

Gemeenteraad	30 januari 2014	5
--------------	-----------------	---

Kerkdriel, 5 november 2013

**GEWIJZIGDE VERSIE 12.12.2013**  
**wijzigingen ten opzichte van eerdere versie zijn geel gemarkeerd**

**Onderwerp**  
Vaststellen bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel 2013' (BP1084)

**Beslispunten**

- 1.A De ontvangen zienswijzen, zoals vermeld in de bij dit voorstel behorende Nota vooroverleg en zienswijzen, in behandeling te nemen;
- 1.B. De ontvangen zienswijzen nummers 11, 12, 13 en 15, zoals vermeld in de bij dit voorstel behorende Nota vooroverleg en zienswijzen, te delen;
- 1.C. De ontvangen zienswijzen nummers 1 en 3, zoals vermeld in de bij dit voorstel behorende Nota vooroverleg en zienswijzen, gedeeltelijk te delen;
- 1.D. De ontvangen zienswijzen nummers 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 en 14, zoals vermeld in de bij dit voorstel behorende Nota vooroverleg en zienswijzen, niet te delen;
2. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan, zoals vermeld in de bij dit voorstel behorende Nota vooroverleg en zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel 2013', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1084.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKN 2013\_06, (gewijzigd) vast te stellen, in die zin dat a) een nieuw artikel 'Gemengd' aan de planregels wordt toegevoegd overeenkomstig onderstaand voorstel en b) de bestemming 'Sport' van MFC De Kreek wordt gewijzigd in 'Gemengd'.

**Inleiding**

Het vigerende bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel' is op 4 september 2008 vastgesteld door uw raad. Tegen de goedkeuring van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten is door een aantal partijen beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepen zijn deels gegrond verklaard en het besluit van GS is op onderdelen vernietigd. Daarnaast is ondertussen een aantal omissies geconstateerd en zijn diverse bestemmingsplanwijzigingen, omgevingsvergunningen, ontheffingen, afwijkingen etc. verleend. Voorts heeft uit oogpunt van uniformering een afstemming plaatsgevonden van de regels met de andere recente gereed gekomen bestemmingsplannen voor de kernen van Maasdriel. Tot slot voldoet het huidige bestemmingsplan niet aan de digitale eisen van vandaag.

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan (zie bijlage 1) worden de betreffende onderdelen "gerepareerd".

**Kernvraag**

Kan het bestemmingsplan worden vastgesteld?

**Beoogd effect**

Een actueel juridisch-planologisch kader voor de kernen Kerkdriel en Hoenzadriel.

## **Argumenten**

### *1.1 De ontwerpfase is afgerond*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 1 augustus tot en met 11 september 2013 ter inzage gelegen in het kader van zienswijzen. Er zijn 15 zienswijzen ontvangen. Tevens heeft in die periode overleg plaatsgehad met het waterschap Rivierenland, Rijkswaterstaat en de Gasunie.

### *1.2 De Nota vooroverleg en zienswijzen kan worden vastgesteld*

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen. In de Nota vooroverleg en zienswijzen (zie bijlage 2) zijn de ingekomen zienswijzen en de reactie van het waterschap beoordeeld en beantwoord. Naar aanleiding van enkele van de ingekomen reacties dient het bestemmingsplan op een aantal ondergeschikte onderdelen te worden gewijzigd. Volledigheidshalve wordt hier naar de notitie verwezen.

### *2.1 Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen nodig*

Naast de aanpassingen die het gevolg zijn van een te delen zienswijze, zijn ook enkele ambtshalve aanpassingen nodig. Deze zijn eveneens opgenomen in bijgaande Nota vooroverleg en zienswijzen. Volledigheidshalve wordt hier naar de notitie verwezen.

### *3.1 De raad kan het bestemmingsplan (gewijzigd) vaststellen*

Gelet op het voorgaande kan uw raad, met in achtneming van de hierboven onder 1.2 en 2.1 genoemde wijzigingen, het bestemmingsplan vaststellen.

## **Kanttekeningen**

In het bestemmingsplan is het geldende beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten (Kadernota) opgenomen. Dit biedt mogelijkheden voor de huisvesting van meerdere personen in één woning (niet zijnde een pension of kamerverhuur), mits gebruik wordt gemaakt van gemeenschappelijke kook- en sanitaire voorzieningen c.q. men een economische / sociale eenheid vormt. Indien in de toekomst eventueel nieuw beleid wordt vastgesteld, dan kan dit middels een zogenaamd "parapluplan" of facetbestemmingsplan van toepassing worden verklaard op het gehele grondgebied van de gemeente.

## **Bedrijfsvoering**

### *Financieel*

N.v.t.

### *Personeel en organisatie*

Het betreft reguliere werkzaamheden.

### *Communicatie*

- Door middel van een publicatie in het Carillon en op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) (de website van de Staatscourant) wordt de vaststelling van het bestemmingsplan bekendgemaakt. In de publicatie staat uitleg over de procedure en het instellen van beroep.
- De indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd middels toezending van de zienswijzennota en het raadsbesluit.

### *Juridische zaken*

- Een deel van de wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is middels een zelfstandige omgevingsvergunningsprocedure tot stand gekomen. Tegen deze onderdelen kan op basis van artikel 3.10 Wro in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure niet opnieuw worden geageerd. De ontwikkelingen zijn immers onherroepelijk en onaantastbaar.
- Er is beroep mogelijk tegen het vastgestelde bestemmingsplan, ten eerste door de indieners van een zienswijze, ten tweede door degenen die niet in staat waren een zienswijze in te dienen en ten derde door een ieder voor zover het de gewijzigde vaststelling betreft. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan zes weken na bekendmaking van de vaststelling onherroepelijk.

## Evaluatie/controle

U wordt nader geïnformeerd zodra meer bekend is over het rechtskrachtig/onherroepelijk zijn geworden van het plan en het al dan niet ingesteld zijn van beroep door belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Nota van wijziging

### Wijziging 1: Zienswijze 2

Op 27 augustus 2013 is een zienswijze ontvangen van de heer A.J.G. van Osch. De zienswijze heeft betrekking op het bouwen van een erfafscheiding op de perceelsgrens met een naastgelegen, hoger (1,20 m) perceel. De zienswijze is in de door het college op 5 november jl. vastgestelde reactienota als volgt beoordeeld:

*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;*

Naar aanleiding van een vraag van de heer Nettenbreijers tijdens de bijeenkomst van de commissie Ruimte op 27 november 2013 en ter voorkoming van een nodeloos beroep bij de Raad van State, wil het college de raad voorstellen:

1. De reactienota middels een erratum te wijzigen, inhoudende dat de volgende tekst wordt toegevoegd aan de beantwoording van de zienswijze (ad 2.3a):

*Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient evenwel, indien het niveau van de grond aan weersijden 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.*

Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze heeft dit geen consequenties.

### Wijziging 2: Zienswijze 11

Op 11 september 2013 is een brief ontvangen van Bouwadviesbureau AKC namens de familie Merks. De zienswijze heeft betrekking op het perceel Hoorzik 5a en omgeving te Kerkdriel. De zienswijze is in de door het college op 5 november jl. vastgestelde reactienota als volgt beoordeeld:

*De bouwregels voor bedrijfswoningen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel' uit 2008, dat ter plaatse van het adres Hoorzik 5a geldt. Hier is geen sprake van het toestaan van platte daken bij bedrijfswoningen bij agrarisch bedrijven. Bij het bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2009, Nijverheidsstraat', waar reclamant waarschijnlijk op doelt, is dat wel het geval. Dat bestemmingsplan is echter opgesteld ten behoeve van het bedrijventerrein ten zuiden van het perceel Hoorzik 5a en ziet toe op een regeling voor bedrijfswoningen bij bedrijven op een bedrijventerrein. Voor bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven gelden andere beeldkwaliteitseisen en is het niet wenselijk platte daken toe te staan. Derhalve blijven de vigerende bouwregels voor bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven gelden.*

Naar nu blijkt, naar aanleiding van een telefoontje van AKC, heeft de zienswijze geen betrekking op het genoemde agrarische perceel, maar op een perceel met de bestemming 'Bedrijventerrein' en de

functieaanduiding 'bedrijfswoning', waarbinnen platte kappen oorspronkelijk wel zijn toegestaan. Ter verduidelijking is van AKC een kaartje ontvangen waarop de situatie is weergegeven. Er is dus kennelijk sprake van een misverstand, waardoor de zienswijze ten onrechte niet is gedeeld.

Gelet op het voorgaande, en ter voorkoming van een nodeloos beroep bij de Raad van State, wil het college de raad voorstellen:

2. De reactienota middels een erratum te wijzigen, inhoudende dat de volgende tekst als beantwoording van de zienswijze (ad 2.12) wordt opgenomen:

*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.*

3. Het concept raadsvoorstel en raadsbesluit dienovereenkomstig te wijzigen, in die zin dat de zienswijze alsnog wordt gedeeld (beslispunten 1B en 1D):

- 1.B. *De ontvangen zienswijzen nummers 11, 12, 13 en 15, zoals vermeld in de bij dit voorstel behorende Nota vooroverleg en zienswijzen, te delen;*
- 1.D. *De ontvangen zienswijzen nummers 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 en 14, zoals vermeld in de bij dit voorstel behorende Nota vooroverleg en zienswijzen, niet te delen;*

#### Wijziging 3: ambtshalve aanpassing

In het ontwerp bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel 2013' heeft MFC De Kreek 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 zal zijn van zelfstandige horeca, doch uitsluitend ondersteunende horeca.

Gelet op het voorgaande wil het college de raad voorstellen:

Aan beslispoint 3 van het raadsvoorstel toe te voegen "in die zin dat a) een nieuw artikel 'Gemengd' aan de planregels wordt toegevoegd overeenkomstig onderstaand voorstel en b) de bestemming 'Sport' van MFC De Kreek wordt gewijzigd in 'Gemengd'".

#### **Artikel @ Gemengd**

##### **@.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. overdekte en niet-overdekte sportaccommodaties;
- b. evenementen;
- c. zaalverhuur;
- d. watergangen, waterretentie, waterzuivering en -infiltratie;
- e. ondersteunende horeca in de vorm van het tegen betaling verstrekken van dranken en spijzen toegestaan als ondersteunende activiteit bij sportactiviteiten, evenementen en zaalverhuur,

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

##### **@.2 Bouwregels**

###### **@.2.1 Toegestane bouwwerken**

Op en in de gronden als bedoeld in @.1 mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a. gebouwen, uitsluitend binnen het bouwvlak;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. overkappingen, uitsluitend binnen het bouwvlak.

#### @.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage;
- c. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder a. en b., zijn in afwijking hiervan de bestaande gebouwen toegestaan.

#### @.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max. hoogte
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erfafscheidingen	6 m
Erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens of in het verlengde daarvan	1 m
Overige erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen	2 m

#### @.3 Nadere eisen

Bij de beslissing omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering van bebouwing, indien en voor zover dit noodzakelijk is om:

- a. de ruimtelijke samenhang met de overige bebouwing veilig te stellen;
- b. een milieuhygiënisch verantwoorde situering te bevorderen;
- c. een onevenredige inbreuk op het aanwezige woon- en leefmilieu te voorkomen;
- d. een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen te voorkomen.

#### @.4 Afwijken van de bouwregels

##### @.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel @.2.2 onder a., teneinde de aangegeven bouwhoogte te vergroten met maximaal 10 %, mits dit noodzakelijk is in verband met een doelmatig gebruik van de gebouwen.

#### @.5 Specifieke gebruiksregels

##### @.5.1 Evenementen

Ten aanzien van de evenementen als bedoeld in @.1 geldt dat:

- a. evenementen uitsluitend inpandig mogen plaatsvinden;
- b. een evenement maximaal 15 dagen mag duren, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- c. niet meer dan 75 evenementen per jaar mogen plaatsvinden;
- d. er geen detailhandel mag plaatsvinden, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten.

##### @.5.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het geplaatst houden van kampeermiddelen;
- b. lawaaisporten;
- c. permanente bewoning.

**Artikel 1.@@ evenement:**

een activiteit, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, sportieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

**Artikel 1.@@@ ondersteunende horeca**

het consumeren van betaalde (kleine) eetwaren en/of dranken in een inrichting die geen hoofdbestemming horeca heeft, waarbij:

- a. de horeca-activiteit uitsluitend in samenhang met en ondersteunend aan de hoofdactiviteit plaatsvindt;
- b. de openingstijden van de horeca-activiteiten gelijk zijn aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. de toegang tot de horeca-activiteit dezelfde toegang betreft als die van de hoofdactiviteit;
- d. er in het pand (vrij toegankelijke) sanitaire ruimte aanwezig is;
- e. er voor de horeca-activiteit geen reclame mag worden gemaakt, bijvoorbeeld door middel van uithangborden, menukaarten voor het raam, 'sandwichborden' op straat, in de media;

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,  
de secretaris,

de burgemeester,



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



drs. G.E.W. Brick

**Bijlage(n)** : 1. Raadsbesluit  
**Team** : Ruimte  
**Steller** : M.R. Prins  
**Portefeuillehouder** : J. Huizinga

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 november 2013,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

### besluit :

- 1.A De ontvangen zienswijzen, zoals vermeld in de bij dit voorstel behorende Nota vooroverleg en zienswijzen, in behandeling te nemen;
- 1.B. De ontvangen zienswijzen nummers 11, 12, 13 en 15, zoals vermeld in de bij dit voorstel behorende Nota vooroverleg en zienswijzen, te delen;
- 1.C. De ontvangen zienswijzen nummers 1 en 3, zoals vermeld in de bij dit voorstel behorende Nota vooroverleg en zienswijzen, gedeeltelijk te delen;
- 1.D Zienswijze nummer 6 gedeeltelijk te delen, voor zover die betrekking heeft op perceel Hoorzik 7c.
- 1.E. De ontvangen zienswijzen nummers 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10 en 14, zoals vermeld in de bij dit voorstel behorende Nota vooroverleg en zienswijzen, niet te delen;
2. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan, zoals vermeld in de bij dit voorstel behorende Nota vooroverleg en zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel 2013', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1084.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKN 2013\_06, (gewijzigd) vast te stellen, in die zin dat a) een nieuw artikel 'Gemengd' aan de planregels wordt toegevoegd overeenkomstig onderstaand voorstel en b) de bestemming 'Sport' van MFC De Kreek wordt gewijzigd in 'Gemengd'.
4. De plankaart (verbeelding 1) zo aan te passen dat ten aanzien van het perceel Hoorzik 7c de op dit perceel zichtbare onderhoudsstrook/beschermingszone maximaal 4 meter breed zal zijn en dit ook als dusdanig op de plankaart in te tekenen.

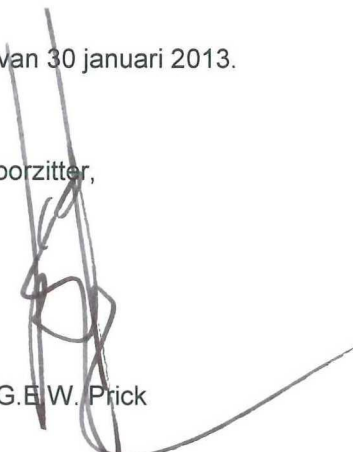
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 30 januari 2013.

De gemeenteraad voornoemd,  
de griffier



J.F. van Zutphen

de voorzitter,



drs. G.E.W. Prick