehanteerde parkeernorm ondersteunt. Hiervan wordt niet afgeweken.

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

## **2.16 Zienswijze 15**

ingekomen 12 september 2013

#### Samenvatting zienswijze

De woning aan de Kloosterstraat 2a, welke het afgelopen jaar door reclamanten is gebouwd, is ten onrechte niet opgenomen in het bestemmingsplan. Verzocht wordt de woning alsnog op te nemen.

#### Standpunt college

De woning is inderdaad ten onrechte niet opgenomen in het bestemmingsplan. Deze omissie zal worden hersteld. De locatie van de woning wordt voorzien van een bouwvlak met aanduidingen voor de bouwwijze (vrijstaand) en de maximaal toegestane goothoogte (6 meter). Daarnaast wordt een vlak 'bijgebouwen' toegekend.

*Voorgesteld wordt op basis van de zienswijze het bestemmingsplan aan te passen.*



### 3 Ambtshalve wijzigingen

1. In de regels bij de diverse archeologische bestemmingen (Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3, Waarde - Archeologie 4, Waarde - Archeologie 5, Waarde - Archeologie 6 en Waarde - Archeologie 8) worden de volgende onjuistheden hersteld:
  - In het sublid X.2.4 'Uitzondering' wordt lid b vervangen door: *voor een bouwwerk waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan X cm noodzakelijk zijn en met een oppervlakte kleiner dan X m<sup>2</sup>.*
  - In het sublid X.3.2 'Uitzondering verbod' wordt lid i vervangen door: *voor werken en werkzaamheden waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan X cm noodzakelijk zijn en met een oppervlakte kleiner dan X m<sup>2</sup>.*
  - In het sublid X.3.1 wordt de juiste naamgeving van de betreffende dubbelbestemming opgenomen in plaats van de nu bij elke bestemming genoemde dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

De X staat hierbij voor het respectievelijke artikelnummer dan wel de respectievelijke waarden die per dubbelbestemming verschillen, maar voorts niet wijzigen;

2. In de toelichting wordt in paragraaf 4.1 melding gemaakt van het vastgestelde archeologiebeleid uit april 2013. Toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied dienen hieraan getoetst te worden;
3. De locatie Mgr. Zwijsenplein 17-21, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend (Omgevingsvergunning Kerkdriel 2013, Mgr. Zwijsenplein 17-21), wordt uit het bestemmingsplan gehaald. Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan zal de omgevingsvergunning één-op-één worden overgenomen;
4. de woningen aan de Bulkseweg 32 en 36 zijn aangeduid als zijnde halfvrijstaande woningen, echter het betreffen vrijstaande woningen. De woningen worden als zodanig aangeduid;
5. De woning aan de Kromsteeg 86 is aangeduid als een vrijstaande woning, maar betreft 2 halfvrijstaande woningen. Deze worden als zodanig aangeduid;
6. Het bouwvlak van de woning aan de Kromsteeg 88 wordt vergroot en daarmee afgestemd op de feitelijke situatie;
7. In de toelichting is in paragraaf 3.4 onder de tweede bullit per abuis het jaartal 2012 geschreven, terwijl dit 2010 dient te zijn. Dit wordt als zodanig aangepast;
8. MFC De Kreek heeft de bestemming 'Sport'. Op grond daarvan is het organiseren van evenementen zoals vlooiemarkten alsmede zaalverhuur niet toegestaan. Dit is een ongewenste beperking van de gebruiks- en exploitatiemogelijkheden. Het college wil daarom de bestemming verruimen, zodat de voornoemde activiteiten alsmede overige doeleinden tevens zijn toegestaan. Daarbij zal overigens geen sprake zijn van zelfstandige horeca, doch uitsluitend ondersteunende horeca. Daartoe wordt een nieuw artikel 'Gemengd' aan de planregels toegevoegd en wordt de bestemming 'Sport' van MFC De Kreek gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'. Tevens wordt het begrip 'evenement' aan de regels toegevoegd en wordt het begrip 'ondersteunende horeca' nader gedetailleerd.



## 4 Raadsbesluit

Het raadsbesluit is als losse bijlage beschikbaar.

