

# Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Kom Druten

Gemeente Druten



# Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Kom Druten

Gemeente Druten

**Datum:**

september 2011

**Projectgegevens:**

INS04-DRU00004-01D

**CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Inspraak</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Vooroverleg</b>	<b>35</b>
<b>4</b>	<b>Aanpassingen</b>	<b>40</b>



# 1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Druten' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 24 juni 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 8 juli 2010 heeft een inloopavond plaatsgevonden in het gemeentehuis van Druten. Gedurende de periode van ter-inzage-legging zijn 37 inspraakreacties ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord.

Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van de aanpassingen die als gevolg van de inspraak- en vooroverlegreacties in het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Druten' zijn gedaan.

## 2 Inspraak

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Druten' zijn 37 inspraakreacties ingediend. In een drietal gevallen zijn door één persoon twee inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties zijn afzonderlijk behandeld. Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Druten'. Dat de reacties zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de inspraakreacties zijn de volledige reacties betrokken.

### 1 **Inspreker 1**

*Inspreker heeft een verzoek ingediend om een winkel met appartementen te realiseren op het perceel Kattenburg 41-43. Dit verzoek is in een eerder stadium afgewezen, waarbij is aangegeven dat de bouwplannen niet voldoende concreet zijn om ze in het bestemmingsplan op te nemen. Wel is in een gesprek tussen inspreker en gemeente aangegeven dat het bouwvlak op onderhavig perceel kan worden verlengd tot een diepte van 26,5 meter, zodat ruimte ontstaat om het pand aan de achterzijde te vergroten. Inspreker heeft daarnaast aangegeven gronden van de gemeente te willen kopen, om zo in een goede parkeeroplossing te kunnen voorzien voor de nieuwbouw. Door de gemeente is aangegeven dat deze gronden niet zullen worden verkocht. Inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen de ingenomen standpunten. Er kan op eigen terrein worden voorzien in een groot deel van de benodigde parkeerplaatsen. Ook het argument dat de gewenste bebouwing te fors is voor het perceel wordt bestreden. Inspreker vindt het vreemd dat op het terrein aan de achterzijde (Ambtshuisterrein) wel ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.*

#### **Beantwoording:**

Het initiatief van inspreker is in een eerder stadium reeds beoordeeld. Geconcludeerd is dat de totale gewenste bouwmassa te fors is in relatie tot de oppervlakte van het bouwperceel. Het gedeelte van de ontwikkeling aan de straatzijde (voorzijde van het perceel) is inpasbaar binnen de bebouwingsstructuur van de Kattenburg. De ontwikkeling die door inspreker op de achterzijde van het perceel wordt voorgestaan, is echter te fors en past niet binnen de ruimtelijke structuur langs dit deel van de Kattenburg. Dit standpunt is niet gewijzigd naar aanleiding van bovenstaande inspraakreactie. Daarnaast wordt herontwikkeling van de percelen Kattenburg 41-49 gezien als een integrale opgave. Door een gezamenlijke ontwikkeling op deze percelen kan het straatbeeld langs de Kattenburg worden verbeterd, terwijl er tegelijkertijd mogelijkheden ontstaan om het achtergelegen Ambtshuisterrein via een voetpad te ontsluiten vanaf de Kattenburg. Het initiatief van inspreker staat op zichzelf en heeft geen relatie met de belendende percelen. Bebouwing van het achterterrein kan een integrale ontwikkeling van de percelen frustreren en wordt ook om deze reden niet toegestaan.



De ontwikkeling wordt derhalve niet volledig meegenomen in het bestemmingsplan 'Kom Druten'. Zoals reeds aangegeven zal het bouwvlak op het perceel van inspreker wel worden verruimd om uitbreiding van de hoofdbebouwing mogelijk te maken. Het bouwvlak wordt vergroot tot een diepte van 26,5 meter en wordt hierdoor net zo diep als het bouwvlak op het belendende perceel, dat de achterste bebouwingsgrens van de bestaande bebouwing op dat perceel volgt. Hierdoor kan de door inspreker gewenste bebouwing aan de voorzijde van het perceel worden gerealiseerd. Op de achterzijde van het perceel worden geen extra bouwmogelijkheden opgenomen.

De ontwikkelingen die plaatsvinden op het Ambtshuisterrein staan los van het initiatief van inspreker. De plannen voor de invulling van het zuidelijk deel van het Ambtshuisterrein zijn nog niet volledig uitgekristalliseerd. Omdat er nog wijzigingen plaats kunnen vinden, is verkoop van gronden aan inspreker op dit moment niet aan de orde.

**Aanpassing:**

- Het bouwvlak op de percelen Kattenburg 41-43 is vergroot tot een diepte van 26,5 meter, zodat de achterzijde van het bouwvlak gelijk ligt met de achterzijde van het bouwvlak op het naastgelegen perceel Kattenburg 45.

**2 Inspreker 2**

*Inspreker verzoekt om de bestemming van het perceel 4687 te wijzigen van 'Groen' in 'Wonen', waarna opnieuw een bouwaanvraag zal worden ingediend.*

**Beantwoording:**

De betreffende gronden zijn aangekocht door inspreker. Ook de eigenaren van de woningen Hoogland 10 en 12 hebben een strook grond aangekocht. Er zijn uit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren om op deze gronden de realisering van bijgebouwen toe te staan. In het bestemmingsplan is voor de betreffende gronden daarom de bestemming 'Wonen' opgenomen.

**Aanpassing:**

- De bestemming van de aangekochte gronden aan de achterzijde van de woonpercelen Hoogland 8, 10 en 12 is gewijzigd van 'Groen' in 'Wonen'.

**3 Inspreker 3**

- a *Inspreker geeft aan dat een gedeelte van zijn tuin op de hoek Doornroosjestraat/Lampionstraat is bestemd als 'Verkeer' en verzoekt om de bestemming 'Tuin' op te nemen.*
- b *Bij de in 2007 gevoerde vrijstellingsprocedure was voorzien in een bouwvlak tot 3,5 meter van de westelijke erfgrans Het bouwvlak in 'Kom Druten' is kleiner. Inspreker heeft de wens om binnen een paar jaar een uitbreiding/serre aan de westgevel te realiseren.*

- c *Inspreker verzoekt om een bestemming op te nemen die een tearoom/bistro mogelijk maakt (in de beoogde uitbreiding/serre).*

**Beantwoording:**

- a In het voorontwerpbestemmingsplan was voor deze gronden abusievelijk de bestemming 'Verkeer' opgenomen. De bestemming is gewijzigd in 'Wonen'.
- b Gezien de grootte en ligging van het perceel is vergroting van het bouwvlak in westelijke richting ruimtelijk gezien aanvaardbaar. Het bouwvlak is daarom met vijf meter verbreed.
- c In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid (onthefing) opgenomen waardoor burgemeester en wethouders, onder voorwaarden, een theetuin toe kunnen staan. Insprekers kunnen, na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning aanvragen ten behoeve van de realisering van een theetuin. Op dit moment is het initiatief niet voldoende concreet om meegenomen te kunnen worden in het bestemmingsplan.

**Aanpassing:**

- De bestemming van het perceel ten zuiden van het perceel Waalbandijk 232 is gewijzigd van 'Verkeer' in 'Wonen'.
- Het bouwvlak van de woning Waalbandijk 232 is in westelijke richting met 5 meter vergroot.

**4 Inspreker 4**

*Inspreker heeft diverse opmerkingen met betrekking tot het perceel aan het Kerkeland 7a en 7b. Het bestemmingsplan 'Kom Druten' biedt minder mogelijkheden dan het vigerende bestemmingsplan:*

- a *Volgens het vigerende plan kan het gehele kavel worden bebouwd met inachtneming van een vrije zone van 5 meter aan de noord-, west- en oostzijde. In het nieuwe plan ligt het bouwvlak strak om de bestaande bebouwing. In het verleden is gecorrespondeerd over het opschuiven van de zuidelijke bebouwingsgrens met 5 meter, richting Van Heemstraweg. Dit is echter niet verwerkt.*
- b *De bestemming zou, op verzoek van inspreker, worden gewijzigd in 'Kantoor'. De bestemming 'Bijzondere doeleinden' zou hiermee komen te vervallen.*

**Beantwoording:**

- a In het vigerende bestemmingsplan 'Druten - Kom 1994' is op het perceel Kerkeland 7a en 7b inderdaad een groter bouwvlak opgenomen dan in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Druten'. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak daarom vergroot. Hierbij is, conform het vigerende bestemmingsplan, een afstand van 5 meter tot de noordelijke en oostelijke perceelsgrens in acht genomen. De afstand tot de westelijke perceelsgrens bedraagt, conform het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan, 10 meter. De bestaande zuidgevel van de bebouwing vormt de zuidelijke grens van het bouwvlak.

Door deze aanpassing is het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan gelijk aan het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. Opschuiven van de zuidelijke bebouwingsgrens is ruimtelijk gezien niet gewenst. De zuidelijke grens van het bouwvlak ligt op de bestaande zuidgevel van de bebouwing en ligt in één lijn met de zuidelijke grens van het bouwvlak op het naastgelegen perceel (Kerkeland 9). Doordat de bebouwing op de percelen Kerkeland 7 en 9 in één lijn is gesitueerd, is sprake van een eenduidig straatbeeld vanaf de Van Heemstraweg. Verstoring van dit beeld is niet wenselijk.

- b De bestemming van het perceel is in het voorontwerpbestemmingsplan reeds gewijzigd in 'Kantoor'. De aanduiding 'maatschappelijk' is een verruiming van de mogelijkheden op dit perceel, en geen beperking. Naast kantoren zijn op het perceel ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Om dit te verduidelijken is de bepaling in de regels aangepast in 'tevens maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk''

#### **Aanpassing:**

- Het bouwvlak op het perceel Kerkeland 7a en 7b is vergroot, zodat het overeenkomt met het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan.
- In de regels is, ter verduidelijking, de bestemmingsomschrijving van artikel 10.1 sub b aangepast in 'tevens maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk''.

## **5 Inspreker 4**

*In een tweede reactie geeft inspreker een aantal reacties met betrekking tot enkele woningen aan de Waalbandijk:*

- a *In de doorlopen vrijstellingsprocedure is voor de woningen aan de Waalbandijk 222 t/m 232 een aaneengesloten bouwvlak opgenomen. In het bestemmingsplan is voor de woning Waalbandijk 222 een afzonderlijk bouwvlak opgenomen. Hierdoor ontstaat een beperking van de breedte van de woning. Insprekers willen toekomstige kopers graag meer vrijheid bieden en willen daarom het aaneengesloten bouwvlak gehandhaafd zien.*
- b *De maximale goot- en bouwhoogte conform de vrijstellingsprocedure zijn 6,5 respectievelijk 12 meter, gemeten vanaf de Waalbandijk. In het bestemmingsplan zijn maximale hoogtes van 7 respectievelijk 10 meter opgenomen.*
- c *De percelen zijn aan de zuidzijde begrensd door middel van een tuinmuur, tevens keermuur met een hoogte van 2,45 meter. Ten behoeve van een gelijke afwerking moet deze hoogte ook in een nieuw bestemmingsplan mogelijk zijn.*
- d *De vrijstellingsprocedure voorziet in een kantoor-/werkbestemming op het kavel Waalbandijk 222. Inspreker verzoekt om het maximum oppervlakte aan te passen naar 80 m<sup>2</sup> gezien het grote bebouwingsoppervlak en de betekenis ervan als 'scharniervoorziening' tussen de woningen aan de Doornroosjestraat en de woningen aan de Waalbandijk.*

**Beantwoording:**

- a Op de projectkaart behorende bij de ruimtelijke onderbouwing is inderdaad een aaneengesloten bouwstrook opgenomen. Deze bouwstrook is echter opgedeeld in twee zones. In de 'zone hoofdgebouwen I' mogen maximaal 5 vrijstaande woningen worden gebouwd. In de 'zone hoofdgebouwen II' mag één vrijstaande woning worden gebouwd. Het perceel van inspreker bevindt zich in 'zone hoofdgebouwen II'. Op basis van de vrijstelling is het niet mogelijk om een woning te realiseren die gedeeltelijk in 'zone hoofdgebouwen I' en gedeeltelijk in 'zone hoofdgebouwen II' valt. De maximale bebouwingsmogelijkheden voor het perceel van inspreker zijn derhalve beperkt tot het gedeelte van de bouwstrook dat binnen 'zone hoofdgebouwen II' valt. Deze zone is in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Druten' vertaald in een bouwvlak. Het bestemmingsplan 'Kom Druten' biedt derhalve dezelfde bouw mogelijkheden als de verleende vrijstelling: de maximale breedte van de woning is niet ingeperkt. Er is dan ook geen reden om het bouwvlak aan te passen.
- b De hoogtes in het voorontwerpbestemmingsplan komen inderdaad niet overeen met de hoogtes zoals toegestaan op basis van de vrijstelling. De toegestane bouwhoogte is voor het noordelijk deel van het perceel gewijzigd in 12 meter. Voor het zuidelijke deel van het perceel geldt, conform de verleende vrijstelling, een goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 10 meter. Deze hoogtes worden gemeten vanaf de Waalbandijk, aangezien de hoofdtoegang van het gebouw zich hier bevindt.
- c Conform de verleende vrijstelling is voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het perceel van insprekers een hoogte van maximaal 2 meter toegestaan. Er is geen reden om hier in het bestemmingsplan 'Kom Druten' van af te wijken. Als bij de uitwerking van de plannen blijkt dat een grotere hoogte noodzakelijk/wenselijk is, kan hiervoor te zijner tijd via een omgevingsvergunning een procedure worden doorlopen.
- d De vrijstelling voorziet niet in een woon-/werkbestemming op het perceel van insprekers, maar staat op dit perceel één vrijstaande woning toe. In de ruimtelijke voorwaarden is aangegeven dat aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 50 m<sup>2</sup>. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Druten' zijn vrije beroepen bij een woning zonder meer toegestaan. Voor bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten kan via een omgevingsvergunning voor het afwijken (onthefing) 50 m<sup>2</sup> worden gebruikt. Het bestemmingsplan 'Kom Druten' biedt dus dezelfde mogelijkheden als de vrijstelling. Er is geen reden om op dit perceel een andere regeling op te nemen.

**Aanpassing:**

- De maximaal toegestane bouwhoogte op de percelen Waalbandijk 222 - 232 is verhoogd tot 12 meter. Voor het zuidelijke deel van het bouwvlak op het perceel Waalbandijk 222 is een maximale bouwhoogte van 10 meter gehandhaafd.

## 6 **Inspreker 5, namens Bond Heemschut provinciale commissie Gelderland en het Cuypersgenootschap**

*Inspreker betoogt dat in het bestemmingsplan 'Kom Druten' voor het historische centrum onvoldoende rekening is gehouden met het nieuwe besluit in het kader van de 'Modernisering Monumentenzorg'. Kern van deze modernisering is een omslag in het denken: van objectgericht naar gebiedsgericht. Concreet heeft inspreker de volgende bezwaren:*

- a Bij de geplande nieuwbouw aan de Kattenburg is sprake van terugleggen van de gevelrooilijn, waardoor afbreuk wordt gedaan aan de historische structuur.
- b Het dorpsgezicht is zodanig bijzonder dat dit een beschermd dorpsgezicht waardig is. Ondanks toezeggingen uit 2007 is hier niets mee gedaan. Het beeldkwaliteitplan is te vrijblijvend.
- c De cultuurhistorische waarden zijn onvoldoende geborgd in het bestemmingsplan, terwijl gemeenten daarvoor conform de 'Modernisering Monumentenzorg' zorg voor moeten dragen.
- d Het bestemmingsplan moet zodanige regels bevatten, dat de bouwmassa van nieuw te bouwen panden zoveel mogelijk wordt vastgelegd, met inachtneming van de bestaande lineaire structuur. Dit geldt zowel voor de voor- als de achterzijde van nieuwe panden.

### **Beantwoording:**

Het bestemmingsplan 'Kom Druten' is grotendeels een conserverend bestemmingsplan, dat is gericht op het beheer van de bestaande situatie. In het bestemmingsplan is dan ook gekozen voor een relatief gedetailleerde wijze van bestemmen, die de bestaande functies en bebouwing in het plangebied vastlegt. Het bestemmingsplan moet echter niet zo star zijn, dat het geen mogelijkheden meer biedt voor beperkte ontwikkelingen binnen de bestaande structuur. Er is daarom gekozen voor een systematiek die enerzijds de bestaande situatie vastlegt, maar anderzijds voldoende flexibiliteit biedt voor beperkte aanpassingen van de stedenbouwkundige structuur. Daarom is bijvoorbeeld binnen de bestemming 'Centrum' functie-uitwisseling mogelijk gemaakt, zijn zoveel mogelijk uniforme goot- en bouwhoogtes opgenomen (die tevens recht doen aan de vigerende bouwrechten) en is gekozen voor een uniforme bijgebouwenregeling. Binnen de bestemmingen 'Wonen', 'Centrum' en 'Horeca' is daarnaast vastgelegd dat de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn. In combinatie met de op de verbeelding opgenomen goot- en bouwhoogten en de grenzen van de bouwvlakken is de ruimtelijke structuur van Druten op hoofdlijnen vastgelegd. Bij het opstellen van de Centrumvisie Druten is overigens ook gesproken over het al dan niet gedetailleerd vastleggen van bouwmassa's in de centrumvisie. Destijds is bewust gekozen om (achterzijdes van) de bebouwing niet te gedetailleerd vast te leggen, aangezien dit de ontwikkelingsmogelijkheden onevenredig zou inperken. De wijze van bestemmen die in het bestemmingsplan 'Kom Druten' is gehanteerd, past in deze lijn. In het bestemmingsplan zijn daarnaast de aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten aangeduid. Abusievelijk waren deze aanduidingen niet zichtbaar op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de aanduidingen alsnog opgenomen.

De juridische regeling legt op deze manier de belangrijkste kenmerken van de stedenbouwkundige structuur van Druten vast. In combinatie met het beeldkwaliteitplan dat geldt voor het centrumgebied, vormt het bestemmingsplan het toetsingskader voor nieuwe initiatieven. Bescherming van de belangrijkste (cultuurhistorische) kenmerken van het centrumgebied is hierdoor gegarandeerd. Voor nieuwe initiatieven die niet binnen de kaders van het bestemmingsplan passen, zal steeds een afzonderlijke planologische procedure dienen te worden gevolgd. Er zijn daarnaast geen concrete plannen voor de aanwijzing van het centrum van Druten als beschermd dorpsgezicht.

Overigens betekent het feit dat cultuurhistorische aspecten moeten worden meegewogen bij de ontwikkeling van nieuwe initiatieven niet per definitie dat de bestaande situatie gehandhaafd moet blijven. Er spelen immers bij nieuwe ontwikkelingen meer aspecten en belangen dan uitsluitend de cultuurhistorische waarden van een gebied. Er zijn voldoende mogelijkheden om nieuwe ontwikkelingen in te passen in cultuurhistorisch waardevolle gebieden, mits dit op een zorgvuldige wijze gebeurt. De ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn integraal beoordeeld, waarbij ook de cultuurhistorische aspecten zijn meegewogen. Het is niet duidelijk welke nieuwbouwlocatie aan de Kattenburg inspreker bedoelt: het bestemmingsplan 'Kom Druten' maakt aan de Kattenburg geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar handhaaft de vigerende bouwrechten.

**Aanpassing:**

- De aanduidingen voor rijks- en gemeentelijke monumenten zijn opgenomen op de verbeelding.

**7 Inspreker 6**

- a *Het perceel 3363, dat in gebruik is als privé uitrit, is bestemd als 'Verkeer'.*
- b *In het vigerende bestemmingsplan is voor de panden Hooistraat 12 en 14 de aanduiding 'winkels en bedrijven toegestaan' opgenomen. Inspreker maakt bezwaar tegen het laten vervallen van deze aanduiding.*
- c *Inspreker verzoekt om een uitbreiding van het bouwvlak van de detailhandel wapens en munitie.*

**Beantwoording:**

- a In het voorontwerpbestemmingsplan was voor deze gronden abusievelijk de bestemming 'Verkeer' opgenomen. De bestemming is gewijzigd in 'Wonen' en 'Tuin'.
- b Het bestemmingsplan 'Kom Druten' is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Op de percelen Hooistraat 12 en 14 is in het hoofdgebouw geen bedrijf gevestigd. Wel is hier, verder achterop het perceel, een winkel in wapens en munitie aanwezig. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om (milieuhinderlijke) bedrijven zoveel mogelijk te weren uit woongebieden, en slechts de bestaande bedrijven positief te bestemmen.

Het beleid op het gebied van detailhandel is erop gericht om winkelvoorzieningen zoveel mogelijk te concentreren in het centrumgebied van Druten, aan de Hogestraat, de Kattenburg, de Markt en de Heuvel. Om deze redenen wordt op de percelen Hooistraat 12 en 14 geen bedrijvigheid toegestaan. De bestaande detailhandel in munitie is positief bestemd door middel van een aanduiding.

- c Zoals onder b aangegeven, is het gemeentelijk beleid gericht op concentratie van detailhandel in het centrumgebied. Uitbreiding van bestaande detailhandelsvestigingen in woongebieden is daarom niet gewenst. In dit geval ligt het ook gezien de risico's (opslag van munitie) niet voor de hand om uitbreiding toe te staan. Daarnaast wordt voor beroepen en bedrijven aan huis een maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup> gehanteerd. De bestaande detailhandelsfunctie op het perceel van inspreker is al groter dan deze 50 m<sup>2</sup>. Vergroting van de toegestane oppervlakte wordt dan ook niet toegestaan. De aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - wapen- en munitieverkoop' wordt derhalve niet vergroot.

**Aanpassing:**

- De bestemming van het perceel ten noorden van het perceel Hooistraat 14 is gewijzigd van 'Verkeer' in 'Wonen' en 'Tuin'.

**8 Inspreker 7**

*Het pand Kattenburg 54 is niet positief bestemd als hoofdgebouw, terwijl er gedurende voorgaande bestemmingsplannen ('Kom Druten 1978' en 'Kom Druten 1994') sprake is geweest van een zelfstandig hoofdgebouw. Inspreker verzoekt deze feitelijke situatie nu positief te bestemmen.*

**Beantwoording:**

Het betreffende pand moet inderdaad worden aangemerkt als hoofdgebouw. Het bouwvlak op het perceel is dan ook vergroot, zodat het pand Kattenburg 54 erin is opgenomen.

**Aanpassing:**

- Het bouwvlak op het perceel Kattenburg 54 is vergroot, zodat de bestaande hoofdbouwmassa volledig binnen het bouwvlak valt.

**9 Inspreker 8**

*Inspreker verzoekt, in vervolg op een brief van de gemeente en een gesprek tussen de gemeente en inspreker, om startende detailhandelsbedrijven toe te staan in de directe omgeving van Jan van Galenstraat 4. Het pand aan de Jan van Galenstraat 4 fungeert sinds jaren als bedrijfsverzamelgebouw en is geschikt voor de huisvesting van startende detailhandelsvestigingen. De ruimtes in het centrum van Druten zijn veelal te duur voor startende ondernemingen.*

*Het gemeentelijk beleid is erop gericht om geen detailhandel toe te staan op bedrijventerreinen, maar het is de vraag of deze uitloper van het bedrijventerrein Kerkeland als bedrijventerrein moet worden gezien.*

**Beantwoording:**

Het gemeentelijk beleid op het gebied van detailhandel is erop gericht om winkelvoorzieningen zoveel mogelijk te concentreren in het centrumgebied van Druten, aan de Hogestraat, de Kattenburg, de Markt en de Heuvel. Door detailhandel te concentreren in het centrumgebied, blijft de levendigheid van dit gebied behouden en behoudt Druten een aantrekkelijk (winkel)centrum. Nieuwvestiging van detailhandel in woongebieden en op bedrijventerreinen wordt dan ook niet toegestaan. Het pand van inspreker is, gezien de ligging buiten het centrumgebied, niet geschikt voor de nieuwvestiging van detailhandel. Het verzoek van inspreker wordt dan ook niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Kom Druten'.

**Aanpassing:**

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**10 Inspreker 8**

*In een tweede reactie geeft inspreker aan dat de activiteiten van Balles Klusmarkt niet passen binnen de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de vigerende bestemmingsplannen was de mogelijkheid van grootschalige detailhandel op bedrijventerreinen wel aanwezig.*

**Beantwoording:**

Zoals aangegeven in de reactie onder 9, is het gemeentelijk beleid erop gericht om detailhandel te concentreren in het centrumgebied. Dit laat onverlet dat bestaande detailhandelsvestigingen buiten het centrumgebied positief dienen te worden bestemd. Voor de klusmarkt aan de Jan van Galenstraat 4 is daarom de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt' opgenomen. De bestaande detailhandelsactiviteiten worden hierdoor positief bestemd.

**Aanpassing:**

- Op het perceel Jan van Galenstraat 4 is de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt' opgenomen. In de regels is ter plaatse van deze aanduiding een bouwmarkt toegestaan.

**11 Inspreker 9**

*Er zijn voornemens om de Plus supermarkt aan de Raadhuisstraat 37 op termijn wellicht uit te breiden. Deze uitbreiding zou eventueel kunnen worden gerealiseerd aan de zijde van de Raadhuisstraat. Inspreker verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen zodat een uitbreiding kan worden gerealiseerd.*



**Beantwoording:**

Er zijn geen bezwaren tegen een (beperkte) uitbreiding van de supermarkt. Het bestemmingsvlak en het bouwvlak op het perceel Raadhuisstraat 37 zijn dan ook vergroot aan de zijde van de Raadhuisstraat. Het bouwvlak is op een afstand van 3 meter van de rand van de weg gelegd, zodat voldoende ruimte overblijft voor het trottoir.

**Aanpassing:**

- De bestemming 'Centrum' en het bouwvlak op het perceel Raadhuisstraat 37 zijn vergroot zodat uitbreiding van de supermarkt aan de zijde van de Raadhuisstraat mogelijk is.

**12 Inspreker 10**

*Inspreker heeft eerder aangegeven graag zijn winkel en woonpand Hogestraat 20-20a te willen uitbreiden. Eerder is door de gemeente aangegeven dat herontwikkeling van alleen dit pand ongewenst is. Herontwikkeling van de panden Hogestraat 20 en 22 samen zou eventueel wel bespreekbaar zijn. Inspreker is voornemens om, samen met de eigenaren van het pand Hogestraat 22, binnenkort een gezamenlijk bouwplan in te dienen en verzoekt om deze ontwikkeling mogelijk te maken in het bestemmingsplan. Daarnaast vraagt inspreker de uitbreidingsruimte aan de achterzijde te vergroten van 2 tot 7 meter.*

**Beantwoording:**

Ter plaatse van de panden Hogestraat 20 en 22 is de Hogestraat verbreed, waardoor een pleinachtige ruimte aanwezig is aan de voorzijde van de panden. Ruimtelijk gezien is handhaving van deze ruimte van belang. De verbreding van het straatprofiel op deze locatie brengt wat 'lucht' binnen de gesloten bebouwingsstructuur van de Hogestraat. In de Centrumvisie Druten is er bewust voor gekozen om op deze locatie geen verdere ontwikkelingsmogelijkheden op te nemen. Zoals aangegeven in de Centrumvisie Druten is behoud van de bestaande structuur van het centrumgebied het uitgangspunt. Op een aantal plekken kan nieuwbouw deze structuur versterken of aanvullen. Vergroting van de bestaande panden aan de Hogestraat 20/22 en verplaatsing van deze panden naar voren betekent geen versterking van de ruimtelijke structuur. Het initiatief van inspreker levert geen verbetering op van het straatbeeld en staat niet in verhouding tot de oorspronkelijke bebouwing op deze locatie. Conform de Centrumvisie behoort een beperkte uitbreiding aan de achterzijde van de panden wel tot de mogelijkheden. Het bouwvlak is daarom aan de achterzijde met 5 meter vergroot.

**Aanpassing:**

- Het bouwvlak op de percelen Hogestraat 20 en 22 is aan de achterzijde met vijf meter vergroot.

**13 Inspreker 11**

- a *Inspreker verbaast zich dat in het bestemmingsplan 'Kom Druten' de Hogestraat toegankelijk blijft voor gemotoriseerd verkeer. Keuze voor een voetgangersdomein is noodzakelijk, wil de kwaliteit van winkelen en sfeer meegroeien met het aantal vierkante meters winkelruimte.*
- b *In de toelichting is vermeld dat de aanwezige monumenten zijn opgenomen op de verbeelding. Op de verbeelding ontbreekt deze aanduiding echter.*
- c *Op grond van de huidige wet- en regelgeving in het kader van de Modernisering Monumentenzorg mag een monument niet meer los worden gezien van zijn omgeving. Bij ontwikkeling van nieuwbouw dient daarom meer dan ooit rekening te worden gehouden met monumenten en historische structuren. Inspreker verzoekt om de bescherming van de bijzondere MIP-gebieden, het monumentale groen en de Modernisering Monumentenzorg in het bestemmingsplan te verankeren.*
- d *Inspreker is bezorgd over de herontwikkeling op de locatie De Smid. Momenteel bepalen historische gebouwen het beeld. Door de hoogte van 13 meter worden deze gebouwen 'in de schaduw' geplaatst. Inspreker verzoekt dan ook de hoogte terug te brengen tot het niveau van de rest van de straat, te weten 11 meter.*

**Beantwoording:**

- a Verkeersmaatregelen (zoals het afsluiten van straten voor autoverkeer) kunnen niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Het al dan niet afsluiten van de Hogestraat voor gemotoriseerd verkeer valt derhalve buiten de kaders van het bestemmingsplan 'Kom Druten'.
- b De aanduidingen voor de rijks- en gemeentelijke monumenten waren abusievelijk niet zichtbaar op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de aanduidingen wel zichtbaar.
- c Zie reactie onder 6.
- d De ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van locatie De Smid zijn opgenomen in de Centrumvisie Druten. Het bouwplan dat is opgenomen in het bestemmingsplan past binnen deze ruimtelijke kaders (twee bouwlagen met kap). De nieuwbouw vormt een bebouwingsaccent op de hoek van de Hogestraat en de Raadhuisstraat dat zich van de overige bebouwing in de straat onderscheidt door een hogere bouwhoogte. Voor het pand wordt, zowel in bouwmassa als architectuur, een statige uitstraling nagestreefd. De goot- en bouwhoogte van het pand zijn hierop afgestemd.

**Aanpassing:**

- De aanduidingen voor rijks- en gemeentelijke monumenten zijn zichtbaar gemaakt op de verbeelding.

**14 Inspreker 12**

*Inspreker heeft bezwaar tegen het bestaande plan de Kasteelhof. Het historische beeld wordt door dit plan onvoldoende gerespecteerd. Aangezien kantoren niet meer nodig zijn en alleen nog sprake is van een restaurant met recreatieruimten, is een lager gebouw voldoende. Het plan om een woongebouw van vier lagen te realiseren is hoogst ongewenst. Het pand staat in een belangrijke zichtlijn naar het notarishuis en er is sprake van inbreuk op de privacy en waardevermindering van de woning. Inspreker verzoekt om de visie van de Kasteelhof niet te volgen en vraagt zich af of het in de toekomst nog wel nodig is om bejaardenhuizen te realiseren, gezien de wens om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.*

**Beantwoording:**

Voor de bebouwing aan de Kasteelhof zijn de bebouwingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan 'Kasteelhof en omgeving 1998' overgenomen. De nieuwbouwplannen van de Kasteelhof passen binnen deze bouwvoorwaarden en zijn daarom op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds toegestaan. Bij het ontwerp is juist rekening gehouden met de zichtlijn en is deze geaccentueerd. Er zijn ruimtelijk gezien geen redenen om de bouwvoorwaarden voor de Kasteelhof in het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Druten' in te perken. Het bestemmingsplan legt de maximale ruimtelijke mogelijkheden voor bebouwing op het terrein van de Kasteelhof vast. De exacte invulling van de bebouwing (zowel voor wat betreft aantal bouwlagen als de invulling van het gebouw met diverse zorgfuncties) is aan de stichting die de Kasteelhof exploiteert.

**Aanpassing:**

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**15 Inspreker 13**

*Inspreker geeft aan het voornemen te hebben om de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Hooistraat 29 te slopen en twee twee-onder-één-kapwoningen te realiseren met de voorgevel naar het Stevenspad. Inspreker verzoekt om medewerking en vraagt om het bouwplan mogelijk te maken in het bestemmingsplan.*

**Beantwoording:**

Het initiatief van inspreker om twee woningen te realiseren op de achterzijde van het perceel Hooistraat 29 stuit ruimtelijk gezien op bezwaren. De afstand van de achterste perceelsgrens tot aan de bestaande achtergevel van de woning aan de Hooistraat 29 bedraagt circa 26 meter. Uitgaande van een woningbreedte van 6 meter en een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter (conform de regeling in het bestemmingsplan), zou bij de realisering van twee twee-onder-één-kapwoningen een achtertuin van circa 8 meter overblijven voor de bestaande woning aan de Hooistraat 29.

Ook voor de twee-onder-één-kapwoningen is, bij een woningdiepte van 10 meter, slechts ruimte voor een achtertuin van 6 tot 8 meter diep. Het perceel biedt derhalve te weinig ruimte voor de realisering van het initiatief.

Los daarvan is verdere bebouwing van het Stevenspad niet gewenst. Het Stevenspad is een smalle straat, waar een aantal woningen relatief dicht op elkaar staat en slechts weinig open ruimtes aanwezig zijn. Behoud van de aanwezige open ruimtes, waaronder de achtertuin van de woning Hooistraat 29, is dan ook van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Verdere verstening van het gebied is niet gewenst. Het realiseren van woningen op deze locatie wordt derhalve niet mogelijk gemaakt.

**Aanpassing:**

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**16 Inspreker 13**

*In een tweede inspraakreactie geeft inspreker aan de locatie hoek Hooistraat en Horst te willen herontwikkelen. De bestaande bebouwing aan de Hooistraat 16 en 16a wordt gerenoveerd en aansluitend wordt een nieuwe woning gebouwd, zodat een blok van drie woningen ontstaat. In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor ruimte.*

*Daarnaast heeft inspreker plannen om de bedrijfsruimte op het achterliggende terrein aan de Horst te splitsen en twee bedrijfswoningen te realiseren. Inspreker verzoekt om medewerking te verlenen aan deze plannen en ze mogelijk te maken in het bestemmingsplan 'Kom Druten'.*

**Beantwoording:**

*Op het perceel aan de Hooistraat 16/16a is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Druten - Kom 1994' de realisering van een derde woning niet mogelijk. Het bouwvlak dat in dit bestemmingsplan is opgenomen, is namelijk bestemd voor vrijstaande of twee aaneengebouwde woningen. Realisering van een rijtje van drie woningen behoort dus niet tot de mogelijkheden. Het beleid is gericht op behoud van de bebouwingssamenstelling langs de Hooistraat. Toevoeging van een derde woning op deze locatie zou een aantasting van de bebouwingssamenstelling betekenen. Het verzoek van inspreker wordt daarom niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Overigens is bij nadere beschouwing gebleken dat het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Druten' niet overeen komt met het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan 'Druten-Kom 1994'. De gronden aan de voorzijde van de meest oostelijke woning zijn in het vigerende bestemmingsplan niet in het bouwvlak opgenomen. Omdat bebouwing op korte afstand van de Hooistraat niet gewenst is op deze hoeksituatie, is het bouwvlak aangepast op het vigerende bouwvlak. Aan de achterzijde is, conform het vigerende bestemmingsplan, wat meer ruimte geboden.*

*De plannen die inspreker heeft voor de herontwikkeling van het achterliggende terrein zijn zowel uit functioneel als uit ruimtelijk oogpunt niet inpasbaar.*

*Inspreker verzoekt om op deze locatie twee bedrijfskavels mogelijk te maken, waarbij op ieder kavel een bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Het gebied moet echter, zeker nu ook De Horst als woningbouwlocatie wordt herontwikkeld, worden gekarakteriseerd als woongebied. Het toestaan van bedrijfskavels past niet binnen de functionele opzet van een woongebied. Bovendien zou de realisering van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen leiden tot een relatief dichtbebouwde situatie, wat stuit op ruimtelijke bezwaren.*

**Aanpassing:**

- Het bouwvlak op het perceel Hooistraat 16/16a is aangepast, zodat het beter aansluit bij het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan.

**17 Inspreker 14**

*Insprekers geven aan dat de bouwgrens aan de achterzijde van het perceel aanzienlijk wordt verkleind. De oorspronkelijke bouw van garage en bijkeuken ligt verder de tuin in dan op basis van het bestemmingsplan mogelijk zou zijn. Hierdoor zijn de bouwmogelijkheden zelfs minder dan vergunningsvrij zou mogen worden gebouwd.*

**Beantwoording:**

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Bijgebouwen mogen echter zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Het perceel van insprekers is voorzien van een bouwvlak met een diepte van 12 meter, waarbinnen het volledige hoofdgebouw zich bevindt. De garage en bijkeuken zijn aan te merken als bijgebouw en mogen daarom ook buiten het bouwvlak liggen. De aanwezige bebouwing op het perceel is derhalve wel degelijk positief bestemd. In artikel 16.2.2 van de regels is de regeling voor bijgebouwen opgenomen. Deze regeling is uitgebreider dan wat vergunningvrij mag worden gebouwd.

**Aanpassing:**

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**18 Inspreker 15**

- a *De mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning op het perceel De Ruijterstraat 2 is niet langer opgenomen, terwijl sprake is van een goedgekeurd schetsontwerp. De bouw van de bedrijfswoning is afhankelijk van de verkoop van de opstallen op het perceel Kerkeland 15, maar inspreker wil de mogelijkheid graag behouden.*
- b *Inspreker geeft aan diverse beperkingen waar te nemen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.*
- c *Inspreker geeft aan toevoegingen en beperkingen van bouwmogelijkheden te zien, ondanks dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Het lijkt inspreker zinvoller om hier afzonderlijke procedures voor te volgen.*

- d *Voor de helderheid (ook stedenbouwkundig) verzoekt inspreker de rooilijn langs de De Ruijterstraat in één lijn te leggen. De huidige wijze van bestemmen is een beperking en verrommeling ten opzichte van de huidige juridische situatie.*
- e *Inspreker gaat er vanuit dat de toevoeging 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' geen beperking is, maar een toevoeging.*

**Beantwoording:**

- a Mede naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is het beleid met betrekking tot bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Kerkeland opnieuw bezien. Bedrijventerrein Kerkeland is een relatief kleinschalig lokaal bedrijventerrein, waar met name bedrijven in een lage milieucategorie zijn gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan 'Druten - Kom 1994' zijn op het bedrijventerrein bedrijfswoningen toegestaan. Ruimtelijk en functioneel gezien zijn er geen bezwaren om deze vigerende bouwmogelijkheid te handhaven. In de bestemming 'Bedrijventerrein' is dan ook een algemene regeling opgenomen waardoor per bedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. Omdat is voorzien in een algemene regeling, is de aanduiding 'bedrijfswoning', die was opgenomen voor de bestaande bedrijfswoningen, van de verbeelding verwijderd.
- b Inspreker heeft niet aangegeven welke beperkingen hij precies heeft gesignaleerd. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat in het bestemmingsplan zoveel mogelijk uniforme regelingen zijn gekozen. Voor de bestemming 'Bedrijventerrein' is bijvoorbeeld gekozen voor een bebouwingspercentage van 80% van het bouwperceel en een bouwvlak dat op 5 meter van de voorste perceelsgrens ligt. Naar de achterste perceelsgrens is overal een afstand van 3 meter in acht genomen. Hiermee worden de vigerende rechten gerespecteerd.
- c Zoals hierboven aangegeven, is zoveel mogelijk gekozen voor uniforme regelingen. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat door de actualisering van bestemmingsplanregelingen beperkte wijzigingen van de bebouwingsregeling onontkoombaar zijn. Gewijzigde inzichten en gewijzigd beleid leiden immers per definitie tot andere regels. De verschillen ten opzichte van de vigerende regelingen zijn beperkt, doordat deze regelingen al in een vroeg stadium zijn betrokken bij het opstellen van de nieuwe bestemmingsplanregeling.
- d Voor het intekenen van de rooilijn aan de De Ruijterstraat is uitgegaan van de 'standaard' systematiek voor het intekenen van bouwvlakken binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het bouwvlak ligt uit stedenbouwkundige overwegingen in principe op een afstand van 5 meter van de voorste perceelsgrens. Waar bestaande bebouwing dicht bij de straat staat, is het bouwvlak hierop afgestemd. Er is geen aanleiding om in dit geval een ander uitgangspunt te kiezen.
- e De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' is inderdaad een verruiming van de mogelijkheden op dit perceel, en geen beperking. Om dit te verduidelijken is de bepaling in de regels aangepast in 'tevens een transportbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf'.

**Aanpassing:**

- De regels van de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn aangepast, zodat de vestiging van één bedrijfswoning per bedrijf is toegestaan. In verband daarmee zijn de aanduidingen 'bedrijfswoning' van de verbeelding verwijderd.
- In de regels is, ter verduidelijking, de bestemmingsomschrijving van artikel 6.1 sub c aangepast in 'tevens een transportbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf'.

**19 Inspreker 16**

- a *Inspreker heeft bezwaar tegen de invulling van het plan Klarenbeek. In het bestemmingsplan is reeds gestapelde woningbouw mogelijk gemaakt, terwijl de bezwaarprocedure voor deze ontwikkeling nog loopt.*
- b *De geplande route naar De Horst (via Kattenburg, Ambtshuisstraat en Hooistraat) is niet gewenst. Een route via de Brouwersstraat rechtdoor over de Hooistraat is logischer.*
- c *Inspreker geeft aan dat het moment van presentatie en terinzagelegging (in de zomervakantie) ongelukkig gekozen zijn.*

**Beantwoording:**

- a Er loopt inderdaad nog een bezwaarprocedure tegen de vrijstelling ex artikel 19 WRO die voor het plan Klarenbeek is verleend. De bezwaarprocedure ligt momenteel stil, omdat de ontwikkelende partij mogelijk tot een andere invulling van het gebied wil komen, met name vanwege de veranderende situatie op de woningmarkt. Hoewel het streven nog steeds is gericht op de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie, is de exacte inrichting van het gebied nog niet bekend. Aangezien de vrijstelling ex artikel 19 WRO vanwege de lopende bezwaarprocedure nog niet definitief is, is het opnemen van een directe bouwtitel op dit moment prematuur. Om die reden is het plan Klarenbeek niet meer met een directe bouwtitel in het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Druten' meegenomen. In plaats daarvan zijn voor de betreffende gronden de vigerende bestemmingen en bouwmogelijkheden opgenomen en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van maximaal 20 woningen met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen.
- b De ontwikkelingslocatie De Horst maakt geen deel uit van het bestemmingsplan 'Kom Druten'. Bezwaren die samenhangen met de realisering van De Horst zijn derhalve niet relevant in het kader van dit bestemmingsplan en moeten worden ingebracht in het kader van de bestemmingsplanprocedure die voor De Horst wordt doorlopen.
- c De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Druten' heeft plaatsgevonden vanaf 24 juni 2010. De basisschoolvakantie in Regio Zuid is begonnen op 24 juli 2010. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft derhalve gedurende een periode van vier weken buiten de vakantieperiode ter inzage gelegen. Daarnaast is het plan gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Bovendien is op 8 juli 2010 (dus ruim voor het begin van de vakantie) een inloopavond georganiseerd. Er zijn derhalve ruimschoots voldoende mogelijkheden geboden voor het inzien van het voorontwerpbestemmingsplan en het tijdig indienen van reacties.

**Aanpassing:**

- Het nieuwbouwplan voor de locatie Klarenbeek is niet meer in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In plaats daarvan zijn de vigerende bestemmingen en bouw mogelijkheden opgenomen, met een wijzigingsbevoegdheid voor de realisering van woningen.

**20 Inspreker 17**

*Het pand Hogestraat 37 is in eigendom van cliënte. Zij is in het verleden benaderd door een projectontwikkelaar en de wethouder, waarbij de mogelijkheden voor herontwikkeling van het perceel zijn besproken. Nu blijkt dat het perceel Hogestraat 37 niet wordt herontwikkeld, maar dat op de percelen ten noorden daarvan (locatie De Smid) wel een herontwikkeling is voorzien. Cliënte staat in beginsel positief tegenover de voorgestelde herontwikkeling van de locatie, maar heeft de volgende bezwaren:*

- a Het plan verstoort de bedrijfsvoering aangezien cliënte tijdelijk moet verhuizen. Dit moet worden gecompenseerd.*
- b De naam van het herontwikkelingsplan (Hogestraat 37) is onjuist, wat heeft geleid tot verwarring en schade voor de bedrijfsvoering.*
- c Het bouwplan heeft onaanvaardbare gevolgen voor het gebruik van het pand Hogestraat 37. Het uitzicht aan de zijkant van het pand gaat verloren en de lichtinval vermindert. Cliënte verzoekt om aanpassing van de bouwplannen.*
- d Cliënte verzoekt de bouwplannen zo in te richten dat geen verdere schade aan het pand Hogestraat 37 zal ontstaan.*
- e Cliënte is onvoldoende betrokken in het herontwikkelingsplan, waardoor sprake is van een onzorgvuldige belangenafweging. Cliënte verzoekt dan ook om ervoor zorg te dragen dat de ontwikkelingen haar geen schade zullen berokkenen.*
- f Het is niet duidelijk welk effect de herontwikkeling heeft op de parkeerdruk en de toename van het aantal verkeersbewegingen. Dit is onvoldoende inzichtelijk.*
- g Het nieuwe pand heeft een grotere bouwhoogte dan de aanliggende panden. Dit gaat ten koste van het kleinschalige karakter en het samenhangende geheel van het centrum zoals beoogd in de 'Centrumvisie Druten'. De herontwikkeling is daarom niet in overeenstemming met deze visie.*

**Beantwoording:**

Abusievelijk is in het voorontwerpbestemmingsplan voor de ontwikkelingslocatie 'De Smid' de benaming 'Hogestraat 37 (locatie De Smid)' gehanteerd in plaats van 'Hogestraat naast 37 (locatie De Smid)'. Om alle onduidelijkheid weg te nemen zal in het ontwerpbestemmingsplan de benaming 'Hogestraat/Raadhuisstraat (locatie De Smid)' worden aangehouden.



Hoewel door deze verkeerde naamgeving voor inspreker mogelijk vervelende situaties zijn ontstaan, is de beschrijving van het bouwplan in samenhang met de bijbehorende bouwtekeningen zoals opgenomen in de toelichting, voldoende duidelijk. Uit deze beschrijving blijkt duidelijk dat niet het perceel van inspreker, maar het perceel op de hoek van de Hogestraat en de Raadhuisstraat wordt bedoeld.

De herontwikkeling van locatie De Smid, zoals die mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan 'Kom Druten', past binnen de kaders zoals die zijn gesteld in de Centrumvisie Druten. De ruimtelijke structuur van het centrumgebied van Druten wordt in de huidige situatie voor een belangrijk deel gekenmerkt door (min of meer) gesloten bebouingswanden of vrijstaande gebouwen die op korte afstand van elkaar staan. Deze dicht opeenstaande bebouwing is bepalend voor de uitstraling en sfeer van het Drutense centrum. In het geval van nieuwe ontwikkelingen wordt versterking van dit karakter dan ook nagestreefd. Voor de locatie De Smid is binnen de kaders van de Centrumvisie een bouwplan ontwikkeld, dat past binnen de ruimtelijke structuur van het centrum van Druten. Het bouwplan dat is opgenomen in het bestemmingsplan past binnen de ruimtelijke kaders van de centrumvisie (twee bouwlagen met kap). De nieuwbouw vormt een bebouingsaccent op de hoek van de Hogestraat en de Raadhuisstraat dat zich van de overige bebouwing in de straat onderscheidt door een hogere bouwhoogte. Voor het pand wordt, zowel in bouwmassa als architectuur, een statige uitstraling nagestreefd. De goot- en bouwhoogte van het pand zijn hierop afgestemd. Bij het opstellen van de centrumvisie en het beoordelen van het concrete bouwplan zijn alle relevante aspecten meegewogen. Ook de belangen van omwonenden (waaronder inspreker) zijn meegenomen in deze afweging. Er is dan ook geen sprake van een onzorgvuldige belangenafweging.

Niet ontkend kan worden, dat door de realisering van het bouwplan op de hoek van de Hogestraat en de Raadhuisstraat, de situatie ter plaatse van het perceel van inspreker wijzigt. Door bebouwing van de ontwikkelingslocatie zal sprake zijn van wijziging van onder meer de lichtinval en privacy op het perceel van inspreker. Er is in onderhavig geval echter sprake van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe bouwmassa, waardoor de gevolgen voor inspreker beperkt blijven. Er is ruimtelijk gezien zeker geen sprake van een ongebruikelijke of onacceptabele situatie. De hoogte van de bebouwing (twee bouwlagen met kap) past binnen de stedenbouwkundige structuur van Druten en staat in verhouding tot de bestaande bebouwing langs de Hogestraat. In aansluiting bij de bebouingsstructuur van het centrumgebied is gekozen voor een gesloten bebouingswand. Bebouwing in een centrumgebied staat in veel gevallen nu eenmaal per definitie relatief dicht opeen. De maatschappelijke belangen die ten grondslag liggen aan de realisering van detailhandel en woningen (versterking van het centrumgebied en voorzien in woningbouw op een inbreidingslocatie) wegen zwaarder dan de individuele belangen van inspreker.

De ontwikkeling van locatie De Smid heeft slechts zeer beperkt gevolgen voor de verkeersafwikkeling in en rond het centrumgebied. Het initiatief betreft de realisering van winkelruimte en een beperkt aantal woningen.

Het verkeer van en naar de nieuwe winkelruimte zal opgaan in het algemene verkeersbeeld in het Drutense centrum. De toevoeging van een winkelpand in de Hogestraat zal niet leiden tot een merkbaar verschil in verkeersstromen of parkeerdruk. Ten behoeve van de woningen worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd in de kelder onder de nieuwe bebouwing. Hiermee wordt binnen de grenzen van de ontwikkelingslocatie voorzien in de parkeerbehoefte van de woningen.

Tenslotte kan worden opgemerkt dat bij de uitvoering aandacht zal worden besteed aan de gevolgen van de bouw voor het pand van inspreker. Dit is een uitvoeringsaspect, dat niet kan worden geregeld in een bestemmingsplan.

**Aanpassing:**

- Voor de ontwikkelingslocatie De Smid is in de toelichting van het bestemmingsplan één benaming aangehouden, namelijk ‘Hogestraat/Raadhuisstraat (locatie De Smid)’.

**21 Inspreker 18**

- a *Niet iedereen is uitgenodigd voor de informatieavond. Insprekers nemen aan dat dit gecorrigeerd wordt.*
- b *Insprekers maken bezwaar tegen de ontwikkeling op de ruimte achter de Blokker, Margrietstraat/hoek Irenestraat. Het laden en lossen van diverse winkels wordt onmogelijk gemaakt. Bovendien verdwijnen 20 parkeerplaatsen, terwijl het aantal parkeerplaatsen gehandhaafd/uitgebreid dient te worden.*

**Beantwoording:**

- a Publicatie van de ter-inzage-legging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden op de gebruikelijke wijze, waardoor eenieder kennis heeft kunnen nemen van de informatieavond. Het is niet gebruikelijk om eenieder die in het plangebied van een bestemmingsplan woont of daar een bedrijf heeft, persoonlijk uit te nodigen.
- b Voor de ontwikkeling van woningen op de betreffende locatie is aangesloten bij de bouw mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan ‘Druten-Kom 1994’ reeds bood. In het vigerende bestemmingsplan is een ruim bouwvlak opgenomen waarbinnen gestapelde woningen in maximaal 3 bouwlagen met kap kunnen worden gebouwd. Dit bouwvlak is overgenomen in het bestemmingsplan ‘Kom Druten’. Het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan bood echter wel iets meer ruimte dan het vigerende bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Druten’ is het bouwvlak aangepast zodat het overeenkomt met het bouwvlak dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Er is in dit geval dus geen sprake van een ‘nieuwe’ ontwikkelingsmogelijkheid met een directe bouwtitel, maar van het opnieuw projecteren van een bestaande bouw mogelijkheid. In het bestemmingsplan ‘Kom Druten’ is tussen de winkels aan de Hogestraat en de bestemming ‘Wonen’ ten zuiden daarvan een strook grond bestemd als ‘Verkeer’.

Het laden en lossen van de verschillende winkels kan derhalve ook in de nieuwe situatie plaatsvinden. De parkeerplaatsen die in de huidige situatie aanwezig zijn, liggen conform het vigerende bestemmingsplan binnen de bestemming 'Wonen' (en binnen het bouwvlak). Aangezien op deze locatie de vigerende bouw mogelijkheden worden gerespecteerd, kan behoud van de parkeerplaatsen niet worden geëist.

Op het perceel is in het ontwerpbestemmingsplan wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van grondgebonden woningen met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen. Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan zal rekening worden gehouden met de belangen van de winkeliers. Indien te zijner tijd gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, hebben insprekers de mogelijkheid om bezwaar in te dienen tegen het wijzigingsplan.

**Aanpassing:**

- Het bouwvlak voor de woningen op de hoek van de Margrietstraat en de Irenestraat is aangepast, zodat het overeenkomt met het bouwvlak dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van grondgebonden woningen met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen.

**22 Inspreker 19**

*Het pand aan de Hogestraat 11 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Winkelvoorzieningen'. Deze bestemming is gewijzigd in 'Horeca', hoewel in het pand een winkel is gevestigd. Insprekers maken hier bezwaar tegen omdat zij nu het pand niet kunnen doorverkopen als winkel. Uit oogpunt van flexibiliteit stellen insprekers een gecombineerde bestemming ('Centrum' en 'Horeca') voor. Daarnaast verzoecken insprekers de achterlijn van de bouwkaavel in het verlengde van de bestaande horecapanden te leggen.*

**Beantwoording:**

Het perceel Hogestraat 11 is in het voorontwerpbestemmingsplan abusievelijk opgenomen in de bestemming 'Horeca'. Gezien de huidige functie en de vigerende bestemming is voor dit perceel in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Centrum' opgenomen, zodat de bestaande winkel positief is bestemd. De vestiging van horeca op deze locatie is, gezien de ligging naast de horecapanden aan de Hogestraat 1-9, goed voorstelbaar. Binnen de bestemming 'Centrum' worden in het ontwerpbestemmingsplan meer mogelijkheden geboden voor de vestiging van horeca. Naast daghoreca (categorie 2b) is in het ontwerpbestemmingsplan ook horeca in de categorie 2a (bijvoorbeeld een cafetaria/snackbar) binnen de bestemming 'Centrum' toegestaan. Voor het perceel van insprekers wordt daarnaast een aanduiding opgenomen, waardoor op deze locatie ook de vestiging van horeca in categorie 1 (bijvoorbeeld een restaurant) of categorie 3 (bijvoorbeeld een café) tot de mogelijkheden behoort.

Het bouwvlak is niet verruimd, aangezien het huidige bouwvlak overeenkomt met de systematiek die ook voor de overige bouwvlakken binnen 'Centrum' is gehanteerd. De bijgebouwenregeling die is opgenomen in de bestemming 'Centrum' biedt voldoende mogelijkheden voor het realiseren van bebouwing buiten het bouwvlak.

**Aanpassing:**

- De bestemming van het perceel Hogestraat 11 is gewijzigd van 'Horeca' in 'Centrum'. Op het perceel is een aanduiding opgenomen ten behoeve van de vestiging van horeca in categorie 1 of 3.
- De regels van de bestemming 'Centrum' zijn aangepast, zodat niet alleen daghoreca (categorie 2b) maar ook horeca in categorie 2a is toegestaan. Het onderscheid tussen de categorieën 2a en 2b is hierbij komen te vervallen.

**23 Inspreker 20**

*Insprekers zijn eigenaar en toekomstige bewoners van 'het tabaksmagazijn' (Hooistraat 42) en hebben bezwaren tegen de ontwikkeling van De Horst en de wijze waarop het perceel Hooistraat 42 is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Druten' en het bestemmingsplan 'De Horst'. Concreet hebben insprekers de volgende bezwaren:*

- a Door de hoogbouw op de locatie De Horst is sprake van belemmering van waarde-bepalend uitzicht en inbreuk op de privacy. De nieuwbouwplannen, en dan met name de hoogbouw, ontnemen daarnaast het 'figuurlijke' zicht op Druten en zijn daarom in strijd met het beleid conform de 'modernisering monumentenzorg'. Op andere locaties zijn vanwege bezwaren van omwonenden ook bouwplannen verlaagd. Het is discutabel of de plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Insprekers verzoeken daarom om verlaging van deze gebouwen.*
- b Uit de plannen voor De Horst blijkt niet dat voldoende rekening is gehouden met afstroming van kwelwater van de Horst richting de Hooistraat. Bovendien is de ontworpen waterkering te hoog, zodat de nieuwe bergingen van 'het tabaksmagazijn' onbereikbaar worden. Verder wordt niet duidelijk of het hemel- en kwelwater voldoende kan worden afgevoerd. Insprekers verzoeken om de waterkering aan te passen en extra onderzoek te doen naar de waterhuishoudkundige situatie.*
- c Door de ontsluiting van De Horst langs 'het tabaksmagazijn' verwachten insprekers schade aan het pand, met name vanwege trillingen van de extra dagelijkse verkeersbewegingen en het bouwverkeer. Insprekers zetten daarnaast hun vraagtekens bij de ontsluitingsroute via de Ambtshuisstraat/Hooistraat en doen een alternatief voorstel: namelijk aankoop van het pand Hooistraat 38 en ontsluiting via dit perceel. Verzocht wordt om een nulmeting om mogelijke toekomstige schade vast te kunnen stellen en om het genoemde alternatief te overwegen. Daarnaast wordt verzocht om de geplande asfaltverharding te vervangen door bij het rijksmonument passende (klinker)verharding.*
- d Insprekers verzoeken om aandacht voor de veiligheid met betrekking tot het bunkerschap in de Waal.*

**Beantwoording:**

De ontwikkelingslocatie De Horst maakt geen deel uit van het bestemmingsplan 'Kom Druten'. Bezwaren die samenhangen met de realisering van De Horst zijn derhalve niet relevant in het kader van dit bestemmingsplan en moeten worden ingebracht in het kader van de bestemmingsplanprocedure die voor De Horst wordt doorlopen.

Het bunkerschap in de Waal is niet relevant in het kader van externe veiligheid, aangezien de activiteiten die plaatsvinden geen externe veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Er is dan ook geen reden om hier in het bestemmingsplan aandacht aan te besteden.

**Aanpassing:**

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**24 Inspreker 21**

- a *Het pand en de parkeerplaatsen van 'het tabaksmagazijn' (Hooistraat 42) liggen in twee bestemmingsplannen: 'Kom Druten' en 'De Horst'. Insprekers verzoeken om het pand in zijn geheel in het bestemmingsplan 'Kom Druten' op te nemen.*
- b *De aanbouw van 'het tabaksmagazijn' is in het bestemmingsplan 'De Horst' bestemd als 'Groen'. Verzocht wordt om eenzelfde bestemming als het hoofdgebouw, omdat de aanbouw essentiële onderdelen van het bouwplan herbergt.*
- c *In het bestemmingsplan 'Kom Druten' is voor het pand een bedrijfsbestemming opgenomen. Deze bestemming past niet bij het gebruik dat in het pand is voorzien. Na restauratie zal het pand appartementen, kantoren, ateliers en galerie- annex vergaderruimte bevatten. Er is een gemengde bestemming toegezegd, zodat het gebruik de komende jaren kan wijzigen en vier tot zes appartementen kunnen worden gerealiseerd. Een en ander is opnieuw toegezegd per mail.*
- d *Daarnaast geven insprekers in overweging om de ontsluiting van De Horst opnieuw te bezien en de weg naast 'het tabaksmagazijn' af te sluiten voor doorgaand verkeer, met uitzondering van hulpdiensten.*

**Beantwoording:**

- a Het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Druten' is zodanig aangepast dat de eigendommen van insprekers binnen het bestemmingsplan vallen. De gronden die in eigendom zijn van Klok Druten Vastgoed b.v. maken deel uit van de ontwikkeling van De Horst en vallen daarom binnen het plangebied van bestemmingsplan 'De Horst'.
- b Het bijgebouw staat deels op de gronden van Klok Druten Vastgoed b.v.. Zoals hierboven aangegeven, worden deze gronden meegenomen in het bestemmingsplan 'De Horst'. Het gedeelte van het bijgebouw dat eigendom is van insprekers wordt opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Druten' en wordt voorzien van een passende bestemming (zie beantwoording onder c).

- c De bestemming van het perceel wordt gewijzigd in 'Gemengd', zodat het toekomstige gebruik positief wordt bestemd. De gronden met de bestemming 'Gemengd' worden onder meer bestemd voor wonen, kantoor en atelier/galerie.
- d De ontwikkelingslocatie De Horst maakt geen deel uit van het bestemmingsplan 'Kom Druten'. Bezwaren die samenhangen met de realisering van De Horst zijn derhalve niet relevant in het kader van dit bestemmingsplan en moeten worden ingebracht in het kader van de bestemmingsplanprocedure die voor De Horst wordt doorlopen.

**Aanpassing:**

- De grens van het bestemmingsplan is aangepast, zodat de eigendommen van insprekers binnen het bestemmingsplan 'Kom Druten' vallen.
- De bestemming van het perceel Hooistraat 42 is gewijzigd in 'Gemengd'.

**25 Inspreker 22**

*De ruimte achter de winkels Hogestraat 40-42a-42b-42c en 44 komt niet overeen met de ingediende aanvraag en voldoet niet aan de uitbreidingswensen van de winkels. Inspreker verzoekt om het terrein voor 100% te mogen bebouwen en de aangevraagde bouwhoogtes (11,2 respectievelijk 16 meter) mogelijk te maken, zodat een optopping met bovenwoningen tot de mogelijkheden behoort. Hiermee wordt aangesloten op de belendende nieuwbouw op het voormalige Rabobankterrein.*

**Beantwoording:**

De percelen Hogestraat 40-44 mogen conform het voorontwerpbestemmingsplan reeds volledig worden bebouwd, aangezien het bouwvlak het gehele perceel omvat. De achterzijde van het perceel mag worden bebouwd tot een hoogte van 4 meter. De voorzijde van het perceel mag worden bebouwd tot een goothoogte van 10 meter en een bouwhoogte van 13 meter. Het verzoek van inspreker om bebouwing tot een hoogte van 16 meter toe te staan, past niet binnen de uitgangspunten van de Centrumvisie. In de Centrumvisie is aangegeven dat op deze locatie bebouwing in maximaal drie bouwlagen met kap mogelijk is. De opgenomen maximale goot- en bouwhoogte (10 respectievelijk 13 meter) zijn hiermee in overeenstemming. Met een goothoogte van 11,2 meter en een bouwhoogte van 16 meter zou een vierde bouwlaag mogelijk worden gemaakt. Ruimtelijk gezien is dit niet gewenst.

**Aanpassing:**

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**26 Inspreker 23**

*Insprekers hebben een aantal bezwaren/vragen ten aanzien van het bestemmingsplan 'Kom Druten' :*

- a Het is jammer dat pas een bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd nadat de plannen die zijn doorlopen met artikel 19-procedures zijn afgerond. Deze plannen zijn bepalend/versturend voor het hart van Druten.*
- b De ter-inzage-legging tijdens de zomervakantie is ongelukkig gekozen.*
- c Hoe wordt het beleid met betrekking tot behoud van kleinschaligheid, toekomstige beeldkwaliteit en behoud van visuele kwaliteiten aan de achterzijde van de bebouwing vertaald in het bestemmingsplan?*
- d Hoe wordt de status van het centrumgebied als beschermd dorpsgezicht (MIP) vertaald in het bestemmingsplan?*
- e Het totale bouwprogramma van de gemeente overstijgt de behoefte van de eigen bevolking. De komende jaren verschuift de opgave van kwantiteit naar kwaliteit. Hoe wordt dit gestalte gegeven?*
- f De Hogestraat blijft toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Insprekers pleiten voor minder autoverkeer en meer ruimte voor fietsers en wandelaars.*
- g Insprekers missen een visie op de kern Druten en met name het winkelgebied.*
- h Hoe verhoudt het streekplanbeleid (niet bouwen in uiterwaarden) zich tot de plannen voor de Drutensche Waarden?*
- i Worden de eisen van het beeldkwaliteitplan vertaald in het bestemmingsplan?*
- j Wordt het winkelcentrum, gezien de huidige plannen voor nieuwbouw, niet te groot voor een centrum als Druten?*
- k Hoe verhoudt de kwalificatie als A-locatie (welstandsnota) zich met de woonvisie (goedkope compacte stapelbouw voor jongeren en starters) terwijl de noodzaak meer op kwalitatieve woningbouw ligt?*
- l Waarom zijn deels nog niet goedgekeurde plannen als bestaand opgenomen in het bestemmingsplan?*
- m Op de locatie De Smid wordt te weinig rekening gehouden met de hoogte van het monumentale Reigersnest. Het verbaast insprekers dat het hele bouwvlak bebouwd mag worden. Een verzoek voor uitbreiding van het bouwvlak achter de woningen Hogestraat 43 en 45 is recent afgewezen.*
- n Klopt het dat de variant die nu is gekozen voor de scholenlocatie afwijkt van de variant die vorig jaar is gepresenteerd? Blijven de oude bomen op dit terrein bestaan?*
- o Hoe wordt de parkeernormenbepaling toegepast? Deze wordt nu al niet uitgevoerd.*

**Beantwoording:**

- a De betreffende plannen hebben ieder een afzonderlijke procedure doorlopen, waarbij de mogelijkheid is geboden om inspraakreacties/bezwaren in te dienen. De ingekomen reacties zijn gewogen in het kader van deze procedures en zijn geen aanleiding geweest om de vrijstelling ex artikel 19 WRO te weigeren. Nu de vrijstellingen zijn verleend, zijn de locaties als 'bestaande situatie' opgenomen.*
- b Zie reactie onder 19 c.*
- c Het bestemmingsplan 'Kom Druten' is een conserverend bestemmingsplan, dat met name is gericht op het beheer van de bestaande situatie. In het bestemmings-*

plan is dan ook gekozen voor een relatief gedetailleerde wijze van bestemmen, die de bestaande functies en bebouwing in het plangebied vastlegt. Er worden slechts enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In paragraaf 3.3 van de toelichting is aangegeven hoe de verschillende functies zijn vertaald in het bestemmingsplan. Per bestemming zijn regels opgenomen waaraan de bebouwing moet voldoen. Bouwplannen worden daarnaast door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst aan de welstandsnota en, indien van toepassing, het beeldkwaliteitplan Centrum Druten. De ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan vormen, in combinatie met de beeldkwaliteitskaders van de welstandsnota respectievelijk het beeldkwaliteitplan, het toetsingskader voor nieuwe bouwaanvragen.

- d Zie reactie onder 6.
- e Het bestemmingsplan 'Kom Druten' is een conserverend bestemmingsplan, dat met name is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan maakt slechts enkele zeer concrete nieuwbouwinitiatieven mogelijk. De (algemene) vraag van insprekers is niet relevant in het kader van dit bestemmingsplan en overstijgt bovendien het niveau van dit plan.
- f Zie reactie onder 13 a.
- g In de Centrumvisie Druten is de visie op het winkelgebied van Druten vastgelegd. De Centrumvisie is de leidraad voor het gemeentelijk beleid in dit gebied en vormt een concreet toetsingskader voor het beoordelen van nieuwe initiatieven.
- h Het bestemmingsplan 'Kom Druten' heeft geen betrekking op woningbouw in de Drutensche Waarden. De vraag van insprekers is daarom niet relevant in het kader van dit bestemmingsplan.
- i De eisen van het beeldkwaliteitplan kunnen niet worden vertaald in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Kom Druten' geeft de ruimtelijke kaders aan voor de bebouwing in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan heeft betrekking op zaken als materiaalgebruik en de architectonische verschijningsvorm van gebouwen en vormt het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan vormen gezamenlijk het toetsingskader voor nieuwe bouwaanvragen.
- j In de bestemming 'Centrum' is, conform het vigerende bestemmingsplan, bewust gekozen voor een flexibele regeling. Hierdoor kan de hoeveelheid detailhandel in het centrumgebied worden uitgebreid, wat ten goede komt aan het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van de kern (en de gemeente) Druten. Er zijn geen ruimtelijke of functionele bezwaren tegen een dergelijke ruime regeling. Het al dan niet uitbreiden van het aantal winkels is met name afhankelijk van vraag en aanbod. De hoeveelheid en aard van de detailhandel in het centrum van Druten zal zich hieraan aanpassen door zelfregulering van de markt. Gemeentelijke bemoeienis met deze marktwerking is niet aan de orde.
- k Alle concrete bouwinitiatieven worden getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, op basis van het beeldkwaliteitplan Centrum Druten. Dit staat los van het type woningbouw of de doelgroep waarvoor wordt gebouwd.
- l Insprekers geven niet aan op welke ontwikkelingen precies wordt gedoeld. In de toelichting van het bestemmingsplan is duidelijk aangegeven welke nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt door dit bestemmingsplan. De plannen die als



- 'bestaand' zijn opgenomen, zijn plannen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen. Zie verder de beantwoording onder a.
- m Zie reactie onder 20. Aanvullend kan worden aangegeven dat de nieuwbouw op de locatie De Smid geen afbreuk doet aan het karakter van de bebouwing van het Reigersnest. Vanwege de aanwezige afstand tussen de nieuwbouwlocatie en het Reigersnest (dat schuin tegenover locatie De Smid staat) is geen sprake van aantasting van de monumentale waarde van het Reigersnest. Daarnaast geldt dat iedere bouwaanvraag afzonderlijk wordt beoordeeld, waarbij een locatiespecifieke afwijzing wordt gemaakt. De afwijzing van een verzoek op de locatie Hogestraat 43 en 45 betekent niet dat de bouwplannen op de locatie De Smid geen doorgang zouden kunnen vinden.
- n In de toelichting van het bestemmingsplan is een afbeelding opgenomen met de meest recente stand van zaken met betrekking tot de herontwikkeling van de scholenlocatie. Het gedeelte van de locatie waar de school wordt gerealiseerd, is al relatief ver uitgekristalliseerd. Het gedeelte van de locatie waar woningbouw is voorzien, behoeft nog verdere uitwerking. Op dit moment is nog niet helder op welke wijze en op welke termijn hier woningbouw zal worden gerealiseerd. Voor dit gedeelte van de ontwikkelingslocatie zijn daarom de vigerende bouwmogelijkheden overgenomen, met een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bouw van grondgebonden woningen. Afhankelijk van de definitieve inrichting van het gebied zal mogelijk een aantal bomen worden gekapt. Op dit moment is nog niet duidelijk hoeveel en welke bomen het betreft. Overigens heeft alleen de boom op de hoek van de Irenestraat en de Margrietstraat een beschermde status.
- o In het geval van nieuwe bebouwing dan wel functiewijziging wordt getoetst aan de algemene parkeerregel die is opgenomen in artikel 25 van de planregels.

**Aanpassing:**

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**27 Inspreker 24**

*Het perceel sectie B nr. 3688 heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Dit perceel is echter eigendom van inspreker en is in gebruik als tuin. Inspreker verzoekt daarom het perceel te bestemmen als tot zijn woning behorende tuin.*

**Beantwoording:**

In het voorontwerpbestemmingsplan was voor deze gronden abusievelijk de bestemming 'Groen' opgenomen. De bestemming is gewijzigd in 'Wonen' en 'Tuin'.

**Aanpassing:**

- De bestemming van het perceel ten zuiden van het perceel Mr. van Coothstraat 25 is gewijzigd van 'Groen' in 'Wonen' en 'Tuin'.

**28 Inspreker 25**

- a *De Hogestraat-Kattenburg is in het kader van het MIP aangemerkt als 'bijzonder gebied met hoge cultuurhistorische waarde. In het bestemmingsplan is echter niet voorzien in een vorm van bescherming. Insprekers vragen om de rijks- en gemeentelijke monumenten op de verbeelding op te nemen.*
- b *De hoogtes van de toren (67 meter) en kerk (21 meter) zijn niet goed op de verbeelding opgenomen.*
- c *Insprekers maken bezwaar tegen de bouwmogelijkheden die worden geboden naast/in de pastorietaan. Het geplande pand tast de privacy in ernstige mate aan en is te groot om op zo'n korte afstand van de perceelsgrens te worden gebouwd. In 1995 is een eerder plan reeds vernietigd door de Raad van State. Er zijn geen gewijzigde feiten of omstandigheden die deze hoge bebouwing nu zouden kunnen rechtvaardigen. De kern van het nieuwe monumentenbeleid (Modernisering Monumentenzorg) is een omslag in het denken: van objectgericht naar gebiedsgericht. Gemeenten moeten hier bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee houden. De geplande nieuwbouw tast de cultuurhistorische waarde van het complex van kerk, pastorie en pastorietaan (inclusief monumentale bomen) aan.*

**Beantwoording:**

- a Zie reactie onder 6.
- b Op de verbeelding waren abusievelijk niet de juiste maten opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwhoogtes alsnog aangepast aan de bestaande hoogtes van de kerk.
- c Insprekers doelen op de realisering van bebouwing grenzend aan de tuin van de pastorie. Deze locatie is als 'locatie notariskantoor' opgenomen in de Centrumvisie Druten. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Druten' was op deze locatie niet voorzien in nieuwe bouwmogelijkheden. Inmiddels zijn de plannen voor deze locatie verder uitgekristalliseerd, waardoor het mogelijk is om de ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan alsnog mogelijk te maken.  
Insprekers geven aan dat een eerder plan in 1995 is vernietigd door de Raad van State en dat er geen gewijzigde omstandigheden zijn die de realisering van bebouwing op deze locatie zouden kunnen rechtvaardigen. Er is echter wel degelijk sprake van een andere situatie. In 2007 heeft de gemeenteraad in de vorm van de Centrumvisie Druten immers een nieuwe, integrale visie voor het Drutense centrumgebied vastgesteld, waardoor nieuw beleid is geformuleerd ten aanzien van het centrum. Onderdeel van deze visie is een aantal ontwikkelingslocaties. Voor alle in de visie benoemde ontwikkelingslocaties geldt dat nieuwbouw op deze specifieke locaties een belangrijke bijdrage levert aan de versterking van de ruimtelijke en functionele structuur en de vergroting van de aantrekkelijkheid van het Drutense centrum. Voor de locatie notariskantoor is aangegeven dat herontwikkeling de huidige onaan-trekkelijke overgang van de Markt naar de Hogestraat en vice versa kan verbeteren. Dit kan gedeeltelijk worden bereikt door herinrichting van de openbare ruimte.

In de Centrumvisie is daarnaast aangegeven dat het een optie is om een gebouw te realiseren achter de winkelpanden aan de Markt, grenzend aan de tuin van de pastorie. Het gebouw kan conform de Centrumvisie een maximale hoogte krijgen van twee bouwlagen met een kap (woonlaag). Door realisering van het pand wordt de wand sterker en hebben de bestaande winkels meer kans om te overleven. Het bouwplan voor de locatie notariskantoor past binnen de ruimtelijke kaders van de Centrumvisie. Op de locatie is een pand voorzien waarin een horecagelegenheid is voorzien. Het pand krijgt een hoogte van twee bouwlagen met kap.

Niet ontkend kan worden, dat door de realisering van het bouwplan de situatie ter plaatse van het perceel van de pastorie wijzigt. Er zal onder meer sprake zijn van wijziging van de privacy op dit perceel. De (ruimtelijke en functionele) kwaliteitswinst die nieuwbouw op deze locatie voor het Drutense centrum betekent, weegt echter zwaarder dan de individuele belangen van insprekers. De bouwmassa van het nieuwe pand (twee bouwlagen met kap) is beperkt en er is sprake van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing, waardoor de gevolgen voor inspreker beperkt blijven. Er wordt qua bouwmassa en situering aangesloten bij de bestaande bebouwing aan de Hogestraat 6a - 6d, die eveneens op korte afstand van de pastorie en pastorietuin staat. Doordat de nieuwe bebouwing aansluitend aan de bebouwing op het perceel Hogestraat 6a - 6d wordt gebouwd, ontstaat een logische afronding van de bebouwingswand ten zuiden van de pastorietuin.

Hoewel het pand op relatief korte afstand van de bebouwing van kerk en pastorie wordt gerealiseerd, is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de monumentale waarden van het complex van kerk, pastorie en pastorietuin. De cultuurhistorische waarden van dit ensemble blijven, ook na realisering van het initiatief, in voldoende mate zichtbaar en ervaarbaar. In een eerder stadium heeft in de Centrumvisie Druten een integrale beoordeling van de ontwikkelingslocaties plaatsgevonden, waarbij ook de cultuurhistorische waarden zijn meegewogen. In de Centrumvisie is geconcludeerd dat bebouwing op deze locatie onder voorwaarden (maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap) mogelijk is. Het feit dat cultuurhistorische aspecten moeten worden meegewogen bij de ontwikkeling van nieuwe initiatieven betekent overigens niet per definitie dat de bestaande situatie gehandhaafd moet blijven. Er spelen immers bij nieuwe ontwikkelingen meer aspecten en belangen dan uitsluitend de cultuurhistorische waarden van een gebied. Er zijn voldoende mogelijkheden om nieuwe ontwikkelingen in te passen in cultuurhistorisch waardevolle gebieden, mits dit op een zorgvuldige wijze gebeurt.

**Aanpassing:**

- De bouwhoogtes voor de kerk zijn aangepast, zodat deze overeenkomen met de bestaande situatie.

**29 Inspreker 26**

- a *De maximale bouwhoogte voor bijgebouwen is verlaagd terwijl de maximale goothoogte is verhoogd. Dit levert beperkingen op ten opzichte van de huidige situatie. Bovendien zijn zo alleen flauw hellende daken mogelijk. Voor alle bestemmingsplannen in den lande is een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter voorgeschreven.*
- b *Op het perceel van inspreker is een bijgebouw ingetekend dat er niet staat en er ook nooit heeft gestaan. Dit kan verwarrend werken.*

**Beantwoording:**

- a In het voorontwerpbestemmingsplan is voor bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' een regeling opgenomen zoals die geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente Druten. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,2 meter bedragen. Deze goothoogte is zodanig gekozen dat voor een bijgebouw met een platte afdekking kan worden voldaan aan de voorwaarden van het Bouwbesluit. De bouwhoogte mag maximaal 5,5 meter bedragen (in het voorontwerpbestemmingsplan was abusievelijk een hoogte van maximaal 5 meter opgenomen, dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan gecorrigeerd). Het is niet zo dat hierdoor slechts flauw hellende daken mogelijk zijn. Dit is onder meer afhankelijk van de breedte en diepte van een bijgebouw. Bovendien hoeft uiteraard niet tot de maximale goothoogte van 3,2 meter te worden gebouwd. Een bijgebouw met een goothoogte van 2,5 meter en een bouwhoogte van 5,5 meter behoort tot de mogelijkheden. Het is tenslotte niet zo dat voor alle bestemmingsplannen in den lande vaste maten gelden voor bijgebouwen: dit is per gemeente verschillend.
- b Het bijgebouw waar inspreker op doelt, is opgenomen in de kadastrale ondergrond. Deze ondergrond is afkomstig van het Kadaster en mag niet worden gewijzigd in het kader van het bestemmingsplan. Overigens heeft dit geen gevolgen voor de (bouw)mogelijkheden van inspreker. De ondergrond vormt de basis waarop het bestemmingsplan is getekend, maar heeft geen juridische betekenis.

**Aanpassing:**

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**30 Inspreker 27**

*Inspreker verzoekt om, conform de bij de gemeente aanwezige aanvraag, een kleinschalige winkelbestemming op te nemen voor de woning aan de Waalbandijk 196.*

**Beantwoording:**

Het gemeentelijk beleid op het gebied van detailhandel is erop gericht om winkelvoorzieningen zoveel mogelijk te concentreren in het centrumgebied van Druten, aan de Hogestraat, de Kattenburg, de Markt en de Heuvel. Vestiging van detailhandel in (woon)gebieden buiten het centrum wordt daarom niet toegestaan. Het initiatief van inspreker wordt derhalve niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Kom Druten'.

Zoals eerder per brief aangegeven aan inspreker, is op het perceel Waalbandijk 196 ook ingevolge het vigerende bestemmingsplan geen detailhandel toegestaan.

**Aanpassing:**

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**31 Inspreker 28**

- a *Er ligt geen detailhandelsbestemming op de computerzaak die al sinds 1995 is gevestigd aan de Jan van Galenstraat 2a. Ook de naastgelegen klusmarkt is niet positief bestemd.*
- b *Er is geen woonbestemming aanwezig. De bovenverdieping is in het verleden in gebruik geweest als woning. In de directe omgeving zijn diverse bedrijfswoningen aanwezig. Inspreker verzoekt om de woonfunctie te legaliseren.*

**Beantwoording:**

- a Het gemeentelijk beleid is erop gericht om detailhandel te concentreren in het centrumgebied. Dit laat onverlet dat bestaande detailhandelsvestigingen buiten het centrumgebied positief dienen te worden bestemd. Voor de computerzaak aan de Jan van Galenstraat 2a is daarom de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - elektronicazaak' opgenomen. De bestaande detailhandelsactiviteiten worden hierdoor positief bestemd. Voor de naastgelegen klusmarkt is de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt' opgenomen (zie ook reactie onder 10).
- b Op het perceel van inspreker is geen sprake van een legale woonfunctie. Er is derhalve geen aanleiding om op dit perceel een reguliere woning toe te staan. De vestiging van reguliere (burger)woningen op bedrijventerrein Kerkeland past niet binnen het gemeentelijke beleid.

Mede naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is het beleid met betrekking tot bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Kerkeland opnieuw bezien. Bedrijventerrein Kerkeland is een relatief kleinschalig lokaal bedrijventerrein, waar met name bedrijven in een lage milieucategorie zijn gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan 'Druten - Kom 1994' zijn op het bedrijventerrein bedrijfswoningen toegestaan. Ruimtelijk en functioneel gezien zijn er geen bezwaren om deze vigerende bouwmogelijkheid te handhaven. In de bestemming 'Bedrijventerrein' is dan ook een algemene regeling opgenomen waardoor per bedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. Hierbij zal wel moeten worden voldaan aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, namelijk dat sprake moet zijn van een woning, die is bedoeld voor de huisvesting van een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is (begrip in artikel 2 van de regels).

**Aanpassing:**

- Voor de bestaande computerzaak aan de Jan van Galenstraat 2a is de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - elektronicazaak' opgenomen.

**32 Inspreker 29**

*Inspreker verzoekt om een gesprek aangaande het realiseren van een tuinhuis/carport in de achtertuin.*

**Beantwoording:**

De mogelijkheden voor het realiseren van een tuinhuis/carport zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan 'Kom Druten'. Inmiddels heeft een gesprek plaatsgevonden over de mogelijkheden bij het betreffende pand.

**Aanpassing:**

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**33 Inspreker 29/Inspreker 30**

*Insprekers zijn ieder eigenaar van een woning met bedrijfspand. De bebouwingsregeling in het bestemmingsplan 'Kom Druten' sluit niet aan bij de gewenste mogelijkheden. De percelen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen' en voorzien van de aanduiding 'bedrijf'. Doordat op de percelen reeds bedrijfsbebouwing aanwezig is, kunnen er echter vrijwel geen bijgebouwen ten behoeve van de woning meer worden gerealiseerd, aangezien de bijgebouwenregeling binnen de bestemming 'Wonen' hier onvoldoende ruimte voor biedt.*

**Beantwoording:**

De mogelijkheden die het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Druten' voor de percelen van insprekers biedt, zijn inderdaad relatief beperkt. Vanwege de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing zijn de bouwmogelijkheden die de bestemming 'Wonen' biedt, reeds grotendeels benut, zodat het realiseren van bijgebouwen voor de woning niet meer mogelijk is. Het is echter niet gewenst om de percelen op te nemen in de bestemming 'Bedrijf' of 'Bedrijventerrein', aangezien conform het gemeentelijk beleid voor deze gronden op termijn wordt gestreefd naar een woonfunctie. De wijze van bestemmen (bestemming 'Wonen' met aanduiding 'bedrijf') doet recht aan de bestaande situatie en is dan ook passend. Wel zijn de regels aangepast, zodat de aanwezigheid van de bedrijfsbebouwing niet langer onevenredig beperkend is voor de bouw van bijgebouwen bij de woning. Naast de 'standaard' bijgebouwenregeling is de bestaande hoeveelheid bedrijfsbebouwing positief bestemd. Hierdoor mag op de percelen, naast de bestaande bedrijfsbebouwing, maximaal 70 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen voor de woning aanwezig zijn.

**Aanpassing:**

- De bebouwingsregeling voor de betreffende percelen is aangepast, zodat naast de bestaande bedrijfsbebouwing ook maximaal 70 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de woning aanwezig mag zijn.

**34 Inspreker 31**

- a *Waarom is slechts 50 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte toegestaan op een kavel van 1.145 m<sup>2</sup>?*
- b *Inspreker verzoekt om de mogelijkheid om een bedrijf van 300 tot 500 m<sup>2</sup> te bouwen in Druten en vraagt zich af waar dit kan.*

**Beantwoording:**

- a Voor alle percelen die in de bestemming 'Wonen' zijn opgenomen, gelden dezelfde mogelijkheden voor aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Een vrij beroep (bijvoorbeeld een arts, advocaat of notaris) is zonder meer toegestaan. Onder voorwaarden kunnen via een omgevingsvergunning voor het afwijken (onthefving) bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten worden toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>. Er is bewust niet voor een grotere maat gekozen, omdat de woonfunctie van het perceel de belangrijkste functie moet blijven. Bedrijfsactiviteiten die, ongeacht de kavelgrootte, meer oppervlakte vragen dan 50 m<sup>2</sup>, zijn niet gewenst in woongebieden en zouden op een bedrijventerrein moeten worden gevestigd.
- b Met betrekking tot de vraag over het bouwen van een nieuw bedrijf, kan inspreker contact opnemen met de bedrijfscontactfunctionaris. Deze vraag is niet relevant in het kader van het bestemmingsplan 'Kom Druten'.

**Aanpassing:**

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**35 Inspreker 32**

- a *Inspreker verzoekt om de bedrijfsbestemming die tot kort voor 2005 op het perceel lag, weer terug te brengen.*
- b *De tuinbestemming achter Mr. van Coothstraat 31 is nu 'Verkeer'.*

**Beantwoording:**

- a Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Druten-Kom 1994' een woonbestemming. De huidige functie van het perceel is wonen en het perceel ligt in een woongebied, waardoor een bedrijfsbestemming niet wenselijk wordt geacht. Er is dan ook geen reden om voor het perceel een bedrijfsbestemming op te nemen.
- b De gronden waar inspreker op doelt, zijn inderdaad opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. De bestemming 'Tuin' is, gezien het huidige gebruik, beter op zijn plek.

**Aanpassing:**

- De bestemming van de gronden achter de Mr. van Coothstraat 31 is gewijzigd van 'Verkeer' in 'Tuin'.

**36 Inspreker 33**

*Insprekers verzoeken om een functiewijziging van het pand Ambtshuisstraat 1 mogelijk te maken. Het pand is nu opgenomen in de bestemming 'Horeca'. Insprekers zijn voornemens om op de begane grond een kantoor te realiseren, met daarbij één (boven)woning.*

**Beantwoording:**

Deze functiewijziging is door middel van een ontheffing van gebruik (via artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening) inmiddels planologisch mogelijk gemaakt. De bestemming op het perceel is aangepast, zodat recht wordt gedaan aan de verleende ontheffing. De bestemming voor het perceel is gewijzigd naar 'Kantoor'. Het bouwvlak is daarnaast voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning', zodat een bedrijfswoning aanwezig mag zijn.

**Aanpassing:**

- De bestemming voor het perceel Ambtshuisstraat 1 is gewijzigd in 'Kantoor'. Op het bouwvlak is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.

**37 Inspreker 34**

*Insprekers geven aan dat het bouwvlak op hun perceel te klein is, zodat het bestemmingsplan geen ruimte biedt voor de ingediende bouwaanvraag ten behoeve van een nieuw bijgebouw voor de voorgevelrooilijn van de woning. Insprekers verzoeken om het bestemmingsplan aan te passen zodat het nieuwe bouwplan hier binnen past.*

**Beantwoording:**

Het bouwvlak op het perceel van insprekers is ingetekend op basis van de bestaande situatie. Hierbij is niet alleen het bestaande hoofdgebouw, maar ook de bestaande garage aan de voorzijde van de woning in het bouwvlak opgenomen. Er is dan ook sprake van een ruim bouwvlak, zeker in vergelijking met de overige bouwvlakken die in het bestemmingsplan 'Kom Druten' voor woningen zijn opgenomen. Gezien de grootte en ligging van het perceel van insprekers is een dergelijk groot bouwvlak ruimtelijk gezien niet bezwaarlijk, maar verdere uitbreiding van de toch al forse bouwmogelijkheden is niet gewenst. Het huidige bouwvlak (ruimte voor hoofdgebouw en bijgebouwen) en bestemmingsvlak (ruimte voor bijgebouwen) bieden voldoende mogelijkheden voor bebouwing op dit perceel. Uitbreiding van de bouwmogelijkheden aan de voorzijde van de woning is ruimtelijk gezien niet gewenst. Het bouwvlak is derhalve niet aangepast.

**Aanpassing:**

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



## 3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Druten' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar diverse instanties. Er reacties ontvangen van de volgende vooroverleginstanties:

- provincie Gelderland;
- VROM-Inspectie Regio Oost;
- Waterschap Rivierenland;
- Kamer van Koophandel Midden-Nederland;
- Rijkswaterstaat Oost-Nederland.

### 1 Provincie Gelderland

*De provinciale afdelingen achten het bestemmingsplan 'Kom Druten' een plan van lokale aard. Vanuit de provinciale verantwoordelijkheid (conform de op 19 maart 2008 door Provinciale Staten vastgestelde Wro-Agenda) zien de afdelingen geen reden om hierover advies uit te brengen.*

#### **Beantwoording:**

De reactie van de provincie Gelderland is voor kennisgeving aangenomen.

#### **Aanpassing:**

- De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 2 VROM-Inspectie Regio Oost

*De VROM-Inspectie heeft in het kader van het vooroverleg gereageerd omdat het bestemmingsplan 'Kom Druten' betrekking heeft op nationaal belang 42: militaire terreinen. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Druten' ligt namelijk in het radarverstoringsgebied van de rader op vliegbasis Volkel. Dit betekent dat bouwwerken met een hoogte van meer dan 65 meter boven NAP getoetst dienen te worden. De VROM-inspectie verzoekt om bebouwing van meer dan 65 meter boven NAP slechts mogelijk te maken via een omgevingsvergunning voor het afwijken (onthefving). Als voorwaarde geldt dat een radarverstoringsonderzoek moet worden uitgevoerd. Daarnaast moet schriftelijk advies worden ingewonnen bij de radarbeheerder.*

#### **Beantwoording:**

De maaiveldhoogte in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Druten' varieert van 5 tot 10 meter boven NAP. Dit betekent dat in het plangebied bouwwerken tot een hoogte van 55 meter zonder meer toelaatbaar zijn. Het bestemmingsplan maakt dergelijke hoge bouwwerken niet mogelijk. De maximale bouwhoogte die het bestemmingsplan toestaat (voor waarschuwings- en communicatiemasten) bedraagt 50 meter (via een omgevingsvergunning voor het afwijken). Het enige gebouw dat hoger is dan de toegestane 55 meter is de kerktoeren van de H.H. Ewaldenkerk (67 meter). Dit betreft echter een bestaand bouwwerk, dat geen wijzigingen zal ondergaan.

De ligging in het radarverstoringengebied levert derhalve geen beperkingen op voor de bouwmogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan, waardoor het niet zinvol is om het radarverstoringengebied op te nemen op de verbeelding en in de planregels. In de toelichting is een korte paragraaf opgenomen, waarin wordt ingegaan op de ligging in het radarverstoringengebied van vliegbasis Volkel.

**Aanpassing:**

- De toelichting is aangevuld met een paragraaf die betrekking heeft op het radarverstoringengebied van vliegbasis Volkel.

**3 Waterschap Rivierenland**

- a *Het waterschap geeft aan dat de bestaande watergangen en waterkeringen correct zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels.*
- b *Over de inbreidingslocaties heeft reeds overleg met het waterschap plaatsgevonden. Hierbij is afgesproken dat de benodigde waterberging buiten de kern van Druten zal worden gerealiseerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van de Waterbergingsbank. Verzocht wordt dit in de toelichting te vermelden.*

**Beantwoording:**

- a De reactie van het waterschap is voor kennisgeving aangenomen.
- b De toelichting wordt aangevuld zoals verzocht door het waterschap.

**Aanpassing:**

- De paragraaf ‘Water’ in de toelichting is aangevuld met een passage waarin wordt verwezen naar de Waterbergingsbank in relatie tot de nieuwe ontwikkelingen.

**4 Kamer van Koophandel Midden-Nederland**

- a *De Kamer van Koophandel geeft aan het prettiger te hebben gevonden als het bestemmingsplan niet tijdens de vakantieperiode ter inzage was gelegd.*
- b *Uit het plan blijkt niet hoe en op welke wijze de bestaande rechten van de bedrijven in het plangebied nu en in de toekomst gewaarborgd blijven. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat deze rechten worden gewaarborgd.*
- c *De Kamer van Koophandel verzoekt om de nieuwe ontwikkelingen (Ambtshuisterrein, Hogestraat 37 en Schoollocatie Irenestraat), gezien de status waarin ze verkeren, niet op te nemen in het bestemmingsplan omdat deze dan als definitief kunnen worden aangemerkt.*
- d *Het is niet duidelijk hoe het plan zich verhoudt tot de andere plannen voor het centrum van Druten die nu in ontwikkeling dan wel in procedure zijn (bijvoorbeeld De Markt, De Horst en de Schoollocatie Irenestraat). De Kamer van Koophandel adviseert alle plannen te bundelen.*
- e *Onduidelijk is wat de invloed van de plannen is op de parkeersituatie in het centrum van Druten. De vraag is of het totaal aantal parkeerplaatsen in en rond het centrum van Druten voldoende is.*

*Geadviseerd wordt om de parkeersituatie in en om het centrum grondig te bekijken en er voor zorg te dragen dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.*

- f Op het bedrijventerrein Kerkeland zijn verschillende gronden verschillend bestemd. De Kamer van Koophandel verzoekt om de situatie nogmaals grondig te bekijken, zodat in het plan de juiste bestemmingen worden opgenomen.*

**Beantwoording:**

- a Zie onder inspraakreactie 19 c.
- b In paragraaf 3.3. van de toelichting is per functie aangegeven waarop het gemeentelijk beleid is gericht en hoe dit is vertaald in het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is bijvoorbeeld bij detailhandel aangegeven wat de mogelijkheden binnen de bestemming 'Centrum' zijn en hoe is omgegaan met solitaire detailhandelsvestigingen. Hieruit blijkt reeds hoe is omgegaan met de bestaande rechten van bedrijven. Aanpassing van het bestemmingsplan wordt niet noodzakelijk geacht.
- c De betreffende ontwikkelingen zijn inmiddels zodanig concreet dat ze integraal zijn beoordeeld en juridisch-planologisch mogelijk kunnen worden gemaakt. Om deze reden is in het bestemmingsplan 'Kom Druten' een aantal ontwikkelingen opgenomen. Er zijn geen redenen om deze locaties niet als 'definitief' aan te merken en als ontwikkelingslocatie mee te nemen.
- d Het bundelen van meerdere plannen is in de praktijk over het algemeen niet mogelijk en bijzonder complex, aangezien elk plan zijn eigen traject kent (van initiatief tot vaststelling van het bestemmingsplan). Omgekeerd staat een afzonderlijke planprocedure afstemming tussen diverse projecten niet in de weg. De reactie leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- e Het bestemmingsplan 'Kom Druten' is een conserverend bestemmingsplan, dat is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Daarnaast wordt een beperkt aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor die delen van het plangebied waar het bestemmingsplan slechts de bestaande situatie vastlegt, geldt dat er door de vaststelling van het bestemmingsplan geen wijzigingen van de huidige situatie plaatsvinden. Voor de ontwikkelingslocaties geldt dat een beoordeling van de parkeersituatie deel heeft uitgemaakt van de integrale beoordeling van de initiatieven. In de algemene gebruiksregels is een parkeerregel opgenomen, die er bij functiewijziging of nieuwbouw op toeziet dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op deze wijze is voor het aspect parkeren een passende regeling opgenomen in het bestemmingsplan. De reactie is verder niet relevant in het kader van de bestemmingsplanprocedure.
- f De bestemmingen op het bedrijventerrein Kerkeland zijn afgestemd op het huidige gebruik van de gronden. De Kamer van Koophandel geeft niet aan waarom ze precies van mening is dat dit opnieuw moet worden gezien. Er is geen aanleiding om de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingen te heroverwegen. De reactie leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Aanpassing:**

- De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 5 Rijkswaterstaat Oost-Nederland

*Binnen het plangebied van het bestemmingsplan ligt een gebied dat deel uitmaakt van het rivierbed van de Waal en dat bij hoogwater dus watervoerend kan zijn. Voor dit gebied is het beleidsregime van de Beleidslijn grote rivieren van toepassing. Rijkswaterstaat verzoekt om een dubbelbestemming op te nemen ('Waterstaat - Waterstaatkundige functie') en zo de afvoer en berging van water toe te staan. Rijkswaterstaat verzoekt daarnaast om de uitbreidingsruimte van de bebouwing in het watervoerend rivierbed te beperken conform de Beleidslijn grote rivieren (geen uitbreiding, of maximaal éénmalig met 10% uitbreiden). Tenslotte verzoekt Rijkswaterstaat om voor het bouwen op basis van andere bestemmingen in het rivierbed een randvoorwaarde te stellen dat een instemmende verklaring vanuit de rivierbeheerder noodzakelijk is. Hierdoor is sprake van een goede afstemming tussen het ruimtelijk spoor en het Waterwetspoor.*

### **Beantwoording:**

Een gedeelte van het plangebied ligt inderdaad binnen het rivierbed van de Waal. Ingevolge de Beleidslijn grote rivieren geldt voor deze gronden het 'stroomvoerend regime'. Het betreft de buitendijks gelegen (bedrijfs)percelen aan de Waalbandijk 121-125. De buitendijks gelegen woningen aan de Waalbandijk 107-111, die waren opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, liggen ook in het rivierbed van de Waal. De plangrens is echter aangepast, zodat deze woningen niet meer zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Druten'.

Hoewel in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan aandacht is besteed aan de ligging in het rivierbed van de Waal, heeft geen doorvertaling in de planregels plaatsgevonden. Overeenkomstig het verzoek van Rijkswaterstaat is dat in het ontwerpbestemmingsplan alsnog gebeurd. De gronden die deel uitmaken van het stroomvoerend rivierbed van de Waal zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de berging en afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs. Binnen de dubbelbestemming is een regeling opgenomen die de oppervlakte van de bebouwing in het rivierbed beperkt. De maximaal toegestane oppervlakte is gebaseerd op de bestaande oppervlakte + 10% uitbreiding en is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Hiermee zijn de ruimtelijke consequenties van de Beleidslijn grote rivieren voorzien van een passende regeling in het bestemmingsplan.

Het opnemen van een randvoorwaarde bij een directe bouwtitel (instemmende verklaring vanuit de rivierbeheerder), zoals Rijkswaterstaat verzoekt, is juridisch gezien niet mogelijk. De aangewezen manier om dit in een bestemmingsplan te regelen, is het opnemen van een bouwverbod met een afwijkingsbevoegdheid. In onderhavig geval is het opnemen van een dergelijke regeling niet aan de orde, aangezien de maximale hoeveelheid bebouwing reeds is vastgelegd binnen de dubbelbestemming (bestaand + 10%). Hiermee is juridisch-planologisch afdoende gewaarborgd dat wordt voldaan aan de ruimtelijke beperkingen die voortvloeien uit de Beleidslijn grote rivieren.

Daarnaast geldt dat (bouw)activiteiten in het rivierbed van de Waal op grond van de Waterwet al vergunningplichtig zijn. Wanneer in het rivierbed gebouwd wordt, is naast een toetsing aan het bestemmingsplan ook een watervergunning benodigd. Omdat deze vergunningplicht wettelijk is vastgelegd, is het opnemen van een vergelijkbare regeling in een bestemmingsplan niet zinvol. Dit zou leiden tot dubbele regelgeving en, gezien de planperiode van een bestemmingsplan, op termijn mogelijk tot een verouderde regeling.

**Aanpassing:**

- De gronden die deel uitmaken van het rivierbed van de Waal zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Binnen deze dubbelbestemming is een regeling opgenomen met betrekking tot de maximaal toegestane oppervlakte van bebouwing.
- De paragraaf in de toelichting die betrekking heeft op de Waterwet en de Beleidslijn grote rivieren is aangepast/aangevuld.

## 4 Aanpassingen

Hierna wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen die ten gevolge van de inspraak- en vooroverlegprocedure zijn gedaan in het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Druten'.

### 1 Verbeelding

- Het bouwvlak op de percelen Kattenburg 41-43 is vergroot tot een diepte van 26,5 meter, zodat de achterzijde van het bouwvlak gelijk ligt met de achterzijde van het bouwvlak op het naastgelegen perceel Kattenburg 45.
- De bestemming van de aangekochte gronden aan de achterzijde van de woonpercelen Hoogland 8, 10 en 12 is gewijzigd van 'Groen' in 'Wonen'.
- De bestemming van het perceel ten zuiden van het perceel Waalbandijk 232 is gewijzigd van 'Verkeer' in 'Wonen'.
- Het bouwvlak van de woning Waalbandijk 232 is in westelijke richting met 5 meter vergroot.
- Het bouwvlak op het perceel Kerkeland 7a en 7b is vergroot, zodat het overeenkomt met het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan.
- De maximaal toegestane bouwhoogte op de percelen Waalbandijk 222 - 232 is verhoogd tot 12 meter. Voor het zuidelijke deel van het bouwvlak op het perceel Waalbandijk 222 is een maximale bouwhoogte van 10 meter gehandhaafd.
- De aanduidingen voor rijks- en gemeentelijke monumenten zijn opgenomen op de verbeelding.
- De bestemming van het perceel ten noorden van het perceel Hooistraat 14 is gewijzigd van 'Verkeer' in 'Wonen' en 'Tuin'.
- Het bouwvlak op het perceel Kattenburg 54 is vergroot, zodat de bestaande hoofdbouwmassa volledig binnen het bouwvlak valt.
- Op het perceel Jan van Galenstraat 4 is de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt' opgenomen. In de regels is ter plaatse van deze aanduiding een bouwmarkt toegestaan.
- De bestemming 'Centrum' en het bouwvlak op het perceel Raadhuisstraat 37 zijn vergroot zodat uitbreiding van de supermarkt aan de zijde van de Raadhuisstraat mogelijk is.
- Het bouwvlak op de percelen Hogestraat 20 en 22 is aan de achterzijde met vijf meter vergroot.
- Het bouwvlak op het perceel Hooistraat 16-16a is aangepast, zodat het beter aansluit bij het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan.
- Het nieuwbouwplan voor de locatie Klarenbeek is niet meer in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In plaats daarvan zijn de vigerende bestemmingen en bouw mogelijkheden opgenomen, met een wijzigingsbevoegdheid voor de realisering van woningen.

- Het bouwvlak voor de woningen op de hoek van de Margrietstraat en de Irenestraat is aangepast, zodat het overeenkomt met het bouwvlak dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van grondgebonden woningen met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen.
- De bestemming van het perceel Hogestraat 11 is gewijzigd van 'Horeca' in 'Centrum'. Op het perceel is een aanduiding opgenomen ten behoeve van de vestiging van horeca in categorie 1 of 3.
- De grens van het bestemmingsplan is aangepast, zodat de eigendommen van de eigenaren van 'het tabaksmagazijn' (Hooistraat 42) binnen het bestemmingsplan 'Kom Druten' vallen.
- De bestemming van het perceel Hooistraat 42 is gewijzigd in 'Gemengd'.
- De bestemming van het perceel ten zuiden van het perceel Mr. van Coothstraat 25 is gewijzigd van 'Groen' in 'Wonen' en 'Tuin'.
- De bouwhoogtes voor de kerk zijn aangepast, zodat deze overeenkomen met de bestaande situatie.
- Voor de bestaande computerzaak aan de Jan van Galenstraat 2a is de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - elektronicazaak' opgenomen.
- De bestemming van de gronden achter de Mr. van Coothstraat 31 is gewijzigd van 'Verkeer' in 'Tuin'.
- De bestemming voor het perceel Ambtshuisstraat 1 is gewijzigd in 'Kantoor'. Op het bouwvlak is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.
- De gronden die deel uitmaken van het rivierbed van de Waal zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'.

## 2 Regels

- In de regels is, ter verduidelijking, de bestemmingsomschrijving van artikel 10.1 sub b aangepast in 'tevens maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'.
- De regels van de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn aangepast, zodat de vestiging van één bedrijfswoning per bedrijf is toegestaan. In verband daarmee zijn de aanduidingen 'bedrijfswoning' binnen deze bestemming van de verbeelding verwijderd.
- In de regels is, ter verduidelijking, de bestemmingsomschrijving van artikel 6.1 sub c aangepast in 'tevens een transportbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf'.
- De regels van de bestemming 'Centrum' zijn aangepast, zodat niet alleen daghoreca (categorie 2b) maar ook horeca in categorie 2a is toegestaan. Het onderscheid tussen de categorieën 2a en 2b is hierbij komen te vervallen.
- De bebouwingsregeling voor de percelen aan de De Ruijterstraat 12a en 12b is aangepast, zodat naast de bestaande bedrijfsbebouwing ook maximaal 70 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de woning aanwezig mag zijn.
- In de regels is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' toegevoegd. Binnen deze dubbelbestemming is een regeling opgenomen met betrekking tot de maximaal toegestane oppervlakte van bebouwing.

### 3 Toelichting

- Voor de ontwikkelingslocatie De Smid is in de toelichting van het bestemmingsplan één benaming aangehouden, namelijk ‘Hogestraat/Raadhuisstraat (locatie De Smid)’.
- De toelichting is aangevuld met een paragraaf die betrekking heeft op het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel.
- De paragraaf ‘Water’ in de toelichting is aangevuld met een passage waarin wordt verwezen naar de Waterbergingsbank in relatie tot de nieuwe ontwikkelingen.
- De paragraaf ‘Waterwet en Beleidslijn grote rivieren’ is aangepast/aangevuld, waarbij aandacht is besteed aan de ligging van een deel van het plangebied in het rivierbed van de Waal.