



**Onderwerp:** Bestemmingsplan Dorpen

Nr. 2014/12-18  
14INT812

De Raad van de gemeente West Maas en Waal,

Gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders, d.d. 4 november 2014, nr. 2.3.2

**Overweging:**

dat, het ontwerpbestemmingsplan Dorpen vanaf 10 juli 2014 in het kader van de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn zes zienswijzen zijn ingediend;

dat indieners in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijze mondeling toe te lichten bij de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening;

dat het noodzakelijk is gebleken ambtelijke aanpassingen door te voeren;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;

**BESLUIT:**

1. De ingekomen zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond verklaren, zoals aangegeven in de bij het besluit behorende Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Dorpen";
2. Tot ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan "Dorpen" overgaan zoals aangegeven in de bij het besluit behorende Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Dorpen";
3. Het bestemmingsplan "Dorpen" op basis van het genoemde onder 1 en 2 gewijzigd vaststellen ten opzichte van het ter visie gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan en het bestemmingsplan met planidentificatienummer NL.IMRO.0668.WMWdorpen-BON1 om te zetten naar NL.IMRO.0668.WMWdorpen-BVA1

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering op 11 december 2014

DE RAAD VAN DE GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL,  
De griffier,

  
mr. G.E.M. (Gabriëlle) Gieling

De voorzitter,

  
Th.A.M. (Thomas) Steenkamp

VERGADERING RAAD

11 DEC. 2014

18



Gemeente  
West  
Maas en  
Waal

Behoort bij raadsbesluit d.d. 11 december 2014 nr. ....

**Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen  
bestemmingsplan "Dorpen"**

**Schriftelijk en mondelinge zienswijzen**

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 juli 2014 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Daarvan is mededeling gedaan in de Waalkanter en de Staatscourant van woensdag 9 juli 2014. Binnen deze termijn heeft eenieder zijn/haar zienswijze daarover kenbaar kunnen maken. Tijdens de ter inzage termijn zijn er 6 zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen

Naam	Betreft adres	Correspondentie adres	Gedateerd	Ingekomen d.d.
Indiener 1	Rivierbed Maasbommel	Postbus 25 6200 MA MAASTRICHT	29 juli 2014	4 augustus 2014
Indiener 2	Drinkwater transportleidingen	Postbus 1205 8001 BE ZWOLLE		30 juli 2014
Indiener 3	Gasdrukmeet- en regelstations	Postbus 50 6920 AB DUIVEN	13 augustus 2014	15 augustus 2014
Indiener 4	Rooijsestraat 42 te Dreumel	Irenestraat 2 6621 ZS DREUMEL	6 augustus 2014	12 augustus 2014
Indiener 5	Pastoor Jansstraat ong. Beneden- Leeuwen	Mr. Van Coothstraat 18 6651 ZJ DRUTEN	11 juli 2014	14 juli 2014
Indiener 6	Oude Maasdijk 30 Dreumel	Oude Maasdijk 30 6621 AC DREUMEL	11 augustus 2014	11 augustus 2014

Samenvatting en beoordeling zienswijzen:

**Indiener 1:**

Inhoud zienswijze

Opmerkingen uit artikel 3.1.1. Bro overleg niet goed verwerkt.

- aanpassing van de afwijkingsbevoegdheid bouwen binnen dubbelbestemming Waterstaat – Stroomvoerend, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar de soort activiteit en de daarbij behorende voorwaarden.
- Het toevoegen van aanlegactiviteiten (uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden) aan de dubbelbestemming Waterstaat – Stroomvoerend. Ook deze activiteiten dienen getoetst te worden aan de voorwaarden uit de Beleidsregels grote rivieren (Barro: onderdeel Grote Rivieren.)
- Opname van een correcte begrenzing van het stroomvoerend regime (Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed)

### Advies hoorcommissie

Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid van een mondelinge toelichting bij de hoorcommissie.

### Beoordeling zienswijze

Ad a. De afwijkingsbevoegdheid binnen de dubbelbestemming Waterstaat – Stroomvoerend aanpassen, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar de soort activiteit en de daarbij behorende voorwaarden.

Ad b. De aanlegactiviteiten toevoegen aan de dubbelbestemming Waterstaat – Stroomvoerend.

Ad c. De begrenzing van het stroomvoerend regime (Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed) aanpassen conform de aangeleverde digitale bestanden.

### Conclusie

De zienswijze gegrond verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen op de volgende punten:

- De afwijkingsbevoegdheid binnen de dubbelbestemming Waterstaat – Stroomvoerend aanvullen, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar soort activiteit en de daarbij behorende voorwaarden.
- De aanlegactiviteiten toevoegen aan de dubbelbestemming Waterstaat – Stroomvoerend.
- De begrenzing van het stroomvoerend regime correct op de verbeelding weergeven.

### **Indiener 2:**

#### Inhoud zienswijze

Verzocht wordt de drinkwater transportleidingen op de verbeelding op te nemen met een dubbelbestemming "openbare nutsvoorzieningen". Binnen de bij deze bestemming behorende regels kan worden geregeld dat de activiteiten zoals het oprichten van gebouwen, het verrichten van ontgravingen en het aanbrengen van bomen en/of diepwortelende struiken worden vermeden of dat bebouwing in de nabijheid van de transportleidingen in goed overleg met ons bedrijf moet worden afgestemd.

### Advies hoorcommissie

Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid van een mondelinge toelichting bij de hoorcommissie.

### Beoordeling zienswijze

Conform de zienswijzen worden de drinkwater transportleidingen opgenomen op de verbeelding. Deze krijgen dan de dubbelbestemming Leiding – Water.

Middels deze dubbelbestemming kan dan geregeld worden dat de activiteiten zoals het oprichten van gebouwen, het verrichten van ontgravingen en het aanbrengen van bomen en/of diepwortelende struiken worden vermeden of dat bebouwing in de nabijheid van de transportleiding in goed overleg met de beheerder van de waterleiding moet worden afgestemd.

### Conclusie

De zienswijze is gegrond, het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld.

- De drinkwater transportleidingen worden met een dubbelbestemming Leiding – Water opgenomen op de verbeelding.
- Aan deze dubbelbestemming worden regels gekoppeld om de drinkwater transportleiding te beschermen.

### **Indiener 3:**

#### Inhoud zienswijze

Een gasdrukmeet- en regelstation is een type B inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Op dit station zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) van toepassing.

In het ontwerpplan zijn aan de gronden waarop de gasdrukmeet- en regelstations zijn gevestigd de bestemming, 'wonen', 'sport', 'verkeer', en maatschappelijk toegekend. Binnen deze bestemmingen is de functie van nutsvoorziening niet toegestaan.

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van deze stations willen wij u vragen voor de vier gasdrukmeet- en regelstations een functieaanduiding 'nutsvoorziening' op te nemen op de verbeelding en (eventueel) de daarbij behorende veiligheidscontour (Barim – zone). Door deze wijze van bestemmen wordt beter

geborgd dat de voornoemde veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

In het ontwerpbestemmingsplan is het gasdrukmeet- en regelstation aan de Kerkstraat 41 te Maasbommel correct bestemd. Echte maakt de bestemming 'Wonen-1' naast de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening bijgebouwen binnen de Barim-zone van het gasdrukmeet- en regelstation mogelijk, Om dit te voorkomen vragen wij de gemeente een Barim-zone op de verbeelding weer te geven.

#### Advies hoorcommissie

Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid van een mondelinge toelichting bij de hoorcommissie.

#### Beoordeling zienswijze

Aan de gasdrukmeet- en regelstations zal de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening worden toegekend.

De Barim-zone middels een gebiedsaanduiding opnemen op de verbeelding. Hieraan kunnen regels worden gekoppeld.

#### Conclusie

De zienswijze is gegrond, het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld.

- De gasdrukmeet- en regelstations krijgen de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening.
- De Barim-zonde middels een gebiedsaanduiding op de verbeelding opnemen en hieraan regels verbinden.

#### **Indiener 4:**

##### Inhoud zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het pand Rooijsestraat 42 te Dreumel. Momenteel genummerd als 42 t/m 42d.

Het pand is financieel zeer onrendabel, daarom in het verleden gesprekken gehad om er een medisch centrum van te maken. Dit kon geen doorgang vinden omdat de gemeente het zelf wilde doen. Ze hebben mijn plan overgenomen om het probleem van leegstand op een eigen perceel op te lossen. Dit ging niet door, maar daarna werden de plannen verplaatst naar het Centrumplan in Dreumel. Ik zou verwachten dat ik nu aan de beurt was, maar weer moet ik het onderspit delven. Hierdoor raak ik mijn hoofdhuurder kwijt, om nu voor deze leegstand een oplossing te bedenken loop ik tegen het volgende probleem aan:

In 2011 geïnformeerd dat n.a.v. de BAG de nummering van het pand moest worden gewijzigd. Er is toen gezegd dat dit geen consequenties had. Echter het probleem kwam al met de gemeentelijke belastingen. Deze vlogen omhoog (eerst 1x heffing, nu 5x heffing).

Daarnaast moet ik nu het aankomende probleem van leegstand oplossen. Door de nieuwe nummering is ook de bestemming gewijzigd. Op het gedeelte waar de fysiotherapie zat zit nu alleen een bestemming voor praktijk of bedrijf. Voor de nummerwijziging had het pand de bestemming "bijzondere bestemming". Ik ben dus hierin ook benadeeld.

Door bovenstaande geschiedenis ben ik ernstig benadeeld en ik houd de gemeente dan hiervoor ook verantwoordelijk. Als de ruimtes straks niet opnieuw te verhuren zijn, ben ik met een jaar financieel failliet. Verzocht wordt de bestemming zo aan te passen, dat er meer kans is om de financiële problemen af te wenden. Er is geen andere keus dan er woningen van te maken en ik verzoek dan ook medewerking hierin.

#### Advies hoorcommissie

De hoorcommissie adviseert de zienswijze ongegrond te verklaren. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is bestemmen conform de feitelijke situatie. De bestemming zoals opgenomen in het nieuwe plan betreft al een verbetering ten opzichte van het geldende plan.

#### Beoordeling zienswijze

Op grond van het bestemmingsplan Dreumel – Dorp, het bestemmingsplan dat van toepassing was op het perceel voor het nu geldende bestemmingsplan Kom Dreumel, had het perceel de bestemming Bijzondere woondoeleinden categorie B. Op grond van deze bestemming was het perceel bestemd voor collectieve huisvesting, met de daartoe nodige andere bouwwerken en andere werken, benevens voortuinen en erven, met dien verstande dat de gronden die op de kaart zijn aangeduid met categorie B, uitsluitend zijn bestemd voor de huisvesting van één- en tweepersoonshuishoudens.

In het geldende bestemmingsplan Kom Dreumel, dat is vast gesteld op 28 mei 2009, heeft het perceel de bestemming Wonen-1 gekregen. Op grond van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met kamerbewoning en/of de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>.

Naar aanleiding van de inventarisatie in het kader van de BAG is gebleken dat er 2 praktijkruimtes/bedrijven en 3 appartementen aanwezig zijn. Uitgangspunt van het nu in procedure zijnde bestemmingsplan is bestemmen conform feitelijk gebruik. Om deze reden is nu een bestemming Bedrijf toegekend aan het perceel met daarbij de aanduiding praktijkruimte en zijn er op de verdieping 3 woningen toegestaan.

#### Conclusie

De zienswijze ongegrond verklaren.

#### **Indiener 5:**

##### Inhoud zienswijze

Volgens indiener is er een woning achter Pastoor Jansstraat 13 te Beneden-Leeuwen. De woning Pastoor Jansstraat 13b is sinds 2000 verhuurd als woning.

Het perceel tussen de Zandstraat en de Pastoor Jansstraat is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Kom Beneden-Leeuwen". Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming "Centrum" met functie-aanduidingen 'wonen, horeca uitgesloten, specifieke vorm van detailhandel-beperkt aantal dh vestigen' gekregen.

Hoe de aanwezige woningen in de telling van het aantal woningen is opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Beneden-Leeuwen" en het ontwerpbestemmingsplan "Dorpen" is onbekend. Client wil graag zijn aanwezige woning geadresseerd Pastoor Jansstraat 13b te Beneden-Leeuwen planologisch veiligstellen in het bestemmingsplan "Dorpen"

##### Advies hoorcommissie

De hoorcommissie adviseert de zienswijze ongegrond te verklaren. Er is geen toestemming verleend om hier te mogen wonen, het pand is bij de gemeente ook niet als woning bekend. Het toekennen van een extra woning is in strijd met het geldend beleid.

##### Beoordeling zienswijze

Het pand Pastoor Jansstraat 13b is bij ons niet bekend op die locatie. Aan het betreffende pand is geen huisnummer toegekend. De bouwvergunningen die verleend zijn voor het betreffende gebouw hebben betrekking op het adres Zandstraat 74 te Beneden-Leeuwen. Er is geen vergunning verleend om het betreffende pand te verbouwen tot woning.

Op het betreffende perceel staan geen mensen ingeschreven en het is dus ook niet als woning bij de gemeente bekend. Bij het bestemmingsplan Kom Beneden-Leeuwen is een lijst met woningen gevoegd, hierop is de woning niet opgenomen.

Bij de vaststelling zal een bijlage aan de regels van het bestemmingsplan worden toegevoegd, waarop de aanwezige woningen binnen de bestemming Centrum zijn opgenomen.

#### Conclusie

De ingediende zienswijze ongegrond verklaren, naar aanleiding van de zienswijze een lijst met de aanwezige woningen binnen de bestemming "Centrum" toevoegen als bijlage bij de regels.

#### **Indiener 6:**

##### Inhoud zienswijze

Verzocht wordt om het bouwblok te verplaatsen en te vergroten zodat een nieuw gebouw gerealiseerd kan worden dat dient ter vervanging van de tijdelijke werkruimte en tevens als een uitbreiding.

Verzocht wordt om een bouwvlak te verplaatsen zodat een gebouw van 230 m<sup>2</sup> mogelijk is met een bouwhoogte van 6,5 meter.

Tevens wordt verzocht de oorspronkelijke woonbestemming weer op te nemen. De bestemming van bedrijfswoning is uit de ruimtelijke plannen verdwenen.

### Advies hoorcommissie

De hoorcommissie adviseert om de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren. Wat betreft de verplaatsing van het bouwvlak is er een positieve grondhouding binnen wat juridisch mogelijk is. Het deel van de zienswijze dat betrekking heeft op de (bedrijfs)woning ongegrond verklaren. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is om te bestemmen conform de feitelijke situatie.

### Beoordeling zienswijze

Het is mogelijk het bouwvlak te verplaatsen en te vergroten, zodat de gewenste bebouwing past binnen het bouwvlak. De bedrijfsactiviteiten vallen onder SBI-code 72 A Computerservice en informatietechnologie-bureau's ed. in categorie 1. Gezien de woonbestemming op het naastgelegen perceel in het bouwvlak een aanduiding opnemen dat alleen bedrijven in categorie 1 maximaal mogelijk zijn.

Wat betreft de bedrijfswoning, het uitgangspunt van het bestemmingsplan is bestemmen conform feitelijke situatie. Uit onze administratie is gebleken dat er vanaf mei 2005 niet meer wordt gewoond in het pand. Er is dus geen sprake van een bedrijfswoning.

### Conclusie

De zienswijze voor wat betreft het aanpassen van het bouwvlak gegrond verklaren en het bouwvlak op de verbeelding verplaatsen. De zienswijze wat betreft de bedrijfswoning ongegrond verklaren.

## **Ambtshalve aanpassingen**

### Toelichting

In paragraaf 12.4 de Nota Ondergrondse Cultuurhistorie 2013-2017 opnemen.

### Regels

- Bestemming Centrum: Het aantal woningen maximaal het bestaande aantal woningen bedraagt. Hieraan toevoegen: zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels.
- Een regeling opnemen om een beroep aan huis toe te staan in een bedrijfswoning
- Een regeling opnemen om middels een binnenplanse afwijking onder voorwaarden een bedrijf aan huis toe te staan bij een bedrijfswoning.
- De regeling voor bedrijfswoningen aanpassen, de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m bedragen, maar bij situaties waarbij de bestaande afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens kleiner is, deze afstand ook van toepassing is voor de inpandig bedrijfswoning.
- Een regeling opnemen om middels een binnenplanse afwijking onder voorwaarden een uitbreiding van de woning binnen het bouwvlak toe te staan op minder dan 3 meter van de perceelsgrens indien de bestaande woning ook op minder dan 3 meter van de perceelsgrens is gerealiseerd.

### Verbeelding

- De afwijkingsprocedure voor plan Dreumel, Rooijsestraat opnemen in het plan.
- Het onherroepelijke bestemmingsplan Beneden-Leeuwen, Oosterhoeve opnemen in het plan.
- Het onherroepelijke bestemmingsplan Dreumel, Julianastraat 1-13 opnemen in het plan.
- Kloosterstraat 1 en St. Victorstraat 2a te Wamel: de aanduiding [vrij] wijzigen in [tae], conform de feitelijke situatie.
- Aanduiding type woning en goot- en bouwhoogte opnemen conform het geldende bestemmingsplan Wamel, Kloosterhof.
- Clarissenstraat 2 te Wamel de goot- en bouwhoogte aanpassen naar 5 meter, conform de verleende omgevingsvergunning.
- Stationsstraat 7 te Wamel, bestemming Maatschappelijk en bijbehorend bouwvlak opnemen conform de feitelijke situatie.
- Molenstraat 56 te Boven-Leeuwen, horeca categorie 2 opnemen conform de feitelijke situatie.
- Asterstraat 1, 3, 5 en 7 te Beneden-Leeuwen de goothoogte wijzigen in 3,5 meter, conform de feitelijke situatie.
- Beatrixstraat 3 te Beneden-Leeuwen, de goothoogte wijzigen in 4,5 m conform de feitelijke situatie. De aanduiding voor 1 bedrijfswoning verplaatsen conform de feitelijke situatie.
- De bestemming van het perceel kadastraal bekend Wamel, F, 2884 (naast Koningsland 5) wijzigen van Wonen-1 naar Groenvoorziening om een speelvoorziening mogelijk te maken.
- Meerkoetstraat 7 te Beneden-Leeuwen, de bestemming Verkeer wijzigen in Wonen-1 conform de feitelijke situatie.

- Molenstraat 11 te Boven-Leeuwen, de goot- en bouwhoogte aanpassen conform het geldend bestemmingsplan in 6 meter, respectievelijk 9 m.
- Waalbandijk ong. te Boven-Leeuwen, conform de afwijkingsprocedure het bijgebouw en de waterberging specifiek bestemmen.
- Rooijsestraat 48 te Dreumel, dit perceel uit het bestemmingsplan halen i.v.m. een uitwerkingsplan voor dit perceel.

Beneden-Leeuwen, 11 december 2014  
DE RAAD VAN DE GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL,  
De griffier, De voorzitter,

Mr. G.E.M. Gieling

Th.A.M. Steenkamp