



Gemeente  
West  
Maas en  
Waal

Behoort bij raadsbesluit d.d. 27 januari 2022, nr.2022/01-08

*Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen  
bestemmingsplan Dorpen, actualisatie 2021*

### **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 8 juli 2021 tot en met 18 augustus 2021 voor een ieder ter inzage. Een publicatie hiervan stond in de Maas en Waler en de Staatscourant van 7 juli 2021. Er zijn 15 zienswijzen binnengekomen.

### **Beantwoording zienswijzen**

In deze nota maken we van elke zienswijze een samenvatting. Verder geven we de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze weer. Indien van toepassing leest u ook het advies van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening. Uiteindelijk geven we aan of de zienswijze gegrond of ongegrond is. Als de zienswijze een wijziging nodig maakt, beschrijven we ook de wijziging.

*Samenvatting en beoordeling zienswijzen:*

#### Indiener 1:

##### *Inhoud zienswijze*

Indiener heeft zelf een B&B en ziet graag dat duidelijker wordt dat ook de reeds bestaande binnenplannen vergunde B&B's zijn opgenomen. Dit door aan het artikel 24 'Wonen - 1' een sublid toe te voegen, of door de aanduiding 'bed & breakfast' toe te voegen.

##### *Advies hoorcommissie*

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

##### *Beoordeling zienswijze*

Naar aanleiding van de zienswijze wordt aan het perceel van reclamant de aanduiding 'bed & breakfast' toegekend.

##### *Conclusie*

De ingediende zienswijze is gegrond. Het perceel van reclamant krijgt de aanduiding 'bed & breakfast'.

#### Indiener 2:

##### *Inhoud zienswijze*

Indiener wil het pand aan de Nieuwstraat 7 / 7.01 / 7.02 in Dreumel (hoek Nieuwstraat / Dorpstraat) renoveren c.q. verbouwen, uitbreiden en herindelen. Indiener verzoekt om enkele kleine wijzigingen in het nieuwe bestemmingsplan mee te nemen voor zijn bouwplan:

- het verleggen van het bouwvlak, zodat er een uitbreiding van het pand kan plaatsvinden;
- het verhogen van de bouwhoogte, zodat de zolder verbouwd kan worden tot kamers;
- het mogelijk maken van een nieuw te bouwen gebouw van 4 bouwlagen op de plaats van de Pizzabakker en het winkelcentrumgedeelte aan de Dorpstraat.

*Advies hoorcommissie*

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

*Beoordeling zienswijze*

Volgens jurisprudentie geldt dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te houden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. Wij zijn van mening dat het initiatief onvoldoende concreet is en de ruimtelijke aanvaardbaarheid niet is aangetoond. Indien wij een nadere onderbouwing en de noodzakelijke onderzoeken ontvangen kunnen wij het initiatief beoordelen. Indien het initiatief passend is in de omgeving en de ruimtelijke aanvaardbaarheid wordt aangetoond dient een zelfstandige procedure te worden doorlopen.

*Conclusie*

De zienswijze is ongegrond.

Indiener 3:

*Inhoud zienswijze*

Indiener is onlangs eigenaar geworden van perceel Rooijsestraat 14 in Dreumel, dit perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'bedrijfswoning'. Indiener ziet graag dat zijn woning omgezet wordt van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De vorige eigenaar waar indiener het huis en een deel van de grond van heeft gekocht, heeft in een schriftelijke verklaring aangegeven dat hij geen bezwaar maakt tegen een dergelijke omzetting, omdat het woonhuis van indiener op meer dan 30 meter is verwijderd van zijn kwekerij.

*Advies hoorcommissie*

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

*Beoordeling zienswijze*

Er is voldoende afstand tussen de woning en de kwekerij. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de agrarische bestemming van het perceel omgezet naar een woonbestemming. De aanduiding 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' komt daarmee te vervallen. De woning mag nadat het bestemmingsplan in werking is getreden worden gebruikt als burgerwoning.

*Conclusie*

De ingediende zienswijze is gegrond. Er is een woonbestemming opgenomen.

Indiener 4:

*Inhoud zienswijze*

Indiener heeft een omgevingsvergunning "Verbouw voormalige danszaal tot 5 woningen Rooijsestraat 107 Dreumel" ingediend bij de Omgevingsdienst Rivierenland. Indiener verzoekt om in het nieuwe bestemmingsplan het woningaantal aan te passen (van 2 naar 5), zodat de aangevraagde omgevingsvergunning in overeenstemming is met het nieuwe bestemmingsplan.

*Advies hoorcommissie*

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

*Beoordeling zienswijze*

De uitgevoerde onderzoeken zijn akkoord bevonden. Ook is er voldoende ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen. Het aantal woningen kan worden verruimd van twee naar vijf

woningen. De woningen worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing. De nu opgenomen bestemming 'Wonen-1' wordt daarbij vervangen door 'Wonen-2'.

#### *Conclusie*

De zienswijze is gegrond. Het aantal woningen wordt verruimd van twee naar vijf woningen. De nu opgenomen bestemming 'Wonen-1' wordt daarbij vervangen door 'Wonen-2'.

#### Indiener 5:

##### *Inhoud zienswijze*

5.1 Indiener geeft aan dat de bestemmingsplanwijziging voor Brouwersstraat 3a bijna onzichtbaar is verwerkt in het bestemmingsplan Dorpen actualisatie. In de Maas en Waler van 14 juli 2021 staat "Omgevingsvergunning Brouwersstraat 3a: behandelen tijdelijke (5jr.) transformatie pand, 23-06-2021 (U kunt nog geen bezwaar maken?)". Indiener vraagt zich af wat dit inhoudt en wat dit voor omwonenden betekent? Indiener vraagt zich af hoe het kan dat de locatie Brouwersstraat 3a al in gebruik is genomen door de organisatie DEUR 8?

5.2 Om een fijne leefomgeving te houden voor omwonenden, vindt indiener voor de locatie Brouwersstraat 3a de bestemming 'Maatschappelijk' te ruim, en ziet liever de bestemming 'Wonen'.

##### *Advies hoorcommissie*

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

##### *Beoordeling zienswijze*

5.1 Vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor maatschappelijke doeleinden (wonen en zorg). De aanvrager heeft de buurtbewoners naar aanleiding van deze zienswijze bij de ontwikkeling betrokken en geïnformeerd. De noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord bevonden. Daarmee is de planologisch wijziging zorgvuldig onderbouwd. De bebouwing is inmiddels in gebruik genomen op basis van de (tijdelijk) verleende omgevingsvergunning;

5.2 De maatschappelijke bestemming is qua gebruiksmogelijkheden beperkt door middel van de aanduiding 'zorgwoning', conform de verleende vergunning. De ruime maatschappelijke bestemming is daarmee ingeperkt conform het verzoek van de indieners van de zienswijzen.

#### *Conclusie*

De zienswijze is deels gegrond. De gebruiksmogelijkheden binnen de maatschappelijke bestemming zijn door middel van de aanduiding 'zorgwoning' beperkt.

#### Indiener 6:

##### *Inhoud zienswijze*

Indiener geeft complimenten voor het feit dat de woning op het adres Wilhelminastraat 21 te Dreumel in het bestemmingsplan is voorzien van een woonbestemming, maar constateert ook dat het intekenen van de wijziging niet volledig is gedaan. Indiener verzoekt om de wijziging verder uit te breiden voor het gehele kadastrale perceel gemeente Dreumel sectie A nummer 2432.

##### *Advies hoorcommissie*

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

##### *Beoordeling zienswijze*

Abusievelijk is het toekennen van de woonbestemming niet volledig op het kadastrale perceel toegepast. We zijn het met reclamant eens dat dit hersteld moet worden zodat op het hele kadastrale perceel een woonbestemming geldt.

### *Conclusie*

De ingediende zienswijze is gegrond. Het volledige kadastrale perceel van reclamant krijgt de bestemming 'Wonen - 1' met bijbehorende aanduidingen 'bijgebouwen' (achterzijde perceel) en 'tuin' (voorzijde perceel). Het aanwezige bouwvlak voor het bijgebouw op het perceel komt daarmee te vervallen.

### Indiener 7:

#### *Inhoud zienswijze*

7.1 Indiener geeft aan met de gemeente afgesproken te hebben dat de woonbestemming op 10 meter van de gevel van de schuur/loods achter de woning gelegd zou worden. Aan de noordwestzijde is dat volgens indiener het geval, maar aan de noordoostzijde niet.

7.2 Indiener geeft aan dat ter plaatste van zijn woning de aanduiding 'vrijstaand' ontbreekt.

7.3 Indiener geeft aan dat in de toelichting op pagina 40 staat, dat bestaande bedrijven aan huis een aanduiding krijgen. Deze aanduiding mist op zijn perceel voor zijn bedrijf.

7.4 Indiener vindt de regeling voor bedrijven aan huis onduidelijk. Indiener wil graag een bevestiging dat zijn bedrijfsactiviteiten inderdaad onder de noemer 'bedrijf aan huis' vallen en passend zijn in de omgeving. Optie daarbij is om een aanvullende regeling op te nemen dat op zijn locatie tevens een installatie- en koeltechnisch bedrijf is toegestaan in maximaal categorie 2.

#### *Advies hoorcommissie*

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

#### *Beoordeling zienswijze*

7.1 Voor de bereikbaarheid van de bestaande schuren is de woonbestemming op verzoek van de indiener van de zienswijze met 10 meter verruimd;

7.2 Conform de systematiek van het bestemmingsplan worden alle woningen voorzien van een aanduiding behorende bij het type woning. In dit geval is sprake van een vrijstaande woning en wordt de woning aanduiding als 'vrijstaand'. We hebben inderdaad geconstateerd dat de aanduiding ontbreekt, dit is hersteld;

7.3 Op bladzijde 40 van de toelichting staat vermeld dat voor nieuwe bedrijven aan huis een omgevingsvergunningplicht geldt en dat deze vergunningplicht niet geldt voor bestaande bedrijven aan huis. Bestaande bedrijven aan huis worden inderdaad voorzien van de aanduiding 'bedrijf aan huis'. We hebben inderdaad geconstateerd dat de aanduiding ontbreekt, dit is hersteld;

7.4 Reclamant is op hetzelfde adres woonachtig als waar zijn bedrijf is gevestigd. Daarbij geldt dat de woning van reclamant in hoofdzaak de woonfunctie heeft behouden en ook de ruimtelijke uitstraling van een woning heeft. De bedrijfsactiviteiten doen daarbij geen afbreuk aan het woonkarakter en het woon- en leefklimaat van de omgeving, mits het ondergeschikt blijft en maximaal 80 m<sup>2</sup>. Om deze redenen beschouwen wij het bedrijf van reclamant als een 'bedrijf aan huis'. Zoals onder 7.3 aangegeven wordt het perceel dan ook als zodanig aangeduid.

### *Conclusie*

De ingediende zienswijze is gegrond. Het perceel van reclamant krijgt de aanduiding 'bedrijf aan huis'. Daarnaast wordt de woning aangeduid als 'vrijstaand' en de woonbestemming wordt verruimd.

### Indiener 8:

#### *Inhoud zienswijze*

Indiener geeft aan dat de bestemming voor perceel Bikkelen 36 A en B - 38 A t/m D in Beneden-Leeuwen niet strookt met het huidige gebruik. Het heeft nu de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tricotagefabriek' en met een aanduiding voor in totaal 2 bedrijfswoningen. Indiener geeft aan dat de afgelopen jaren een friettent, 4

appartementen en diverse garageboxen zijn toegevoegd. Indiener geeft aan dat deze toegevoegde of nog toe te voegen functies een goede belangenafweging verdienen en een vertaling moeten krijgen in het bestemmingsplan.

#### *Advies hoorcommissie*

*“De commissie kan zich vinden in de beantwoording van de zienswijze. Wel adviseren wij het college om in overleg met de Omgevingsdienst te treden over het ingediende handhavingsverzoek. Wij zijn van mening dat er handhavend opgetreden moet worden, indien uit een controle blijkt dat het handhavingsverzoek gegrond is.”*

#### *Beoordeling zienswijze*

De huidige eigenaar van het betreffende perceel wil gebruik blijven maken van de opgenomen bedrijfsbestemming. Er is daarom geen reden de bedrijfsbestemming te schrappen uit het bestemmingsplan. De tijdelijk verleende omgevingsvergunningen zijn verleend in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Deze vergunningen zijn bewust tijdelijk verleend, omdat dit gebruik tijdelijk van aard is (huisvesting statushouders). Opslag is toegestaan binnen de bedrijfsbestemming. Voor het cateringbedrijf is een vergunning verleend in afwijking van het bestemmingsplan. Deze functie zal worden opgenomen in het bestemmingsplan, conform de verleende vergunning. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan daarmee aansluit bij het huidige vergunde gebruik.

#### *Conclusie*

De zienswijze is deels gegrond. Voor het cateringbedrijf is een aanduiding opgenomen in het bestemmingsplan.

#### Indiener 9:

#### *Inhoud zienswijze*

Indiener is eigenaar van het kadastrale perceel 'Appeltern, sectie M, nummer 263' in Maasbommel. Op het perceel hebben in het verleden in totaal 6 twee-aaneengebouwde woningen gestaan, waarvan 4 woningen inmiddels zijn gesloopt. Indiener heeft de wens om het type woning te wijzigen naar rijwoningen en in totaal 10 woningen op het perceel te realiseren. Dit omdat volgens indiener twee-aan-een woningen niet geschikt zijn voor sociale huurwoningen. Indiener verzoekt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

#### *Advies hoorcommissie*

*“De commissie kan zich vinden in de beantwoording van de zienswijze. Tijdens de hoorzitting is er een nieuwe verkavelingsschets getoond en toegelicht. De commissie is van mening dat de beoordeling van deze nieuwe schets ambtelijk moet worden opgepakt. Wel adviseren wij het college om op korte termijn samen met de indiener van de zienswijzen te onderzoeken of een alternatieve invulling van het perceel haalbaar is en of er draagvlak voor is in de omgeving. Gelet op de grote vraag naar betaalbare woningen vragen wij het college, indien mogelijk, om dit mee te nemen in het voorliggende bestemmingsplan Dorpen, actualisatie 2021.”*

#### *Beoordeling zienswijze*

De verdichting op het perceel door twee rijen van vijf woningen te maken vinden wij niet aansluiten bij de korrelgrootte van de bebouwing in de omgeving. In het Dorpspaspoort Maasbommel wordt bij nieuwbouw gestuurd op het aansluiten bij de bestaande schaal en maat van de bestaande bebouwing. Naast de bebouwing zelf sluiten de beperkte ruimte rondom de bebouwing en de benodigde parkeerplaatsen ook niet aan bij het ontspannen, dorpse straatbeeld. Wel zijn wij het met de indiener van de zienswijze eens dat er meer betaalbare woningen moeten worden gerealiseerd. De gemeente zoekt samen met de indiener van de zienswijze naar een passend programma voor de betreffende locatie. Voor de ontwikkeling moet een zelfstandige procedure worden doorlopen.

#### *Aanvulling n.a.v. de hoorcommissie*

Wij ontvingen van de indiener van de zienswijze een aangepaste schets voor de realisatie van 9 woningen in de vorm van drie rijtjes van drie woningen. Wij zijn van mening dat dit aangepaste plan passend is in de omgeving. Ook kunnen er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

#### *Conclusie*

De zienswijze is gegrond. Het type woningen is gewijzigd van 'twee-aaneen' naar 'aaneengebouwd'. Daarnaast is het maximum aantal woningen gewijzigd van zes naar negen woningen.

#### Indiener 10:

##### *Inhoud zienswijze*

De huidige bewoners van het perceel Zandstraat 8 te Beneden-Leeuwen hebben een verzoek ingediend om voor dit perceel de bestemming 'Bedrijf' om te zetten in 'Wonen', zoals reeds opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan. Indiener en de huidige bewoners hebben de intentie om tot een voorlopige koopovereenkomst te komen met een voorbehoud op een aanduiding binnen het nieuwe bestemmingsplan. Indiener verzoekt om een aanduiding 'fysiotherapiepraktijk met inzet van personeel' op dit perceel toe te voegen, om zijn fysiotherapie praktijk te kunnen vestigen met een mogelijkheid om uit te breiden. Indiener heeft bij zijn zienswijze een situatietekening gevoegd.

##### *Advies hoorcommissie*

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

##### *Beoordeling zienswijze*

In het geldende bestemmingsplan is er een bedrijfsbestemming voor het betreffende perceel opgenomen. Het vervangen van deze bedrijfsbestemming voor een woonbestemming is een ruimtelijke verbetering en beter passend in de omgeving. Op het perceel is voldoende ruimte voor de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen voor de beoogde fysiotherapie. In het bestemmingsplan is de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming, zoals in het ontwerpbestemmingsplan al was opgenomen. Aanvullend wordt een aanduiding opgenomen voor een fysiotherapie (aanduiding 'praktijkruimte') op het bijgebouw.

##### *Conclusie*

De zienswijze is gegrond. Er is een aanduiding praktijkruimte opgenomen op het bestaande bijgebouw.

#### Indiener 11:

##### *Inhoud zienswijze*

Indiener geeft aan dat de gronden ter plaatse van de voormalige tricotagefabriek aan de Bikkelen 36-38 een bedrijfsbestemming hebben, terwijl de feitelijke en vergunde situatie inmiddels is gewijzigd. Indiener is van mening dat de oude bedrijfsbestemming een ondeugdelijke bestemming is. De bedrijfsbestemming is achterhaald en ligt op korte afstand van woningen. Daarbij komt dat in de feitelijke situatie het perceel hoofdzakelijk uit woningen/appartementen bestaat, een snackbar en in pandige opslagboxen voor verhuur. Indiener verzoekt derhalve de bestemming ter plaatse te wijzigen en een bestemming te geven die overeenkomt met het feitelijk gebruik/vergunde en feitelijke gebouwde/vergunde situatie.

##### *Advies hoorcommissie*

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

### *Beoordeling zienswijze*

De huidige eigenaar wil gebruik blijven maken van de opgenomen bedrijfsbestemming. Er is daarom geen reden de bedrijfsbestemming te schrappen uit het bestemmingsplan. De tijdelijke verleende omgevingsvergunningen zijn verleend in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Deze vergunningen zijn bewust tijdelijk verleend, omdat dit gebruik tijdelijk van aard is (huisvesting statushouders). Opslag is toegestaan binnen de bedrijfsbestemming. Voor het cateringbedrijf is een vergunning verleend in afwijking van het bestemmingsplan. Deze functie zal worden opgenomen in het bestemmingsplan, conform de verleende vergunning. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan daarmee aansluit bij het huidige vergunde gebruik. Het toekennen van een woonbestemming voor het perceel Bikkelen 38a is niet wenselijk omdat de indiener van de zienswijze niet heeft aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en niet is aangetoond dat de eigenaar van het bedrijf niet wordt beperkt in de bedrijfsmogelijkheden.

### *Conclusie*

De zienswijze is deels gegrond. Voor het cateringbedrijf is een aanduiding opgenomen in het bestemmingsplan.

### Indiener 12:

#### *Inhoud zienswijze*

Indiener geeft aan dat de bestemming voor perceel Bikkelen 36 A en B - 38 A t/m D niet strookt met het huidige gebruik. Het heeft nu de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tricotagefabriek' en met een aanduiding voor in totaal 2 bedrijfswoningen. Indiener geeft aan dat de afgelopen jaren een friettent, 4 appartementen en diverse garageboxen zijn toegevoegd. Indiener geeft aan dat deze toegevoegde of nog toe te voegen functies een goede belangenafweging verdienen en een vertaling moeten krijgen in het bestemmingsplan.

#### *Advies hoorcommissie*

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

### *Beoordeling zienswijze*

De huidige eigenaar wil gebruik blijven maken van de opgenomen bedrijfsbestemming. Er is daarom geen reden de bedrijfsbestemming te schrappen uit het bestemmingsplan. De tijdelijke verleende omgevingsvergunningen zijn verleend in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Deze vergunningen zijn bewust tijdelijk verleend, omdat dit gebruik tijdelijk van aard is (huisvesting statushouders). Opslag is toegestaan binnen de bedrijfsbestemming. Voor het cateringbedrijf is een vergunning verleend in afwijking van het bestemmingsplan. Deze functie zal worden opgenomen in het bestemmingsplan, conform de verleende vergunning. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan daarmee aansluit bij het huidige vergunde gebruik.

### *Conclusie*

De zienswijze is deels gegrond. Voor het cateringbedrijf is een aanduiding opgenomen in het bestemmingsplan.

### Indiener 13:

#### *Inhoud zienswijze*

Indiener wil op het perceel Hogeweg 16 een schuilgelegenheid plaatsen voor een paard. De stal is gepland op het agrarisch deel van het perceel en krijgt een afmeting van 10 bij 3 meter met een hoogte van 3 meter. Indiener verzoekt om de bestemming 'Wonen' (deel bijgebouwen) te verlengen met circa 25 meter om de schuilgelegenheid te kunnen plaatsen. Het perceel is dan vergelijkbaar met een aantal overige percelen aan de Hogeweg. Indiener heeft bij zijn zienswijze een situatietekening gevoegd.

*Advies hoorcommissie*

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

*Beoordeling zienswijze*

De woonbestemming is naar aanleiding van de zienswijze vergoot. Landschappelijk is de vergroting van de woonbestemming aanvaardbaar, omdat andere percelen in de directe omgeving ook reeds een diepere woonbestemming hebben. Voor de naastgelegen percelen (8, 10, 12, 14 en 18) is de woonbestemming ook met 25 meter vergroot, omdat dit vergelijkbare percelen zijn.

*Conclusie*

De zienswijze is gegrond. De woonbestemming is vergroot.

Indiener 14:

*Inhoud zienswijze*

Indiener geeft aan dat de panden Dorpstraat 20 en aangrenzend Schoolstraat 5-01 in Dreumel de bestemming 'Detailhandel' hebben. Indiener is eigenaar van beide panden. Dorpstraat 20 wordt momenteel al gebruikt voor bewoning. Indiener verzoekt om het pand Dorpstraat 5-01 om te zetten naar een woonbestemming. Indiener geeft aan dat dit pand hier voldoende mogelijkheden voor heeft.

*Advies hoorcommissie*

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

*Beoordeling zienswijze*

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Voor beide percelen is een woonbestemming opgenomen conform het huidige gebruik. Een woonbestemming is ook een beter passende functie in de deze overwegende woonomgeving.

*Conclusie*

De zienswijze is gegrond. De detailhandel bestemming is vervangen door een woonbestemming. Daarnaast zijn de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – geschakeld' en 'tuin' toegekend

Indiener 15:

*Inhoud zienswijze*

Indiener geeft aan dat de bestemming voor perceel Bikkelen 36 A en B - 38 A t/m D niet strookt met het huidige gebruik. Het heeft nu de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tricotagefabriek' en met een aanduiding voor in totaal 2 bedrijfswoningen. Indiener geeft aan dat de afgelopen jaren een friettent, 4 appartementen en diverse garageboxen zijn toegevoegd. Indiener geeft aan dat deze toegevoegde of nog toe te voegen functies een goede belangenafweging verdienen en een vertaling moeten krijgen in het bestemmingsplan.

*Advies hoorcommissie*

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

*Beoordeling zienswijze*

De huidige eigenaar wil gebruik blijven maken van de opgenomen bedrijfsbestemming. Er is daarom geen reden de bedrijfsbestemming te schrappen uit het bestemmingsplan. De tijdelijke verleende omgevingsvergunning is verleend in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Deze vergunning is bewust tijdelijk verleend, omdat dit gebruik tijdelijk van aard is. Opslag is toegestaan binnen de bedrijfsbestemming. Voor het cateringbedrijf is een



vergunning verleend in afwijking van het bestemmingsplan. Deze functie zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan daarmee aansluit bij het huidige vergunde gebruik.

#### *Conclusie*

De zienswijze is deels gegrond. Voor het cateringbedrijf is een aanduiding opgenomen in het bestemmingsplan.

#### **Ambtshalve aanpassingen**

Het bestemmingsplan wijzigen zonder dat op een onderdeel zienswijzen zijn, heet ambtshalve aanpassen. Voor dit bestemmingsplan zijn dat de volgende aanpassingen:

#### In de Regels

- Naar aanleiding van het verwerken van zienswijze 1 wordt een redactionele wijziging voorgesteld in artikel 24.1 onder j. De regeling wordt nu zo geformuleerd dat een Bed and Breakfast uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' en dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wellness' tevens een wellness ten behoeve van een Bed and Breakfast is toegestaan;
- Artikel 24.5.2 (mantelzorg) is aangepast vanwege verkeerder kruisverwijzing. Verwijzing was gericht op 24.3.1 sub a en b (uitbreiding hoofdgebouw) en is aangepast naar 24.4.5 (strijdig gebruik) sub a (bewoning bijbehorende bouwwerken) en c (afhankelijke woonruimte);
- De definitie voor een bijbehorend bouwwerk is zodanig aangepast dat het gebruik niet ondersteunend hoeft te zijn aan de primaire bestemming. Wel dient het architectonisch ondergeschikt te blijven aan het hoofdgebouw. Daarmee wordt bijvoorbeeld een paardenstal in een bijgebouw toegestaan. Dat was eerder niet toegestaan.

#### Op de Verbeelding

- Als gevolg van een aanpassing in de regels krijgt het adres Rooijsestraat 11 en 11a de aanduiding 'wellness' toegekend;
- Op het perceel Rooijsestraat 74 en 74a, Dreumel is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 2' op genomen;
- Op het perceel Dorpsstraat 126 en 126a, Wamel is de horecabestemming omgezet naar een woonbestemming, conform de verleende omgevingsvergunning voor het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning. Daarnaast is de aanduiding 'vrijstaand' en de bestemming 'Tuin' toegekend en de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'Horeca van categorie 2' verwijderd.
- Op het perceel Raadhuisdijk 9a, Maasbommel is de horecabestemming omgezet naar een maatschappelijke bestemming met een aanduiding voor ondergeschikte horeca, conform de verleende omgevingsvergunning;
- Op het perceel Rozenstraat 9, Beneden-Leeuwen is de beoogde wijziging naar een woonbestemming geschrapt. De geldende planologische mogelijkheden (bestemming maatschappelijk) blijven daarmee van kracht. Voor het perceel wordt een afzonderlijke procedure doorlopen.

Daarnaast zijn onderstaande onherroepelijke plannen vertaald in het bestemmingsplan. Deze vertaling heeft een plek gekregen in zowel de toelichting, regels als de verbeelding.

- Dreumel, Paulus 3;
- Dreumel, hoogspanningsverbinding;
- Dreumel, Polstraat 6a;
- Beneden-Leeuwen, Zandstraat 105-109;
- Beneden-Leeuwen, Bossestraat 13 en 15;
- Appeltern, Spitsestraat 4;
- Appeltern, Van der Capellenstraat.

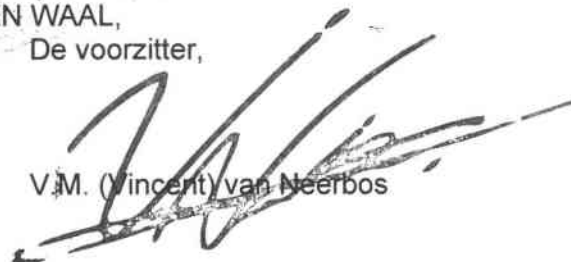
Tot slot is op verzoek van Waterschap Rivierenland de meest recente versie van de legger waterkeringen vertaald in het bestemmingsplan. Deze vertaling heeft een plek gekregen in zowel de toelichting, regels als de verbeelding.

Beneden-Leeuwen,  
DE RAAD VAN DE GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL,  
De griffier,



K.M. (Katinka) Vons

De voorzitter,



V.M. (Vincent) van Neerbos