

Zienswijzennotitie Kerkdriel Noord herziening 2015, Kersenbuurt

Inhoud

1. Inleiding
2. Behandeling zienswijzen
 - 2.1 Zienswijze 1
 - 2.2 Zienswijze 2
 - 2.3 Zienswijze 3
 - 2.4 Zienswijze 4
3. Overzicht wijzigingen
 - 3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen
 - 3.2 Ambtshalve wijzigingen

Bijlagen

1. Zienswijze 1, ingekomen op 13 augustus 2015
2. Zienswijze 2, ingekomen op 31 augustus 2015
3. Zienswijze 3, ingekomen op 31 augustus 2015
4. Zienswijze 4, ingekomen op 1 september 2015

1. Inleiding

Het gebied Kerkdriel Noord, 1e fase is gelegen tussen de Hoorzik (zuidzijde), de Luttel Inghweg (westzijde), de Veersteeg (noordzijde) en de bestaande watergang tussen de Veersteeg en de Hoorzik (oostzijde). Voor dit gebied is besloten een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. Vooruitlopend op het bestemmingsplan is eerst een nieuwe verkaveling voor dit gebied gemaakt. Op 28 oktober 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van Maasdriel in principe ingestemd met het verkavelingsplan van Kerkdriel Noord, 1e fase en is deze vrij gegeven voor inspraak. Op 17 november 2014 is een inspraakbijeenkomst in het gemeentehuis gehouden. Van 6 november tot en met 17 december 2014 heeft het verkavelingsplan met bijbehorende toelichting officieel ter inzage gelegen en was er gelegenheid om inspraakreacties in te dienen. Gedurende deze termijn zijn 13 inspraakreacties ontvangen.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpplan heeft vanaf 23 juli 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode vier zienswijzen ingekomen. Deze worden hieronder samengevat en van een reactie voorzien,

Het gaat om de volgende zienswijzen:

1. Zienswijze 1, ingekomen op 13 augustus 2015
2. Zienswijze 2, ingekomen op 31 augustus 2015
3. Zienswijze 3, ingekomen op 31 augustus 2015
4. Zienswijze 4, ingekomen op 1 september 2015

2. Behandeling zienswijzen

Zoals in de inleiding aangegeven zijn er vier zienswijzen ingekomen. Het betreft de volgende zienswijzen:

1. Zienswijze 1, ingekomen op 13 augustus 2015
2. Zienswijze 2, ingekomen op 31 augustus 2015
3. Zienswijze 3, ingekomen op 31 augustus 2015
4. Zienswijze 4, ingekomen op 1 september 2015

2.1 Zienswijze 1

Samenvatting

Indiener zienswijze spreekt zijn zorgen uit over de gevolgen van de aanpassing van het plan. Hij noemt met name de doodlopende weg en de aanwezigheid van een speeltuin. Hij stelt dat deze aanpassingen consequenties zullen hebben voor de waarde van zijn woning.

Reactie

Er kan worden gesteld dat de doodlopende wegstructuur enerzijds een positief effect heeft op de directe woonomgeving omdat deze daardoor rustiger wordt en een veiliger karakter krijgt. Anderzijds zijn er iets langere rijafstanden (maximaal 200 meter). Deze extra rijafstand geldt voor willekeurig iedere bestemming buiten het plan, indien wordt ontsloten via de Hoorzik. Met fiets of te voet blijven afstanden gelijk. Er is geen sprake van een onaanvaardbare lange omweg, die een doorkruising van het kindvriendelijke groene lint rechtvaardigt.

Zowel in het oude als nieuwe bestemmingsplan zijn speelvoorzieningen mogelijk in de openbare ruimte. De speelaanduiding 'S' is in het inrichtingsplan indicatief ingetekend. Alvorens wordt overgegaan tot het plaatsen van speeltoestellen krijgen bewoners, zoals gebruikelijk in onze gemeente, inspraak in de soort toestellen en exacte locatie(s).

Wanneer men van mening is dat het onroerend goed in waarde daalt, bestaat er de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen bij de gemeenteraad. Dit is vastgelegd in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit verzoek zal dan beoordeeld worden conform de geldende Procedureverordening planschade (op dit moment de Procedureverordening planschade 2008). Deze is op de gemeentelijke website te vinden. Aan het indienen van zo'n verzoek zijn overigens kosten verbonden. Deze krijgt men terug als er een planschadevergoeding wordt toegekend.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

2.2 Zienswijze 2

Samenvatting

Indiener zienswijze heeft bezwaar tegen de verdere ontwikkeling van het plan, omdat hij behoefte heeft aan wijziging van het plan en/ of nader onderzoek.

- a. Is bij het akoestisch onderzoek en het doorlopen van de hogere grenswaarde rekening gehouden met de toekomstplannen (realiseren burgerwoning aan Luttel Inghweg) van indiener zienswijze?
- b. Aan de oostzijde van het plangebied zijn de woningen met hun achtertuin georiënteerd op de Luttel Inghweg. Dit is onacceptabel. Hierdoor kan er verrommeling ontstaan. Nergens anders in het plan zijn de achtertuinen naar het openbaar gebied gericht.
Hoe denkt de gemeente te kunnen handhaven bij mogelijke 'wildgroei' van diversiteit in schuttingen? Het beeldkwaliteitsplan geeft maar beperkte handvaten. Het beeldkwaliteitsplan zou meer richting moeten geven en bescherming moeten bieden aan omwonenden. Dit geeft duidelijkheid en maakt handhaving gemakkelijker.
- c. Het perceel van indiener zienswijze is naar de Luttel Inghweg gericht en daarom vreest indiener zienswijze voor afbraak van het woongenot en waardedaling (ook gezien de gewenste toekomstige ontwikkeling).

- d. De onderbouwing voor de besluiten van de gemeenteraad over het woningbouwprogramma tot 2020 wordt gemist. Wordt er voldaan aan trede 1 van de Ladder Duurzame Verstedelijking?
- e. Het betreft een flexibel bestemmingsplan. Kan het plan door de flexibiliteit nog verder worden verdicht? Indiener zienswijze heeft hier bezwaar tegen zolang er geen duidelijkheid is over de gevolgen die dit heeft voor het aantal verkeersbewegingen, de luchtkwaliteit en de relatie met zijn toekomstplannen.
Tevens vraagt indiener zienswijze zich af of er (in relatie tot de flexibiliteit) rekening is gehouden met het onderzoek naar stikstofdepositie. Dit ontbreekt in de onderbouwing.
- f. De flexibiliteit van het plan is voor marktpartijen wellicht ideaal, maar leidt voor omwonenden tot veel onduidelijkheden die niet voldoende zijn onderbouwd.
- g. De verkaveling is niet ideaal, gezien de omgeving.
- h. Indiener zienswijze heeft het recht voorbehouden om zijn bezwaar aan te vullen en/of te wijzigen.

Reactie

- a. Er zijn geen concrete plannen ingediend voor het realiseren van een woning aan de Luttel Inghweg. Voor een reactie op het geluidsaspect zie punt f.
- b. Er is in de verkavelingopzet bewust voor gekozen de achtertuinen van de woningen aan de zijde van de Luttel Inghweg aan te laten sluiten op de aangrenzende watergang. Enerzijds omdat dit de diversiteit aan woonmilieus (wonen aan het water) binnen het plangebied ten goede komt en anderzijds juist omdat dit een aantrekkelijk beeld richting de Luttel Inghweg op kan leveren.
Om het beoogde aantrekkelijke beeld te waarborgen is in eerste instantie gezorgd voor een grote kaveldiepte. Anders dan bij de overige woningen in het plangebied voor Kerkdriel Noord, waaraan gemiddeld genomen een kaveldiepte van circa 25 meter is toegekend, zijn de kavels aan de Luttel Inghweg minimaal 35 tot circa 42 meter diep. Doordat de bouwvlakken in het bestemmingsplan aan de straatzijde zijn gesitueerd, wordt bewerkstelligd dat de grote kaveldiepte ten gunste komt van de diepte van de achtertuinen. In de achtertuinen is daardoor voldoende ruimte tussen de beeldbepalende oeverzone aan de Luttel Inghweg en de te realiseren woningen voor het situeren van (vergunningvrije) bijbehorende bouwwerken en/of afschermingen ten behoeve van privacy.
Aangezien de gemeente eigenaar is van de betreffende gronden wordt gemeend dat door middel van een privaatrechtelijke bepaling in de koopovereenkomsten voldoende handvatten voor het vastleggen van de verschijningsvorm van de oeverzone geboden worden. Om een en ander echter ook publiekrechtelijk vast te leggen, kunnen in het bestemmingsplan de binnen de oeverzone langs de Luttel Inghweg nagestreefde kwaliteiten juridisch gewaarborgd worden. Dit gebeurt door middel van het opnemen van een aanduiding, waaraan een regeling is gekoppeld die expliciet het oprichten van bebouwing (inclusief vergunningvrije bouwwerken) uitsluit. De nagestreefde waarden van de oeverzone, zoals het realiseren van een rietkraag met vlonders, waardoor een landschappelijke overgang tussen de woonwijk en het aangrenzende agrarische gebied wordt gecreëerd, worden nader verbeeld en beschreven in een aan de regels van het bestemmingsplan toe te voegen bijlage. Een voorwaardelijke bepaling regelt daarbij dat, alvorens de kavels grenzend aan de watergang langs de Luttel Inghweg in gebruik genomen mogen worden, de rietkraag met eventueel een vlonder aanwezig dient te zijn.
- c. Wanneer men van mening is dat het onroerend goed in waarde daalt, bestaat er de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen bij de gemeenteraad. Dit is vastgelegd in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit verzoek zal dan beoordeeld worden conform de geldende Procedureverordening planschade (op dit moment de Procedureverordening planschade 2008). Deze is op de gemeentelijke website te vinden. Aan het indienen van zo'n verzoek zijn

overigens kosten verbonden. Deze krijgt men terug als er een planschadevergoeding wordt toegekend.

- d. In de Toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan wordt niet alleen het Woningbehoefteonderzoek uit 2009 aangehaald maar ook de actualisering daarvan door Companen in 2014. Conclusie is dat de bouw van de geplande woningen in Kerkdriel Noord past binnen de behoefte van de kern Kerkdriel. Ook past het aantal te bouwen woningen in de uitkomsten van het regionale woningbehoefteonderzoek dat Fakton/SmartAgent in april 2015 heeft opgeleverd. In het bestemmingsplan is al rekening gehouden met het maximaal aantal te bouwen woningen op basis van de flexibiliteit die het plan biedt. Het plan voldoet daarmee aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking omdat het past in het woningbouwprogramma van de gemeenten in Regio Rivierenland. De aantallen te bouwen woningen per gemeente zijn afgestemd binnen deze regio
- e. Het plan maakt de realisatie van maximaal 180 woningen mogelijk. Een verdere verdichting (meer woningen) is niet mogelijk op grond van dit bestemmingsplan. Bij de onderzoeken die zijn verricht op het gebied van verkeer, milieu en gezondheid is rekening gehouden met dit maximum aantal woningen. Overigens betreft dit een toename van slechts 14 woningen ten opzichte van het maximale aantal woningen dat is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan Kerkdriel Noord (zoals door de Raad van State op 2 juli 2011 goedgekeurd).

Verkeer en geluid

In het regionale verkeersmodel, dat is opgesteld door Goudappel Coffeng (november 2013) en nadien is aangevuld met verkeerstellingen van de gemeente, is de toename van het verkeer als gevolg van het plan Kerkdriel Noord, meegenomen. Voor de toekomstige situatie is gebruik gemaakt van het Verkeersmodel Regio Rivierenland. Door Goudappel Coffeng is een verkeersonderzoek uitgevoerd, dat recent nog is geactualiseerd (rapport september 2015). Hieruit blijkt dat het plan Kerkdriel Noord, Kersenbuurt slechts een beperkte toename van de verkeersintensiteit op de omliggende wegen tot gevolg heeft en dat de wegen deze toename zonder noodzakelijke aanpassingen verkeersveilig kunnen verwerken. Ook op de interne wegenstructuur zijn geen knelpunten te verwachten.

In de Toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende bijlage 8 (Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï) is aangehaald dat alle relevante wegen in en om het plangebied (waaronder de Luttel Inghweg) zijn onderzocht en dat alleen bij enkele woningen aan de Hoorzik sprake is van een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor is een procedure hogere grenswaarde gevolgd. Voor de bestaande woningen aan de Luttel Inghweg zal de geluidsbelasting in 2025 voor Lden 38 dB gaan bedragen. De voorkeursgrenswaarde Lden in de wet Geluidhinder bedraagt 48 dB. Het vigerende bestemmingsplan Kerkdriel buitengebied binnendijs staat de realisatie van een bedrijfswoning toe mits er sprake is van een volwaardig bedrijf. Voor wat betreft wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen aanwezig om aan de Luttel Inghweg een nieuwe woning te realiseren.

Luchtkwaliteit en stikstofdepositie

In de Toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan is aangehaald dat het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 180 woningen en dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek (deze ondergrens ligt op 1.500 woningen) niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Er is dus op basis van de wetgeving geen onderzoek naar de luchtkwaliteit (stikstofdepositie) vereist.

- f. In de toelichting van het bestemmingsplan en bij de diverse onderzoeken die gedaan zijn is steeds uitgegaan van het maximaal aantal te realiseren woningen binnen het plangebied. De onderbouwing is daarmee voldoende.

- g. Zie punt b.
- h. Indiener is door middel van een brief d.d. 7 september 2015 in de gelegenheid gesteld zijn bezwaar uiterlijk op 18 september 2015 aan te vullen of te wijzigen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Conclusie

Onderdeel b. wordt overgenomen en nader vertaald in het bestemmingsplan. Voor het overige wordt de zienswijze niet overgenomen.

Dit betekent dat er een aanduiding op de verbeelding wordt opgenomen, waaraan een regeling is gekoppeld die expliciet het oprichten van bebouwing (inclusief vergunningvrije bouwwerken) uitsluit. De nagestreefde waarden van de oeverzone, zoals het realiseren van een rietkraag met vlonders, waardoor een landschappelijke overgang tussen de woonwijk en het aangrenzende agrarische gebied wordt gecreëerd, worden nader verbeeld en beschreven in een aan de regels van het bestemmingsplan toe te voegen bijlage. Een voorwaardelijke bepaling regelt daarbij dat, alvorens de kavels grenzend aan de watergang langs de Luttel Inghweg in gebruik genomen mogen worden, de rietkraag met eventueel een vlonder aanwezig dient te zijn.

2.3 Zienswijze 3

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Wij verwijzen u daarom naar 2.2 waar een reactie op deze zienswijze is geformuleerd.

Indiener van zienswijze 3 heeft binnen de geboden termijn gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zijn zienswijze aan te vullen. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

Samenvatting

In het bestemmingsplan Kerkdriel Noord herziening 2015, Kersenbuurt is geen onderzoekplicht uitgevoerd ten aanzien van de in acht te nemen afstand woonbestemming tot de bestaande boomgaard aan de Luttel Inghweg.

Reactie

In de toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan is bij Hoofdstuk 4.9 Bedrijven en Milieuzonering ingegaan op de bedrijven aan de Luttel Inghweg. Als uitgangspunt daarvoor gold de situatie zoals die ten tijde van de onderzoeken bekend was bij de gemeente. Voor de Luttel Inghweg 4 is, mede gelet op de aanduiding "champignons" in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Binnendijks deel", uitgegaan van een champignonkwekerij. De indiener zienswijze attendeert nu op de boomgaard.

Nader onderzoek heeft uitgewezen dat het op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is toegestaan om naast een agrarisch bedrijf (waaronder fruitteelt) een champignonkwekerij te hebben. Indien zich binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de laatste bomenrij een woning van derden bevindt, is een aanlegvergunning vereist voor de realisatie van een boomgaard. Een vereiste bij het verkrijgen van een aanlegvergunning is dat er aangetoond wordt dat het woon- en leefklimaat bij de woning niet onevenredig wordt aangetast. Binnen een afstand van 25 meter tot de perceelgrens bevinden zich twee woningen van derden. Voor de aanleg van een nieuwe boomgaard is dus een aanlegvergunning vereist.

Indiener zienswijze stelt echter dat hier sprake is van een bestaande boomgaard. In dat geval is geen aanlegvergunning noodzakelijk, maar dient er rekening gehouden te worden met bestaande rechten.

Tot nu toe is geen specifiek onderzoek naar de spuitzone ingesteld en wel om de volgende redenen:

- Op basis van het geldende bestemmingsplan "Kerkdriel Noord" is aan de oostzijde van de Luttel Inghweg reeds woningbouw toegestaan op een afstand die vergelijkbaar is met de afstand in het nu voorliggende bestemmingsplan. In de procedure voor het bestemmingsplan "Kerkdriel Noord" heeft indiener zienswijze dit nooit aangekaart.
- Binnen een afstand van 25 meter tot de perceelgrens van de Luttel Inghweg 4 bevinden zich al twee woningen van derden.

Los van de vraag of hier sprake is van een boomgaard die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd dan wel als hobby wordt onderhouden, hebben wij een aanvullend locatie-specifiek onderzoek verricht.

Hieruit is gebleken dat de huidige afstand tussen de boomgaard en de toegestane woningbouw in Kerkdriel Noord voldoende groot is vanwege de vereiste spuittechniek en de aanwezigheid van oppervlaktewater langs de boomgaard.

Conclusie

De aanwezigheid van de boomgaard heeft geen belemmeringen tot gevolg voor het bestemmingsplan Kerkdriel Noord, herziening 2015 – Kersenbuurt. De toelichting op het bestemmingsplan zal op dit punt aangevuld en verduidelijkt worden.

2.4 Zienswijze 4

Samenvatting

Indiener zienswijze is momenteel bezig met de realisatie van zijn woning aan de Kersenstraat 1 in Kerkdriel, welke binnen het plangebied van het bestemmingsplan Kerkdriel Noord herziening 2015, Kersenbuurt ligt.

- a. Indiener zienswijze geeft aan dat hij een onherroepelijke bouwvergunning heeft en dat hij daarmee recht heeft om zijn perceel voor 33% te bebouwen en daarnaast zijn bijgebouw 5.35 meter hoog te bouwen. Deze mogelijkheden zijn in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen. Indiener zienswijze verzoekt om dit alsnog op te nemen.
- b. Binnen het bestemmingsplan is het aantal woningen per bouwvlak niet meer opgenomen. Gezien het verkavelingsplan lijkt het dat er in het bouwvlak waar zijn woning wordt gerealiseerd niet meer dan 8 woningen komen en in het tegenoverliggende vlak niet meer dan 7. Hij verzoekt om voor beide bouwvlakken het aantal woningen vast te leggen op maximaal 9 (in kader van flexibiliteit). Dit ter voorkoming van een te grote bouwintensiteit aan de rand van het plangebied. Ook gezien de bijzondere status 'welstandsvrij' pleit indiener zienswijze er voor om het maximaal aantal woningen vast te leggen.
- c. Indiener zienswijze vraagt om de woningtypen in de genoemde bouwvlakken te beperken tot vrijstaand, vrijstaand geschakeld en twee-aaneen. Dit om te voorkomen dat er met een sobere en eenvoudige bouwstijl goedkope aaneengeschakelde woningen gerealiseerd kunnen worden. Voor deze woningen is elders binnen het plangebied voldoende ruimte beschikbaar. Op die manier kan voldoende worden gewaarborgd dat de toegang van het plangebied niet wordt ontsierd door sobere rijwoningen.

Reactie

- a. Ten aanzien van de bebouwde oppervlakte van een perceel is, evenals in het vigerende bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord' in het ontwerp bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord herziening 2015, Kersenbuurt' bepaald dat bij vrijstaande woningen het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer mag zijn dan 30%. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is gebruik gemaakt van de algemene ontheffingsregel uit het vigerende bestemmingsplan, die het mogelijk maakt ontheffing te verlenen van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Dit geldt eveneens voor de maximale bouwhoogte van 5 meter voor bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken: De verleende vergunning maakt een bouwhoogte van 5,35 meter voor het bijbehorende bouwwerk mogelijk. Gelet op de verleende vergunning zal deze worden doorvertaald naar het nieuwe bestemmingsplan Kerkdriel Noord herziening 2015, Kersenbuurt'. Concreet betekent dit dat voor het betreffende perceel een maximum bebouwingspercentage van 33% en een maximale bouwhoogte voor bijgebouwen van 5.35 meter wordt opgenomen, in afwijking van de algemene regeling zoals opgenomen in de regels.
- b. Het verkavelingsplan dat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen geeft ter plekke van de beide bouwvlakken aan de Hoorzik slechts vrijstaande en tweeaangebouwde woningen weer. Zoals in de toelichtende tekst en ook in het beeldkwaliteitplan is verwoord, wordt aan de Hoorzik de reeds bestaande bebouwingsstructuur doorgezet: 'Overwegend vrijstaande en mogelijk een enkele twee-onder-een-kap woningen vinden hier een plek'. Er

wordt dus uitgegaan van de realisatie van vrijstaande en tweeaangebouwde woningen aan de Hoorzik. Om dit te verduidelijken zal hiervoor een specifieke aanduiding op de verbeelding en in de regels worden opgenomen, die de realisatie van aaneengebouwde woningen binnen de bouwvlakken aan de Hoorzik onmogelijk maakt. Hierdoor komen de bezwaren, zoals geuit in de zienswijze te vervallen.

- c. Zie voorgaande punten.

Conclusie

De zienswijze wordt in zijn geheel overgenomen.

3. Overzicht wijzigingen

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

1. Er wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen, waaraan een regeling is gekoppeld die expliciet het oprichten van bebouwing (inclusief vergunningvrije bouwwerken) uitsluit. De nagestreefde waarden van de oeverzone, zoals het realiseren van een rietkraag met vlonders, waardoor een landschappelijke overgang tussen de woonwijk en het aangrenzende agrarische gebied wordt gecreëerd, worden nader verbeeld en beschreven in een aan de regels van het bestemmingsplan toe te voegen bijlage. Een voorwaardelijke bepaling regelt daarbij dat, alvorens de kavels grenzend aan de watergang langs de Luttel Inghweg in gebruik genomen mogen worden, de rietkraag met eventueel een vlonder aanwezig dient te zijn.
2. Voor het perceel Kersenstraat 1 wordt een maximum bebouwingspercentage van 33% en een maximale bouwhoogte voor bijgebouwen van 5.35 meter opgenomen in het bestemmingsplan, in afwijking van de algemene regeling zoals opgenomen in de regels.
3. Er wordt een specifieke aanduiding op de verbeelding en in de regels opgenomen, die de realisatie van aaneengebouwde woningen binnen de bouwvlakken aan de Hoorzik onmogelijk maakt.
4. Hoofdstuk 4.9 van de Toelichting (Bedrijven en Milieuzonering) wordt aangevuld met informatie over de boomgaard.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Naast wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt er ook een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze worden hieronder opgesomd.

Artikel 5.5.1.b.

'halfvrijstaande, of gesloten woningen' vervangen in 'vrijstaand geschakelde, twee-aaneengebouwde of aaneengebouwde woningen'

Artikel 8.1.4 Waarborging voldoende parkeergelegenheid

Op basis van recente jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen regeling voor de waarborging van voldoende parkeergelegenheid wellicht niet volstaat. Om die reden worden de parkeercijfers expliciet opgenomen in, dan wel gekoppeld aan de regels. Tevens wordt een mogelijkheid tot afwijking of wijziging van de parkeercijfers opgenomen, mochten nieuwe inzichten hiertoe in de toekomst aanleiding geven.

Artikel 8.2.1.k.

tweemaal '8.2.1.i' vervangen in '8.2.1.j'

Verkeersrapport Kerkdriel Noord verkeerseffecten fase 1, Goudappel Coffeng d.d. 8 september 2015 toevoegen aan de bijlagen van het bestemmingsplan.