

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kom Druten

Gemeente Druten

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kom Druten

Gemeente Druten

Datum:

maart 2012

Projectgegevens:

NZW06-DRU00004-01E

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	2
3	Aanpassingen	33
3.1	Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen	33
3.2	Ambtshalve aanpassingen	34

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Druten' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 september 2011 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 30 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de aanpassingen die als gevolg van de zienswijzen zijn gedaan in het bestemmingsplan 'Kom Druten'. Daarnaast is in hoofdstuk 3 een overzicht met ambtshalve aanpassingen opgenomen.

2 Zienswijzen

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Druten' zijn 30 zienswijzen ingediend. In twee gevallen heeft één reclamant twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in beide gevallen als één zienswijze behandeld. Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Kom Druten'. Dat de zienswijzen zijn samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige reacties betrokken.

1 Reclamant 1

Het volledige eigendom van de Protestantse Gemeente aan de Kattenburg 59, waaronder de voormalige pastorie, heeft de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Reclamant verzoekt om de bestemming van de pastorie te wijzigen naar 'Centrum' zodat de mogelijkheden voor verhuur worden vergroot. Gezien het huidige gebruik als copyshop zou een functiewijziging tot de mogelijkheden moeten behoren: er is dan immers sprake van formalisering van het huidige gebruik. Bovendien sluit de bestemming 'Centrum' aan bij de bestemming van de panden verderop aan de Kattenburg en is parkeren geen probleem.

Beantwoording:

De bestemming 'Maatschappelijk' doet geen recht aan de feitelijke situatie, waarin in de voormalige pastorie een copyshop is gevestigd. Gezien het karakter van de pastorie en de ligging nabij het centrumgebied van Druten wordt het gebruik als kantoorpand of ten behoeve van zakelijke dienstverlening passend geacht. Het opnemen van de bestemming 'Centrum', zoals reclamant voorstelt, is op deze locatie niet aan de orde. De bestemming 'Centrum' maakt detailhandel en horeca in categorie 2 (bijvoorbeeld een snackbar, cafetaria of lunchroom) mogelijk. Het perceel van de Protestantse Gemeente ligt buiten het concentratiegebied voor detailhandel en horeca, dat zich bevindt langs de Hogestraat en het deel van de Kattenburg tussen de Brouwerstraat in het oosten en Kattenburg 60 in het westen. Verruiming van het vestigingsgebied voor detailhandel en horeca is niet gewenst, omdat het beleid is gericht op concentratie van deze voorzieningen in het huidige centrumgebied.

De functies die op het perceel van reclamant toelaatbaar worden geacht, zijn beperkt tot maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dienstverlening, waarbij ook de bestaande copyshop positief moet worden bestemd. Op de verbeelding is daarom op de gronden rond de pastorie de aanduiding 'gemengd' opgenomen.

Aanpassing:

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op de gronden rond de voormalige pastorie aan de Kattenburg 59a is de aanduiding 'gemengd' opgenomen. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding kantoren, dienstverlening en een copyshop zijn toegestaan.

2 Reclamant 2

Reclamant verzoekt om voor het perceel aan de Loofschouwstraat 11 de bestaande en vergunde situatie positief te bestemmen. Het betreft de garage/berging, de uitbreiding van het woonhuis en de luifel en erfafscheiding die op het perceel aanwezig zijn. Daarnaast verzoekt reclamant om de realisering van een carport mogelijk te maken, zoals eerder in overleg met de gemeente is overeengekomen.

Beantwoording:

De legaal gerealiseerde bouwwerken op het perceel van reclamant, waaronder de uitbreiding van het woonhuis, zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen' en zijn positief bestemd. Deze bouwwerken passen binnen de bepalingen die gelden voor bijgebouwen of voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bijgebouw in de voortuin van reclamant is niet legaal gerealiseerd en is daarom niet positief bestemd. Hetzelfde geldt voor de te hoge erfafscheiding op het perceel.

Realisering van een carport ten behoeve van de stalling van bedrijfsvoertuigen was in het ontwerpbestemmingsplan reeds mogelijk gemaakt doordat op de gronden ten westen van het perceel van reclamant de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' was opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding was een overkapping toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Bij nader inzien is deze hoogte mogelijk (iets) te laag. De toegestane hoogte is daarom verhoogd naar 4 meter.

Aanpassing:

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De maximale bouwhoogte van een overkapping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is verhoogd van 3 naar 4 meter.

3 Reclamant 3

- a *In het bestemmingsplan is geen integrale visie op het parkeren in en rond het centrum van Druten meegenomen. De Kamer van Koophandel en de ondernemers maken zich zorgen of er in de toekomst voldoende en goed vindbare parkeerplaatsen dicht bij de winkels zijn. De Kamer verzoekt om met de Ondernemersvereniging Druten te overleggen over de integrale parkeersituatie in en rond het centrum.*
- b *De Kamer van Koophandel betreurt het dat het bestemmingsplan wordt geactualiseerd zonder dat het detailhandelsbeleid is vernieuwd. De Kamer ondersteunt het voornemen van de gemeente om een nieuwe detailhandelsnota op te stellen, maar vindt het jammer dat het bestemmingsplan nu niet als sturingsmechanisme kan worden ingezet.*

- c *De Centrumvisie 2007 is niet volledig in het bestemmingsplan vertaald. Er ontbreekt een uitsterfconstructie voor winkels die zich buiten de kernwinkelzone bevinden. Dit kan leiden tot ongewenste vestigingslocaties en tot een minder aantrekkelijk kernwinkelgebied.*
- d *In de regels van het bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt tussen dag- en avondhoreca, hoewel in de centrumvisie en in de toelichting is aangegeven dat avondhoreca dient te worden geconcentreerd aan het uiteinde van de Hogestraat en de Kattenburg en dat alleen daghoreca mag worden versterkt in het centrumgebied. In de gehanteerde horecacategorieën wordt geen verschil gemaakt in dag- en avondhoreca. Bovendien is er geen relatie met de systematiek van 'Bedrijven en Milieuzonering', wat tot onduidelijkheid kan leiden.*
- e *Op Kerkeland zijn bedrijven in milieucategorie 3.1 rechtstreeks toegestaan. Er liggen echter veel woningen binnen de hindercontour van 50 meter die geldt voor dergelijke bedrijven. Om ruimte voor bedrijven te behouden, verzoekt de Kamer van Koophandel om zorgvuldig om te gaan met woningbouw nabij bedrijfslocaties.*
- f *De begripsbepaling van 'vrij beroep' is niet eenduidig. Daarnaast verzoekt de Kamer om ruimere mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten aan huis voor ZZP'ers, waarbij aansluiting kan worden gezocht bij 'Bedrijven en Milieuzonering'.*

Beantwoording:

- a

Parkeren wordt in de gemeente Druten gereguleerd door middel van het gemeentelijke parkeerbeleid en de nota parkeernormen. De nota parkeernormen is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en vormt daardoor een rechtstreeks toetsingskader voor bouwplannen en functiewijzigingen in het plangebied. Hierdoor is het aspect parkeren voldoende verzekerd in het bestemmingsplan.

Het verrichten van een integraal onderzoek naar de parkeersituatie in en rond het Drutense centrum is op dit moment niet aan de orde. Gezien het hoofdzakelijk conserverende karakter van het bestemmingsplan, dat slechts enkele ontwikkelingen mogelijk maakt, is een dergelijk onderzoek ook niet van belang voor het bestemmingsplan. Maatregelen die samenhangen met het gemeentelijke parkeerbeleid worden bovendien in veel gevallen niet in een bestemmingsplan geregeld. Verkeerskundige maatregelen kunnen niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd.
- b

Gezien de actualiseringsplicht die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening is het niet mogelijk om het nieuwe bestemmingsplan voor Druten uit te stellen totdat er nieuw detailhandelsbeleid is. De huidige visie op het centrumgebied (de Centrumvisie Druten) dateert uit 2007 en heeft ten grondslag gelegen aan het bestemmingsplan. De hoofdlijnen van het detailhandelsbeleid (concentratie van detailhandel aan de Hogestraat/Kattenburg en de Heuvel) zijn vertaald in de bestemmingsregeling. Daarnaast is het zo dat het bestemmingsplan in veel gevallen niet als sturingsmechanisme kan fungeren. In het bestemmingsplan kunnen uitsluitend de ruimtelijk relevante aspecten worden opgenomen. De verwachting is dat deze aspecten in het nieuwe detailhandelsbeleid niet structureel zullen wijzigen.

- c Met het oog op de vigerende rechten van ondernemers buiten het centrumgebied is het opnemen van een uitsterfconstructie niet gewenst. De bestaande detailhandelsfuncties buiten het concentratiegebied zijn daarom positief bestemd. Overigens is buiten het centrumgebied nauwelijks detailhandel aanwezig. Dit beperkt zich tot een aantal detailhandelsvestigingen op bedrijventerrein Kerkeland, die specifiek zijn bestemd. Daar waar in het bestemmingsplan 'Druten-Kom 1994' buiten het centrum een winkelbestemming aanwezig was waarvan geen gebruik meer wordt gemaakt, is deze verwijderd.
- d In het bestemmingsplan is voor horeca onderscheid gemaakt in vier verschillende categorieën. Bepalend voor deze indeling is de aard van een horecagelegenheid en de mogelijke hinder die daarmee samenhangt. Deze systematiek is eenduidig en goed toetsbaar en voorkomt ongewenste ontwikkelingen. In het bestemmingsplan zijn in de bestemming 'Centrum' uitsluitend horecagelegenheden in categorie 2 toegestaan. Dit zijn horecagelegenheden die passend zijn in het winkelgebied, zoals lunchrooms, ijssalons en cafetaria's. In de bestemming 'Horeca', die is opgenomen voor het deel van de Hogestraat tegenover de kerk, zijn ook horecagelegenheden in categorie 1 en 3 toegestaan. Op deze locatie kunnen zich dus ook restaurants en cafés vestigen. Horeca in categorie 4 (discotheken/dancings) is nergens in het plangebied toegestaan. Hiermee is de gewenste verdeling van horecagelegenheden op een passende manier in het bestemmingsplan vertaald. Het onderscheid tussen dag- en avondhoreca is hierbij niet specifiek benoemd, omdat bijvoorbeeld een cafetaria ook buiten winkelopeningstijden geopend moet kunnen zijn.
- Bij de indeling in horecacategorieën is bewust geen onderscheid gemaakt op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Nagenoeg alle horecagelegenheden (hotels, restaurants, cafetaria's én cafés) vallen in milieucategorie 1, terwijl deze vormen van horeca wel een verschillende ruimtelijke uitstraling hebben. Onderscheid maken op basis van de VNG-brochure is onvoldoende om de gewenste verdeling van horeca te bewerkstelligen.
- e In het bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd, waarmee rekening is gehouden met de vigerende rechten. Op het gros van de percelen op Kerkeland is de vestiging van bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 zonder meer mogelijk omdat de afstand tot woningen meer dan 50 meter bedraagt. In het geval van nieuwe woningbouwontwikkelingen worden de rechten van omliggende bedrijven uiteraard in ogenschouw genomen. Dit komt aan de orde in de planologische procedure die voor de betreffende ontwikkeling zal moeten worden doorlopen.
- f Het begrip dat is opgenomen voor 'vrij beroep' is voldoende toetsbaar. Het rechtstreeks mogelijk maken van bedrijfsactiviteiten binnen de woonbestemming is niet gewenst. Hoewel het bij aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteiten met name gaat om ambachtelijke bedrijven, is enige hinder naar de omgeving niet op voorhand uit te sluiten. Om deze reden is voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten een omgevingsvergunning voor het afwijken benodigd. Bij de toetsing of een bedrijf toelaatbaar is, wordt onder meer getoetst aan de beschikbare parkeergelegenheid. Het bestemmingsplan biedt hierdoor voldoende flexibiliteit voor aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten.

Aanpassing:

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Reclamant 4

Op de percelen Hooistraat 12 en 14 zijn in het vigerende bestemmingsplan winkels en bedrijven toegestaan. Reclamant wil deze bestemming behouden. De Hooistraat en Veerstraat waren vroeger al winkelstraten, dit kan mogelijk in de verre toekomst weer terugkomen. Het streven is gericht op concentratie van detailhandel in de Hogestraat en op de Heuvel, maar dit is niet wenselijk voor detailhandel in wapens en munitie. In de nota inspraak en vooroverleg is aangegeven dat de munitie- en wapenopslag niet kan worden uitgebreid omdat deze al groter is dan 50 m². Het gebouw is echter slechts 34 m² groot.

Beantwoording:

In het vigerende bestemmingsplan 'Druten-Kom 1994' zijn de percelen Hooistraat 12 en 14 opgenomen in de bestemming 'Woondoeleinden'. Door middel van een aanduiding zijn op de percelen winkels en bedrijven toegestaan. In de regels is bepaald dat maximaal 1/3 deel van het grondoppervlak van de woning voor dit doel mag worden gebruikt. In de huidige situatie is op het perceel Hooistraat 14 detailhandel in wapens en munitie aanwezig. Dit was ook als zodanig in het ontwerpbestemmingsplan bestemd, waarbij de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - wapen- en munitieverkoop' strak rond het aanwezige bijgebouw was gelegd.

Het beleid is gericht op concentratie van detailhandel in het centrumgebied van Druten. In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, is het niet de verwachting dat straten als de Hooistraat en de Veerstraat in de toekomst weer een detailhandelsfunctie krijgen. Om die reden zijn in de straten rond het centrumgebied alleen de feitelijk aanwezige bedrijven en winkels positief bestemd. Op locaties waar in het vigerende bestemmingsplan bedrijven en winkels waren toegestaan binnen de woonbestemming, maar waar deze niet (meer) aanwezig zijn, is niet langer een aanduiding opgenomen. Nieuwvestiging van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven is in dat geval slechts mogelijk na afwijking (met uitzondering van vrije beroepen, die rechtstreeks zijn toegestaan). Deze redenering geldt ook voor het perceel Hooistraat 12, waar in de huidige situatie uitsluitend een woonfunctie aanwezig is. Op dit perceel wordt derhalve geen aanduiding voor een bedrijf en/of een winkel opgenomen.

Op het perceel Hooistraat 14 is in de huidige situatie detailhandel aanwezig in de vorm van een winkel voor wapen- en munitieverkoop. Door de strikte wijze van bestemmen die in het ontwerpbestemmingsplan is gehanteerd, kan de winkel niet uitbreiden. Daarnaast is het niet mogelijk om hier een andere vorm van detailhandel dan wapen- en munitieverkoop te vestigen. De situatie is nogmaals bezien en geconcludeerd is dat deze beperkingen onevenredig zijn ten opzichte van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan bood.

De aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - wapen en munitieverkoop' is daarom gewijzigd in de aanduiding 'detailhandel'. Deze aanduiding is over het hele perceel Hooistraat 14 gelegd. In de gebruiksregels is bepaald dat maximaal 100 m² detailhandel aanwezig mag zijn. De woning op het perceel is circa 120 m² groot. Uitgaande van twee bouwlagen en een kap, komt de 100 m² aan detailhandel ongeveer overeen met 1/3 deel van het bruikbare grondoppervlak van de woning. Hierdoor wordt een redelijke uitbreidingsmogelijkheid voor de detailhandelsvestiging op het perceel Hooistraat 14 geboden.

Aanpassing:

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond. Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op het perceel Hooistraat 14 is de aanduiding 'detailhandel' opgenomen. In de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding maximaal 100 m² detailhandel aanwezig mag zijn. De aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - wapen- en munitieverkoop' is van de verbeelding en uit de regels verwijderd.

5 Reclamant 5

De stomerij aan de Hogestraat 7 is bestemd als 'Horeca'. Hier is echter al ruim 30 jaar een stomerij gevestigd en er zijn geen plannen om het bedrijf op korte termijn te beëindigen of te verplaatsen.

Beantwoording:

De stomerij was in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk niet positief bestemd. Om de stomerij positief te bestemmen, is de bestemming van het perceel Hogestraat 9 gewijzigd in 'Centrum'. Er is een aanduiding 'horeca' opgenomen om de bestaande horecagelegenheden aan de Hogestraat 9/9a positief te bestemmen. Om de stomerij positief te bestemmen is een aanduiding 'bedrijf' opgenomen. Hiermee zijn alle aanwezige functies op het betreffende perceel passend bestemd.

Aanpassing:

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond. Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Het perceel Hogestraat 7/9/9a is opgenomen in de bestemming 'Centrum' en aangeduid als 'horeca' en 'bedrijf'.

6 Reclamant 6

Reclamant geeft aan een bedrijfswoning te willen oprichten bij zijn bedrijf en verzoekt om eenzelfde bestemmingsregeling als voor de percelen De Ruijterstraat 12a en 12b is opgenomen, namelijk de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bedrijf'. Op die manier kan reclamant zijn bedrijfsactiviteiten kleinschalig voortzetten en er tegelijkertijd wonen.

Beantwoording:

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan. Een bedrijfswoning kan echter alleen worden toegestaan als de huisvesting van (het huishouden van) een persoon bij het bedrijf noodzakelijk is. Reclamant heeft eerder een aanvraag voor de bouw van een bedrijfswoning ingediend. Deze aanvraag is afgewezen omdat de noodzaak van de bedrijfswoning niet is aangetoond. Reclamant verzoekt nu om de bestemming te wijzigen in 'Wonen' zodat alsnog een woning kan worden gerealiseerd. De bedrijfsactiviteiten zouden dan positief moeten worden bestemd door de aanduiding 'bedrijf'. Zoals reclamant bij de aanvraag voor de bouw van de bedrijfswoning ook heeft aangegeven, is er sprake van een 'serieus bedrijf met de uitstraling van een bedrijf'. Deze mening wordt gedeeld, wat een reden is om voor het perceel een bedrijfsbestemming op te nemen en geen woonbestemming. De bedrijfsfunctie zal immers, ook na realisering van een (bedrijfs)woning, de hoofdfunctie blijven. Om deze reden wordt op het perceel geen woonbestemming opgenomen.

Reclamant geeft aan dat eerder aan de percelen De Ruijterstraat 12 en 12a wel een woonbestemming is gegeven, met daarbij een aanduiding voor de aanwezige bedrijven. Hierover kan worden opgemerkt dat deze bedrijfswoningen in 2008 zijn vergund. Destijds was de verwachting dat in het gebied in de toekomst reguliere woningbouw mogelijk zou worden gemaakt. Mede in het licht van het actuele gemeentelijke woonbeleid, waarin is geconcludeerd dat sprake is van een overcapaciteit aan woningbouwplannen, is herontwikkeling van deze locatie niet binnen afzienbare tijd voorzien. Voor Kerkeland blijft daarom de bedrijfsbestemming gehandhaafd.

Aanpassing:

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7 Reclamant 7

Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om het bestaande hekwerk op het perceel van reclamant te vervangen en maakt het evenmin mogelijk om het hekwerk door te trekken. Reclamant wil achter het hekwerk een overkapping realiseren, wat ook niet mogelijk is op grond van het bestemmingsplan. Tevens verzoekt reclamant om het handhavingstraject op te schorten.

Beantwoording:

Het is uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst om op deze straathoek een overkapping of een hoge erfafscheiding te realiseren. Realisering van deze bouwwerken zou het straatbeeld versmallen en verstoren. De zijtuin van het perceel Stationsstraat 32 dient om die reden vrij te blijven van bebouwing. De bestemming 'Tuin' wordt daarom gehandhaafd.

Aanpassing:

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8 Reclamant 8

Reclamant verzoekt om de bedrijvenbestemming op het perceel De Ruijterstraat 2, aan de achterzijde van zijn woning, om te zetten in een woonbestemming. De eigenaar van het betreffende perceel stemt hiermee in en het past in het door de gemeente geschetste toekomstbeeld voor deze locatie.

Beantwoording:

Zie beantwoording zienswijze 6.

Aanpassing:

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9 Reclamant 9

Reclamant verzoekt om op het perceel Heersweg 25a, naast de woonbestemming, ook het kantoor van de RIBW (regionale instelling voor begeleiding en wonen) mogelijk te maken. Daarnaast wordt verzocht om op deze locatie een huiskamerfunctie voor de cliënten van het RIBW te kunnen vestigen.

Beantwoording:

De woning maakt deel uit van het plan 'Witte Woningen', waarbij enkele grondgebonden woningen en twee appartementengebouwen zijn ontwikkeld. Bij dit plan is geen rekening gehouden met de gewenste (kantoor)functie van de RIBW in het betreffende pand. Op basis van aanvullende informatie (in een gesprek) is duidelijk geworden dat het niet de bedoeling is om een algemene kantoorbestemming op het pand te realiseren, maar dat er specifiek op maat van de RIBW naar een oplossing wordt gezocht. Het is dan ook niet de bedoeling om op basis van de zienswijze en de verstrekte aanvulling het pand als kantoor te bestemmen.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid om een omgevingsvergunning aan te vragen om de strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen. Hiertoe kan via het omgevingsloket online een aanvraag worden gedaan. Op basis van de aanvraag wordt beoordeeld of en op welke wijze het afwijkend gebruik vergund kan worden.

Aanpassing:

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10 Reclamant 10 (twee zienswijzen)

Reclamant is voornemens om de oude busremise aan de Mr. van Coothstraat 8a te renoveren. Om deze renovatie mogelijk te maken, verzoekt reclamant om aan een deel van het perceel (dat in de huidige situatie een overwoekerd bos is) een woonbestemming toe te kennen ten behoeve van de bouw van één woning. Hierdoor ontstaat weer zicht op de remise. Aangezien het particuliere woningbouw betreft, heeft dit geen invloed op het woningbouwcontingent.

In een tweede reactie verzoekt reclamant de bestemming van de remise te verruimen zodat toeristische activiteiten (museum, vergaderzaal, recepties en eet-/drinkgelegenheid) mogelijk zijn.

Beantwoording:

Ruimtelijk gezien is toevoeging van één woning op de voorgestelde locatie inpasbaar. Met het verwijderen van de verwilderde bosschages wordt daarbij het zicht op de busremise verbeterd. De woning zal wat betreft omvang en uitstraling aan moeten sluiten bij de omgeving, waarbij de hoogte maximaal anderhalve bouwlaag met kap mag zijn.

Het verzoek om de bedrijfsbestemming te verruimen is niet voldoende concreet, zodat er onvoldoende zicht is op ruimtelijke inpasbaarheid van de diverse activiteiten en de invloed die deze activiteiten op de omgeving kunnen hebben. Indien er een concreet verzoek is, bestaat er de mogelijkheid met om een omgevingsvergunning een afwijking van het gebruik mogelijk te maken. Op die manier kan de inpasbaarheid van een verzoek worden beoordeeld.

Aanpassing:

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toevoegen van één woning met een maximale goot- en bouwhoogte van 5 respectievelijk 8 meter.

11 Reclamant 11

Reclamanten verzoeken om kavelsplitsing van het perceel Kalverstraat 2, zodat zij bij hun (schoon)ouders kunnen gaan wonen. Op het achterste deel van het perceel zou een tweede woning kunnen worden gebouwd, met een inrit vanaf de Kloosterlaan. Dit verzoek is in eerder stadium afgewezen, maar reclamanten zijn het niet eens met de reden van afwijzing. Reclamanten vragen zich af of aan de achterzijde van het perceel wel een rij woningen zou kunnen worden gebouwd. Daarnaast is ontsluiting op de Kloosterlaan geen probleem, omdat het slechts gaat om een doorsteek in de groenstrook ter grootte van een inrit. De groenstrook wordt daarnaast nooit (goed) onderhouden. Een achterafligging ten opzichte van de prikpost is niet aan de orde, want de prikpost ligt aan de Kapellekenslaan en wordt door een brede groenstrook gescheiden van het perceel.

Er is gesteld dat een woning niet passend is in het straatbeeld, maar er is nog niet gesproken over wat er gebouwd zou kunnen worden. Op andere locaties (bijvoorbeeld aan de Heersweg) is een vergelijkbare ontwikkeling toegestaan.

Beantwoording:

De zienswijze geeft geen aanleiding om de eerdere afwijzing van het bouwplan te heroverwegen. De woning die reclamanten zouden willen realiseren, is ruimtelijk gezien niet inpasbaar. De woning zou worden gerealiseerd op een afstand van circa 10 meter van de rijbaan en wordt daarvan gescheiden door een strook met parkeerplaatsen en een groenstrook. Het is uiteraard mogelijk om in deze groenstrook een in-/uitrit aan te leggen. Dit neemt echter niet weg dat de woning op relatief grote afstand van de weg komt te staan en zich achter de parkeerplaatsen en de groenstrook zou bevinden. Een woning op deze locatie is niet passend in het straatbeeld langs de Kloosterlaan. De voorgevel van de woning zou aanzienlijk verder naar achter komen te liggen dan de zijgevel van het pand aan de Kapellekenslaan 47 (de prikpost) en de zijgevel van de bestaande woning aan de Kalverstraat 2, die aan de voorzijde van het perceel is gesitueerd. Ook de toegang van de woning, tussen de bestaande parkeerplaatsen en door de groenstrook, is niet gewenst. Reclamanten vragen zich af of een rij woningen wel zou kunnen worden toegestaan. Daarvan is op dit moment geen sprake. Ook in het geval van een rij woningen zouden de positie ten opzichte van de weg en de ontsluiting van de woonpercelen via de parkeer- en groenstrook struikelpunten zijn.

Aanpassing:

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12 Reclamant 12

Op de locatie Veerstraat 5-7 is een vrijstellingsprocedure doorlopen en is bouwvergunning verleend voor 18 woningen (6 grondgebonden woningen en 12 appartementen). De afgegeven bouwvergunning is echter niet overgenomen in het bestemmingsplan, mogelijk omdat nu wordt gewerkt aan een alternatief plan met 20 grondgebonden woningen. Omdat vaststaat dat de locatie een woonbestemming krijgt, maar nog geen verkaveling beschikbaar is, is het opnemen van een gedetailleerde bestemming niet mogelijk. De oude bedrijfsbestemming kan echter ook niet worden opgenomen. Reclamant verzoekt in plaats daarvan om een uit te werken woonbestemming en doet een voorstel voor een aangepaste tekst in de toelichting.

Beantwoording:

De door reclamant aangehaalde bouwvergunning is niet in het plan opgenomen, aangezien het geen onherroepelijke vergunning betreft. Dat er op de locatie woningbouw ontwikkeld kan worden staat echter niet ter discussie. Er bestaat dan ook geen bezwaar om een uit te werken woonbestemming op te nemen.

In het tekstvoorstel worden ten opzichte van de oorspronkelijke plannen meer woningen mogelijk gemaakt. Hieraan kan, zeker gezien de uitkomsten van Faseren en Doserren, geen medewerking worden verleend. De woningaantallen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid worden dan ook ongewijzigd overgenomen in de uit te werken bestemming.

Aanpassing:

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Groen’ waar in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen, zijn gewijzigd in de bestemming ‘Wonen - Uit te werken’. Deze bestemming is inhoudelijk afgestemd op de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan.
- Artikel 31.3 ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’ is verwijderd.

13 Reclamant 13 (twee zienswijzen)

Reclamant geeft aan dat zijn inspraakreactie van 3 februari 2011 niet is opgenomen in de nota inspraak en vooroverleg. Hierin was onder aangegeven dat niet alle bouwen gebruiksmogelijkheden op het perceel Kerkeland 7a en 7b in het voorontwerp waren opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is slechts het bouwvlak teruggebracht naar de oorspronkelijk grootte. Concreet heeft reclamant de volgende bezwaren:

- *de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning is niet langer opgenomen;*
- *het eerder toegezegde kantoor met kleine bedrijfsruimte is niet mogelijk gemaakt;*
- *het verzoek om opschuiven van de zuidelijke bouwgrens is niet gehonoreerd onder verwijzing naar het bouwvlak van Kerkeland 9. Er is hierbij echter geen rekening gehouden met het grote gebouw van Pax Christi, dat verder naar het zuiden staat.*

In een tweede zienswijze verzoekt reclamant om de goot- en bouwhoogte aan te passen tot 10 meter. Deze hoogte is passend, gezien de ligging tussen het Pax Christi college en het pand aan Kerkeland 9. Daarnaast verzoekt reclamant om het bouwvlak aan de westzijde op 5 meter afstand van de perceelsgrens te leggen, overeenkomstig de noord- en oostzijde.

Beantwoording:

In het vigerende bestemmingsplan was het perceel aan de Kerkeland 7 opgenomen in de bestemming ‘Openbare en bijzondere doeleinden’. Binnen deze bestemming was realisering van een bedrijfswoning slechts toegestaan via vrijstelling. Deze mogelijkheid is binnen de huidige bestemming ‘Kantoor’ komen te vervallen, omdat het realiseren van bedrijfswoningen bij een kantoorbestemming niet gebruikelijk is.

In het handboek digitale bestemmingsplannen, dat ten grondslag ligt aan de herziening van de bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied in gemeente Druten, is ook aangegeven dat bij de bestemming 'Kantoor' alleen daar waar een woning aanwezig is, deze positief wordt bestemd. In de overige gevallen wordt binnen deze bestemming geen mogelijkheid opgenomen om een (bedrijfs)woning op te richten.

Het toevoegen van de mogelijkheid om op het perceel een bedrijfsruimte te realiseren is niet bezwaarlijk. Gezien de ligging op bedrijventerrein Kerkeland is de vestiging van een bedrijf passend. De afstand van het perceel Stationsstraat 44 tot het naastgelegen schoolgebouw bedraagt circa 12 meter. Vanwege deze beperkte afstand worden op het perceel van reclamant bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2 toelaatbaar geacht. Het perceel Kerkeland 7 is voorzien van de aanduiding 'bedrijf'. In de gebruiksregels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan.

Het bouwvlak op het perceel wordt niet in zuidelijke richting verschoven. Reclamant geeft aan dat ten onrechte niet is gekeken naar het pand van het Pax Christicollege dat reeds op kortere afstand van de Van Heemstraweg staat. Dit pand is echter qua grootte en hoogte onvergelijkbaar met de gewenste bebouwing op het perceel van reclamant. De bebouwing op Kerkeland 9 is qua bouwmassa wél vergelijkbaar met de bebouwing op Kerkeland 7. Daarom is voor deze percelen dezelfde zuidelijke begrenzing van het bouwvlak aangehouden.

Reclamant verzoekt tenslotte om de goot- en bouwhoogte te verhogen tot 10 meter en het bouwvlak in westelijke richting te vergroten. Tegen de verhoging van de goot- en bouwhoogte van 8 naar 10 meter bestaan geen ruimtelijke bezwaren. Het vergroten van het bouwvlak in westelijke richting is niet gewenst. De relatief hoge bebouwing van het Pax Christicollege en de bebouwing op het perceel Kerkeland 7 (waarvoor een goot- en bouwhoogte van 10 meter gaan gelden) zouden dan relatief dicht op elkaar komen te staan, wat de kwaliteit van de tussengelegen openbare ruimte niet ten goede komt. Aangezien er geen sprake is van een concreet bouwplan, kan de ruimtelijke impact hiervan niet worden ingeschat.

Aanpassing:

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op het perceel Kerkeland 7 is de aanduiding 'bedrijf' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan.
- De goot- en bouwhoogte op het perceel Kerkeland 7 zijn gewijzigd in 10 meter.

14 Reclamant 14

De parkeerplaatsen die in eigendom zijn van de Vereniging van Eigenaren hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen, maar deze zijn niet openbaar. Bovendien zijn er plannen om op deze locatie garageboxen of carports te realiseren, waarop zonnecollectoren kunnen worden geplaatst. Verzocht wordt dan ook om de aanduidingen 'garage' en 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' op te nemen.

Beantwoording:

In de vergunning die voor de realisering van de parkeerplaatsen is verleend, is aangegeven dat de parkeerplaatsen worden benut voor bewoners en bezoekers van 'Het Tabaksmagazijn'. In de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag heeft gelegen aan deze vergunning, is daarnaast aangegeven dat de parkeerplaatsen op de overige tijdstippen eventueel kunnen worden gebruikt door de bewoners van de wijk. Hoewel de parkeerplaatsen in eigendom zijn van de Vereniging van Eigenaren, hebben ze dus wel de gelijk een openbaar karakter: ze worden immers ook benut voor het parkeren van bezoekers. Het is niet gewenst om de toegankelijkheid van de parkeerplaatsen te beperken door hier carports of garageboxen op te richten. De bestemming 'Verkeer' blijft daarom gehandhaafd en er worden geen bouw mogelijkheden geboden.

Aanpassing:

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15 Reclamant 15

Op het perceel Kattenburg 33 is de uitwerkingsbevoegdheid voor woningbouw vervallen, wat leidt tot planschade. Het bouwvlak is strikt om het bestaande pand gelegd en buiten het bouwvlak mag niet meer dan 250 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. In het verleden zijn verschillende initiatieven opgestart voor deze locatie; op dit moment wordt gedacht aan een hoogwaardig en kleinschalig verzorgingshuis voor senioren. De bestemming 'Centrum' maakt reeds een breed scala aan ontwikkelingen mogelijk, maar de bouw mogelijkheden zijn te beperkt. Verzocht wordt daarom om het bouwvlak te vergroten tot aan de achterzijde van het perceel en een goot- en bouwhoogte toe te staan die aansluit bij de actuele hoogte van het monument (7,5 respectievelijk 11,5 meter). In het bestemmingsplan zijn voor het bouwvlak aan de voorzijde van het perceel te lage hoogtes (7 respectievelijk 10 meter) opgenomen.

Beantwoording:

De wijzigingsbevoegdheid (voorheen uit te werken bestemming) uit het bestemmingsplan 'Druten-kom 1994' is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid geeft het college de bevoegdheid om het plan te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van maximaal drie woningen.

Het bouwvlak dat op het perceel Kattenburg 33 is opgenomen, is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan.

Reclamant verzoekt om een vergroting van het bouwvlak tot de achterste en zijdelingse perceelsgrens, waarbij de bouwmogelijkheden op dit perceel ruim vier keer zo groot zouden worden. Het bouwvlak zou daarbij op een afstand van circa 1 tot 4 meter van de bestaande woningen aan het Stevenspad komen te liggen en mogen worden bebouwd tot een goot- en bouwhoogte van 8 respectievelijk 12 meter. Uit ruimtelijk oogpunt is deze verruiming niet acceptabel.

Reclamant verzoekt tenslotte om verhoging van de toegestane goot- en bouwhoogte. Abusievelijk waren in het ontwerpbestemmingsplan te lage hoogtes opgenomen. De goot- en bouwhoogte worden daarom gewijzigd in 8 respectievelijk 12 meter.

Aanpassing:

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De goot- en bouwhoogte van het bouwvlak aan de Kattenburg 33 zijn gewijzigd in 8 respectievelijk 12 meter.
- Aan de achterzijde van het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toevoegen van maximaal drie woningen.

16 Reclamant 16

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

- a Het is jammer dat pas een bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd nadat een aantal beeldbepalende plannen die zijn doorlopen met artikel 19-procedures zijn afgerond. Deze plannen zijn bepalend/versturend voor het hart van Druten.*
- b 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?*
- c Reclamanten verbazen zich erover dat de Hogestraat toegankelijk blijft voor gemotoriseerd verkeer. De beantwoording op de inspraakreactie is niet van toepassing op de vraag: aangegeven is dat het al dan niet afsluiten van de Hogestraat buiten de kaders van het bestemmingsplan valt. Waarom is de passage over gemotoriseerd verkeer dan opgenomen in de toelichting? Welke verkeersmaatregelen worden er genomen om de leefbaarheid van het winkelgebied te verhogen?*
- 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 Hoe verhoudt het streekplanbeleid (niet bouwen in uiterwaarden) zich tot de plannen voor de Drutensche Waarden? Als beantwoording op de inspraakreactie is aangegeven dat het gebied buiten het plangebied ligt, maar in de toelichting wordt het gebied uitgebreid beschreven. Hoort het gebied nu wel of niet bij Druten Kom? En zo niet, waar dan wel?*

- g* Wordt het winkelcentrum, gezien de huidige plannen voor nieuwbouw, niet te groot voor een centrum als Druten? Als reactie op de inspraaknota is aangegeven dat gemeentelijke bemoeienis niet aan de orde is, maar dat klopt niet gezien de recente bemoeienis met winkelbedrijf Action.
- h* 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? Goedkope woningen zullen in de regel en bij voorkeur niet op een A-locatie worden gebouwd. Daarnaast leidt toetsing niet altijd tot het beoogde resultaat.
- i* Waarom zijn deels nog niet goedgekeurde plannen (locatie Smid) als bestaand opgenomen in het bestemmingsplan? Op de locatie Smid wordt te weinig rekening gehouden met de hoogte van het monumentale Reigersnest. Het verbaast insprekers dat het hele bouwvlak bebouwd mag worden. Het volume is veel te fors en voegt zich niet in de bestaande structuur van losse kleinschalige componentenbouw zoals aangegeven in het beeldkwaliteitplan.
- j* Een verzoek voor uitbreiding van het bouwvlak achter de woningen Hogestraat 43 en 45 is recent afgewezen. Reclamanten willen in de toekomst graag aan de achterzijde bebouwing realiseren. Waarom wordt deze wijziging niet meegenomen?

Beantwoording:

De zienswijze van reclamanten is in grote lijnen gelijk aan de eerder ingediende inspraakreactie. De zienswijze geeft geen aanleiding om de beantwoording naar aanleiding van de inspraakreactie te heroverwegen. Hierna is daarom dezelfde beantwoording puntsgewijs opnieuw opgenomen, aangevuld op een aantal punten waar reclamanten hun zienswijze specifiek hebben aangevuld.

- 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* Het bestemmingsplan 'Kom Druten' is een conserverend bestemmingsplan, dat met name 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. 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.

- c 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'. Op dit moment is er geen sprake van concrete maatregelen voor de Hogestraat. Eventuele verkeersmaatregelen die in de toekomst worden genomen, kunnen worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Verkeer' zoals opgenomen in het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is een passage met betrekking tot het gemotoriseerd verkeer opgenomen omdat de ontsluitingsstructuur van belang is voor de huidige ruimtelijke structuur van Druten. De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een verantwoording van de gemaakte keuzes en een beschrijving van het plangebied. Een beschrijving van de ontsluitingsstructuur maakt daar deel van uit.
- d Het centrum van Druten is geen beschermd dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet. Het centrum is in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) wel als waardevol dorpsgezicht gekarakteriseerd. 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. Hierdoor blijven de belangrijkste ruimtelijke karakteristieken van het plangebied behouden. 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. Overigens betekent een gedetailleerde wijze van bestemmen niet dat de bestaande situatie exact is vastgelegd. Vanwege vigerende rechten en de gewenste uniformiteit, biedt het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden voor beperkte ontwikkelingen op de verschillende percelen.
- 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. Wel kan worden opgemerkt dat door het traject 'Faseren en doseren' (zie paragraaf 2.3.7) recent concreet beleid is geformuleerd om de overcapaciteit aan plannen terug te dringen.
- f Het bestemmingsplan 'Kom Druten' heeft geen betrekking op woningbouw in de Drutensche Waarden. Het gebied van de Drutensche Waarden ligt weliswaar buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Druten', maar de kern heeft uiteraard een sterke (historische) relatie met de uiterwaarden. Omdat de ruimtelijke structuur van Druten niet los kan worden gezien van de ligging aan de Waal, is hier in de toelichting vanzelfsprekend de nodige aandacht aan besteed.
- g 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.

- h 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. Reclamanten zijn van mening dat toetsing niet altijd tot het beoogde resultaat leidt. Dit is echter zeer persoonlijk. Toetsing aan eisen van welstand en beeldkwaliteit kan nooit volledig worden geobjectiveerd. Wat voor de één het 'beoogde resultaat' is, kan voor de ander ongewenst zijn. Dit is inherent aan de toetsing van nieuwe initiatieven.
- i 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 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. Aan de zijde van de Raadhuisstraat worden woningen gerealiseerd, zodat ook hier een aantrekkelijk straatbeeld ontstaat. Het bouwplan is in het bestemmingsplan vertaald in een passend bouwvlak. Aangezien ook aan de zijde van de Raadhuisstraat bebouwing is voorzien, bestrijkt het bouwvlak vrijwel het gehele perceel en mag het volledig worden bebouwd. Door middel van verschillende maatvoeringsvlakken met een maximale goot- en bouwhoogte is onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwdelen. Mede door de verdeling van de bebouwing in verschillende bouwdelen voegt het pand zich in de ruimtelijke structuur van het centrum van Druten.
- j Aan het verzoek om in de toekomst aan de achterzijde van het perceel bebouwing te realiseren ligt geen concreet verzoek ten grondslag. Het is dan ook niet mogelijk om de ruimtelijke impact en de inpasbaarheid van een dergelijke ontwikkeling te beoordelen. Het is dan ook niet mogelijk om een dergelijke uitbreiding zonder voldoende onderbouwing in het bestemmingsplan op te nemen.

Aanpassing:

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

17 Reclamant 17

Een aantal percelen heeft in het bestemmingsplan een agrarische bestemming. Reclamant wil op een (groot) deel van deze percelen duurzame energie opwekken en verzoekt een nutsvoorziening mogelijk te maken of het gebied aan te merken als 'meervoudig duurzaam energiegebied'. De invulling van het concept moet nog nader uitgewerkt worden en zal minimaal een jaar in beslag nemen.

Beantwoording:

De plannen van reclamant zijn op dit moment onvoldoende concreet. Aangezien in het verzoek wordt aangegeven dat een nadere invulling van het concept nog minimaal een jaar in beslag zal nemen, is de ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid/inpasbaarheid nu nog niet te beoordelen, waardoor het niet mogelijk is om een passende regeling in het bestemmingsplan op te nemen. Bij het opnemen van een andere bestemming of bij een wijzigingsbevoegdheid moet in ieder geval voldoende zicht zijn op het gebruik en de gevolgen voor de omgeving. Indien in de toekomst het verzoek voldoende concreet is, kan dit integraal worden beoordeeld, waarna er eventueel via een afzonderlijke planologische procedure medewerking aan kan worden verleend.

Aanpassing:

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18 Reclamant 18

In het bestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met het waardevolle historische centrum en het nieuwe MoMo-besluit. De historische waardenkaart had als uitgangspunt moeten dienen bij het opstellen van het bestemmingsplan. Bij de geplande nieuwbouw aan de Kattenburg is sprake van het terugleggen van de gevelrooilijn waardoor afbreuk wordt gedaan aan de historische structuur. De huidige rooilijnen zijn onvoldoende vastgelegd. Het bijzondere gebied aan de Hogestraat, Kattenburg, Veerstraat en Waalbandijk is nooit aangewezen als beschermd dorpsgezicht, terwijl dit op basis van de rapportages 'een beeld van een dorp' (1983) en de monumenteninventarisatie (MIP, 1994) wel is geadviseerd. Het beeldkwaliteitplan uit 2007 is veel te vrijblijvend.

Eind 2009 is de nieuwe Wet monumentenzorg in werking getreden, Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moeten gemeenten rekening houden met cultuurhistorie bij het opstellen van een bestemmingsplan. Kern van deze modernisering is een omslag in het denken: van objectgericht naar gebiedsgericht. Cultuurhistorie moet worden geborgd in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zouden zodanige regels moeten worden opgenomen, dat de bouwmassa van panden zoveel mogelijk wordt vastgelegd, met betrekking tot de hoogte van de nieuwbouw. Reclamant noemt enkele voorbeelden:

- het bakhuis bij het oude ambtshuis is van de kaart;*
- het ambtshuisterrein is van hoge archeologische waarde;*
- het voormalige witte huis aan de Hogestraat kan ook cafetaria worden, het interieur is ook beschermd en dient een bescherming te krijgen;*
- het pand op de locatie Smid moet zich voegen bij het monumentale Reigersnest en is te hoog;*
- het sluiten van de gaten in de straatwand van de Hogestraat is niet gebeurd. Bij de panden Hogestraat 20 en 22 zou een onderzoekje moeten plaatsvinden;*
- de binnengracht van de voormalige kasteelplaats Druten is wegbestemd;*

- *de geplande bebouwing in de pastorietuin is een wangedrocht;*
- *als het voormalige pand van droes aan de Ambtshuisstraat wordt gesloopt of onherkenbaar wordt verbouwd, is dit een lelijke puist voor de mooie omgeving.*

Beantwoording:

De zienswijze van reclamant is in grote lijnen gelijk aan de eerder ingediende inspraakreactie. De zienswijze geeft geen aanleiding om de beantwoording naar aanleiding van de inspraakreactie te heroverwegen. Hierna is daarom in grote lijnen dezelfde beantwoording opgenomen.

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. 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.

Reclamant geeft aan dat het centrumgebied nooit is aangewezen als beschermd dorpsgezicht, terwijl dit op basis van de rapportages 'een beeld van een dorp' (1983) en de monumenteninventarisatie (MIP, 1994) wel is geadviseerd. Deze vraag overstijgt het niveau van het bestemmingsplan. Er zijn overigens op dit moment geen plannen om het centrumgebied als beschermd dorpsgezicht aan te wijzen.

Reclamant geeft daarnaast aan dat het beeldkwaliteitplan uit 2007 te vrijblijvend is. Deze vraag is niet relevant in het kader van de bestemmingsplanprocedure, aangezien in het bestemmingsplan geen bepalingen met betrekking tot welstand of beeldkwaliteit kunnen worden geregeld.

Reclamant geeft aan dat het ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening en de nieuwe Wet Monumentenzorg verplicht is om cultuurhistorie bij het opstellen van het bestemmingsplan te betrekken en geven aan dat het bestemmingsplan daarom gebaseerd moet zijn op een historische waarden-/beleidskaart. Er is in het Besluit ruimtelijke ordening inmiddels inderdaad een bepaling opgenomen die aan gemeenten verplicht om de cultuurhistorische belangen af te wegen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen. Op dit moment is binnen gemeente Druten nog geen historische waarden-/beleidskaart aanwezig, waardoor deze ook niet ten grondslag kan liggen aan voorliggend bestemmingsplan. Deze beleidskaart zal volgens planning wel in de loop van 2012 worden opgesteld. 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.

Met betrekking tot de specifieke voorbeelden die reclamant aangeeft, wordt het volgende overwogen:

- In de monumentenbeschrijving van het Ambtshuis is geen sprake van een bakhuis. Er is dan ook geen reden om hiervoor een specifieke regeling op te nemen.
- Overeenkomstig het gemeentelijk beleid voor archeologie zijn verschillende dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Het Ambtshuisterrein valt in het zwaarste beschermingsregime en ligt daarom binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.
- Het Witte Huis is een rijksmonument en is als zodanig aangeduid op de verbeelding. Bescherming van (het interieur van) het Witte Huis vindt plaats via de Monumentenwet. Het opnemen van een extra regeling in het bestemmingsplan is niet zinvol.
- Zie voor locatie De Smid beantwoording zienswijze 24.
- Het sluiten van gaten in de bebouingswand aan de Hogestraat is op dit moment niet aan de orde. Er is dan ook geen aanleiding om de bouwvlakken hierop aan te passen.
- De binnengracht van het kasteelterrein is niet opgenomen in de bestemming 'Water' omdat de gracht uit waterhuishoudkundig oogpunt van ondergeschikt belang is. De gracht ligt binnen de bestemming 'Tuin'. De gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De gracht is dus niet wegbestemd, maar is positief bestemd. Binnen de bestemming 'Tuin' is slechts zeer beperkt bebouwing toegestaan. Bescherming vindt verder plaats via de gemeentelijke monumentenverordening.

- Zie voor locatie Pastorietuin beantwoording zienswijze 19.
- Als verbouwing van een pand plaatsvindt waarbij ook het exterieur wijzigt, geeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hierover een oordeel. Sloop of verbouwing van dit pand is niet aan de orde in het kader van het bestemmingsplan 'Kom Druten'.

Aanpassing:

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

19 Reclamant 19

- a *Het bestemmingsplan bevat onvoldoende waarborgen voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden en is niet 'MoMo proof'. 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. In 2010 is dit vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Ter voorbereiding van een bestemmingsplan moeten cultuurhistorische waarden worden geïnventariseerd en geanalyseerd. Dit betekent dat een cultuurhistorische waardenkaart en een cultuurhistorische beleidskaart moeten worden opgesteld.*
- b *De vierlingstoren (met een hoogte van 31 meter) is niet goed aangegeven op de verbeelding. Op pagina 24 van de toelichting is sprake van een omissie: de H.H. Ewaldenkerk dateert niet uit het begin van de 20^e eeuw, maar uit de periode 1874-1877.*
- c *De geplande bebouwing direct ten zuiden van de pastorietuin is in strijd met de uitspraak van de Raad van State d.d. 1 september 1995. De in de tussentijd vastgestelde centrumvisie doet daar niets aan af. De nieuwbouw doet afbreuk aan de zeer hoge cultuurhistorische waarde van het ensemble kerk-pastorie-tuin en de relatie tussen dit ensemble en de markt. De uitspraak van de Raad van State en de cultuurhistorische analyse op grond van de MoMo hadden als uitgangspunt moeten worden genomen. Naast de aantasting van het monumentale karakter van het complex wordt ook de privacy van de bewoners van de pastorie en het gebruik als kerkelijk bezinnings- en dienstencentrum geschaad. De horecabestemming is op deze korte afstand niet verenigbaar met de kerkelijke functie van het complex.*

Beantwoording:

- a zie beantwoording zienswijze 18.
- b De vierlingstoren is abusievelijk niet goed aangegeven op de verbeelding. Om de toren passend te bestemmen, is een maatvoeringsvlak toegevoegd. Ook de omissie in de toelichting is hersteld.
- c De zienswijze van is in grote lijnen gelijk aan de inspraakreactie die eerder is ingediend door de Parochie Druten en Puiflijk. De zienswijze geeft geen aanleiding om de beantwoording naar aanleiding van de inspraakreactie te heroverwegen. Hierna is daarom in grote lijnen dezelfde beantwoording opgenomen.

Reclamanten 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 onaantrekkelijke 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. 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 erfahrbaar. 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. Bij de invulling op de locatie zal zeker rekening gehouden moeten worden met de bestaande waarden.

Het is echter niet zo dat de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden elke ontwikkeling onmogelijk maakt. Het betreft een afweging tussen deze waarden en overige mogelijkheden en waarden op een locatie.

Aanpassing:

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op het bouwvlak van de H.H. Ewaldenkerk is een extra maatvoeringsvlak opgenomen voor de vierlingstoren. De goot- en bouwhoogte bedragen 31 meter.
- Paragraaf 3.1 van de toelichting is aangepast, waarbij de juiste bouwperiode voor de H.H. Ewaldenkerk is benoemd.

20 Reclamant 20

Reclamant is bezorgd om verloedering van de Kattenburg als er op korte termijn niets gebeurt. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden die tot een (economisch) aanvaardbare oplossing kunnen leiden. Reclamant is reeds 8 jaar bezig met plannen voor de locatie aan de Kattenburg 43. Deze plannen zijn meerdere keren op verzoek van de gemeente gewijzigd, wat heeft geleid tot een bouwvergunning en exploitatie-overeenkomst in 2008. Vervolgens zijn, op verzoek van de gemeente, de plannen opgeschort in verband met de herontwikkeling van het Ambtshuisterrein. Van al deze plannen komt niets terug in het bestemmingsplan, terwijl op andere locaties wel nieuwe plannen mogelijk worden gemaakt. Dit leidt tot financiële schade. Reclamant verzoekt dan ook het eerder goedgekeurde plan één op één te vertalen, mede in het belang van de Kattenburg als geheel.

Beantwoording:

De zienswijze geeft geen aanleiding om de beantwoording naar aanleiding van de inspraakreactie te heroverwegen. In de inspraakreactie is aangegeven dat in een eerder stadium bij de beoordeling van het initiatief van inspreker is geconcludeerd 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. Ten behoeve van deze ontwikkeling is in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak al vergroot tot een diepte van 26,5 meter. 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. 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. Op de achterzijde van het perceel worden geen extra bouw mogelijkheden opgenomen.

Reclamant geeft aan dat in 2008 een bouwvergunning is verleend. Deze vergunning is destijds inderdaad verleend, maar is (nadat er bezwaar is ingediend) ook weer ingetrokken. Het idee was om tot een gezamenlijke ontwikkeling te komen voor de percelen aan dit deel van de Kattenburg. Daarvan is nog altijd geen sprake.

Aanpassing:

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

21 Reclamant 21

- a *De gemeente is in overleg met belanghebbenden bezig met het opstellen van een nieuwe visie op detailhandel. Door de planning van het bestemmingsplan is de visie niet meer in het bestemmingsplan te verwerken. Verzocht wordt om te zoeken naar mogelijkheden om de detailhandelsvisie en het daaruit voortvloeiende beleid goed en snel te kunnen inpassen in het bestemmingsplan;*
- b *De resterende ruimte op het Ambtshuisterrein is bestemd als 'Verkeer'. Verzocht wordt om de locatie definitief te bestemmen voor 'langparkeren'.*
- c *Een deel van de gronden rond het Ambtshuisterrein wordt verkocht aan omwonenden. Onduidelijk is welke gronden het betreft. Voorgesteld wordt de verkoop van gronden pas te initiëren als de definitieve plannen bekend zijn.*
- d *Op de locatie Notariskantoor is een bovenwoning niet toegestaan. Verwacht wordt dat realisering van een horecabestemming zonder bovenwoning nauwelijks haalbaar zal blijken te zijn.*
- e *Gevreesd wordt dat realisering van de ontwikkelingen in het plan nauwelijks economisch haalbaar zijn als de parkeernormen en het parkeerfonds van toepassing blijven. Verzocht wordt om de tarieven van de parkeerbijdragen te herzien dan wel af te schaffen.*
- f *In het bestemmingsplan zijn geen voorwaarden opgenomen ten behoeve van een verkeerscirculatieplan voor het centrum. Er wordt aandacht gevraagd voor de ontwikkeling van een verkeerscirculatieplan vóór vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Druten'.*

Beantwoording:

- a *Gezien de actualiseringsplicht die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening is het niet mogelijk om het nieuwe bestemmingsplan voor Druten uit te stellen totdat er nieuw detailhandelsbeleid is. De huidige visie op het centrumgebied (de Centrumvisie Druten) dateert uit 2007 en heeft ten grondslag gelegen aan het bestemmingsplan. De hoofdlijnen van het detailhandelsbeleid (concentratie van detailhandel aan de Hogestraat/Kattenburg en de Heuvel) zijn vertaald in de bestemmingsregeling. Daarnaast is het zo dat het bestemmingsplan in veel gevallen niet als sturingsmechanisme kan fungeren. In het bestemmingsplan kunnen uitsluitend de ruimtelijk relevante aspecten worden opgenomen. De verwachting is dat deze aspecten in het nieuwe detailhandelsbeleid niet structureel zullen wijzigen.*

- b Verkeersmaatregelen (zoals het aanwijzen van parkeerterreinen voor 'langparke- ren') kunnen niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Voor dit soort maatregelen is een verkeersbesluit noodzakelijk. De bestemming 'Verkeer' biedt uiteraard wel de mogelijkheid om op deze locatie een parkeerplaats in te richten.
- c De verkoop aan omwonenden betreft enkele reststroken en gronden die in het verleden al in gebruik zijn gegeven aan de noordzijde van het Ambtshuisterrein. De gronden die het betreft, zijn inmiddels al verkocht. Deze stukken zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Overigens staat dit verdere ontwikkeling van het Ambtshuisterrein niet in de weg.
- d Er is een plan voor een horecagelegenheid zonder bovenwoning. Dat plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Er is geen reden om aan te nemen dat dit plan financieel niet haalbaar is.
- e Het afschaffen of aanpassen van de parkeerbijdragen is op dit moment niet aan de orde. Het parkeerfonds is in het leven geroepen om blijvend te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen in en rond het centrum. Het is niet meer dan terecht dat gemeentelijke kosten die worden gemaakt voor de aanleg van parkeervoorzieningen deels worden verhaald op initiatiefnemers die hier profijt van hebben.
- f Verkeersmaatregelen kunnen niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Voor dit soort maatregelen is een verkeersbesluit noodzakelijk. De bestemming 'Verkeer' biedt uiteraard wel de mogelijkheid om wegen op een andere manier in te richten als dat aan de orde is.

Aanpassing:

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22 Reclamant 22

Op de ontwikkelingslocatie Klarenbeek aan de Veerstraat zijn twee bouwkavels niet opgenomen. Deze kavels zullen afzonderlijk van de overige woningen op deze ontwikkelingslocatie worden ontwikkeld. Reclamant verzoekt deze nieuwe woningen in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording:

De realisering van woningbouw op de locatie Klarenbeek is alleen mogelijk als integrale ontwikkeling. De woningen waar reclamant op doelt, bevinden zich niet aan de zijde van de Veerstraat, maar verder achterop de ontwikkelingslocatie. De woningen zijn voor de ontsluiting afhankelijk van de realisering van wegen in het overige deel van de locatie. Het is dus niet mogelijk om deze twee woningen, vooruitlopend op de realisering van de rest van de locatie, alvast mogelijk te maken. Op de locatie wordt een uit te werken bestemming opgenomen (zie de beantwoording bij 12).

Aanpassing:

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23 Reclamant 23

Reclamanten verzoeken om de huidige bestemming en bouwkavelgrenzen voor het perceel Kattenburg 24-26 te handhaven en willen de bouwhoogte wijzigen van W2 naar W3. Zo blijven de opties open om het bedrijf verder uit te breiden of het perceel te herontwikkelen.

Beantwoording:

Voor het winkelgebied aan de Hogestraat, de Markt en aan een deel van de Kattenburg is de bestemming 'Centrum' opgenomen. Deze bestemming maakt een diversiteit aan voorzieningen mogelijk. Abusievelijk is het bouwvlak uit het vigerende plan niet juist overgenomen en is er een bouwvlak strak om de bestaande bebouwing geplaatst. Het bouwvlak wordt opgenomen conform het bestemmingsplan 'Markt 1992'. Het is niet wenselijk om de bouwhoogte te vergroten. De bestaande hoogtematen worden overgenomen, zodat op de achterzijde van het perceel bebouwing met een maximale goot- en bouwhoogte van 8 respectievelijk 10 meter is toegestaan. Om het garagebedrijf positief te bestemmen, is daarnaast een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' opgenomen.

Aanpassing:

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel wordt vergroot conform de bestaande rechten uit bestemmingsplan 'Markt 1992'.
- het perceel Kattenburg 24-26 is aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf'.

24 Reclamant 24

Reclamant geeft aan in principe positief te staan tegenover herontwikkeling van locatie De Smid. Door de herontwikkeling zal reclamant echter moeten verhuizen, waardoor compensatie noodzakelijk is. Het bouwplan heeft daarnaast onaanvaardbare gevolgen voor het gebruik van haar pand. Het uitzicht aan de zijkant van het pand zal verloren gaan en de lichtinval en privacy verminderen. Verzocht wordt om aanpassing van de bouwplannen, zodat lichtinval en privacy niet worden verminderd. Daarnaast wordt verzocht om de bouwplannen zodanig in te richten dat geen (verdere) beschadiging aan het pand van reclamant ontstaat. Reclamant is onvoldoende betrokken bij het herontwikkelingsplan, zodat sprake is van een onzorgvuldige belangenafweging. Het is reclamant daarnaast nog steeds niet duidelijk welk effect de herontwikkeling heeft op de parkeerdruk en toename van het aantal verkeersbewegingen in het centrum van Druten. Een verkeers- en parkeerrapportage ontbreekt en onduidelijk is of wordt voldaan aan de parkeernormen. De grotere bouwhoogte van het nieuwe pand gaat ten koste van het kleinschalige karakter en het samenhangende geheel van het centrum zoals beoogd in de Centrumvisie Druten.

Reclamant bestrijdt dan ook dat het plan in overeenstemming is met de centrumvisie. Tenslotte geeft reclamant aan dat meerdere plannen en tekeningen aangaande het bouwplan voorhanden zijn, waarmee sprake is van onzorgvuldigheid.

Beantwoording:

De zienswijze van reclamant is in grote lijnen gelijk aan de eerder ingediende inspraakreactie. De zienswijze geeft geen aanleiding om de beantwoording naar aanleiding van de inspraakreactie te heroverwegen. Hierna is daarom in grote lijnen dezelfde beantwoording opgenomen.

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. 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 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 woningbouw dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Bij de uitvoering zal 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. Tenslotte kan worden aangegeven dat het, mede gezien de looptijd van het project, niet verbazingwekkend is dat verschillende tekeningen circuleren. De bouwmogelijkheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan zijn echter objectief vastgelegd en vormen de ruimtelijke kaders waarbinnen de ontwikkeling plaats zal vinden.

Aanpassing:

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

25 Reclamant 25

De opgang naar de Waalbandijk die zich bevindt tussen de woningen aan de Doornroosjestraat is bestemd als 'Groen'. De trap is echter inmiddels vervallen, waardoor deze groenstrook geen meerwaarde meer heeft. Reclamant verzoekt om de strook grond een woonbestemming te geven, zodat deze bij de belendende woonpercelen kan worden betrokken.

Beantwoording:

Nu de dijkopgang is vervallen, zijn er geen bezwaren om deze gronden bij de belendende woonpercelen te trekken. Het verzoek van reclamant wordt daarom gehonoreerd.

Aanpassing:

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond. Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De bestemming 'Groen' tussen de woningen aan de Doornroosjestraat is gewijzigd in 'Wonen'.

Tijdens de raadsbehandeling van het bestemmingsplan op 29 maart 2012 is een amendement aangenomen. De gemeenteraad heeft besloten om de bestemming 'Groen' tussen de woningen aan de Doornroosjestraat niet te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Omdat het uit oogpunt van het algemeen belang wenselijk is om het pad als recreatieve voorziening te handhaven, dient het mogelijk te blijven om op deze locatie een opgang naar de dijk te realiseren.

26 Reclamant 26

Het bouwvlak van de supermarkt aan de Raadhuisstraat is naar aanleiding van de inspraakreactie vergroot, waarbij het op een afstand van 3 meter van de weg is gesitueerd. In het overleg met de gemeente is echter uitgegaan van een trottoirbreedte van 1,80 meter.

Beantwoording:

Het bouwvlak is abusievelijk niet in overeenstemming gebracht met de eerder gemaakte afspraken. Het bouwvlak wordt vergroot, zodat het op 1,8 meter van de rand van de rijbaan komt te liggen.

Aanpassing:

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond. Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Het bouwvlak van de supermarkt aan de Raadhuisstraat is vergroot tot 1,8 meter van de rand van de rijbaan.

27 Reclamant 27

De bedrijfsbestemming op de achterzijde van het perceel Hooistraat 16 is vervallen, waardoor de mogelijkheden om het bedrijfspand te renoveren of uit te breiden zijn ontnomen. Reclamant heeft een plan op laten stellen voor de locatie, waarbij de bebouwing en het gebruik van Hooistraat 16/16a ongewijzigd blijft. Het pand kan wel worden gerenoveerd. In plaats van de huidige bedrijfsruimte op de achterzijde van het perceel zijn twee vrijstaande woningen voorzien, aansluitend op de herontwikkeling van De Horst aan de overzijde van de weg.

Beantwoording:

Het realiseren van twee extra woningen op deze locatie zou leiden tot een relatief dichtbebouwde situatie, wat ruimtelijk niet gewenst is. Het plan dat reclamant heeft ingediend, is te intensief voor deze locatie. Realisering van de woningen wordt daarom niet mogelijk gemaakt.

Aanpassing:

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Tijdens de raadsbehandeling van het bestemmingsplan op 29 maart 2012 is een amendement aangenomen.

De gemeenteraad heeft besloten om de zienswijze gegrond te verklaren en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen zodat op de achterzijde van het perceel Hooistraat 16/16a één vrijstaande woning kan worden gerealiseerd. Hiertoe dient de bestaande loods te worden verwijderd.

28 Reclamant 28

Het verzoek voor de bouw van een dubbele starterswoning achter het pand Hooistraat 29 is niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant verzoekt nu om op deze locatie de realisering van één woning mogelijk te maken. Er kan voldaan worden aan de maatvoeringseisen van de gemeente, waarbij de situatie rond de nieuwe woning beduidend ruimer wordt dan die rond de naastgelegen woningen die 30 jaar geleden zijn gebouwd. De nieuwe woning is een versteviging van de structuur van het 'looppad' Stevenspad, in tegenstelling tot het gestelde in de gemeentelijke beantwoording zoals opgenomen in de nota inspraak en vooroverleg.

Beantwoording:

Hoewel er in het geval van de realisering van één woning (in plaats van de eerder voorgestelde twee woningen) vanzelfsprekend meer ruimte rond de nieuwe woning overblijft, is nog altijd sprake van een krappe situatie. Verdere bebouwing van het Stevenspad is 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 versterking van het gebied is niet gewenst. Door nieuwbouw in dit gebied zou geen sprake zijn van een versteviging van de structuur van het Stevenspad, maar slechts van het verder bebouwen van een reeds dichtbebouwd gedeelte van de kern. Reclamant verwijst naar de beperkte ruimte rond de naastgelegen woningen, die 30 jaar geleden zijn gerealiseerd. Het ontbreken van ruimte rond de bestaande woningen kan echter geen reden zijn om nog meer bebouwing toe te staan. Het realiseren van een woning op deze locatie wordt derhalve niet mogelijk gemaakt.

Aanpassing:

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Aanpassingen

In paragraaf 3.1 wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen die ten gevolge van de zienswijzenprocedure zijn gedaan in het bestemmingsplan 'Kom Druten'. Paragraaf 3.2 bevat een overzicht met ambtshalve aanpassingen.

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding

- Op de gronden rond de voormalige pastorie aan de Kattenburg 59a is de aanduiding 'gemengd' opgenomen.
- Op het perceel Hooistraat 14 is de aanduiding 'detailhandel' opgenomen. De aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - wapen en munitieverkoop' is van de verbeelding verwijderd.
- Het perceel Hogestraat 7/9/9a is opgenomen in de bestemming 'Centrum' en aangeduid als 'horeca' en 'bedrijf'.
- Er is een wijzigingsbevoegdheid bij de busremise aan de Mr. Van Coothstraat zijde opgenomen ten behoeve van het toevoegen van een woning met een maximale goot- en bouwhoogte van 5 respectievelijk 8 meter.
- Aan de Veerstraat zijn de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen' die deel uitmaken van het wijzigingsgebied gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Uit te werken'.
- Op het perceel Kerkeland 7 is de aanduiding 'bedrijf' opgenomen.
- De goot- en bouwhoogte op het perceel Kerkeland 7 zijn gewijzigd in 10 meter
- De goot- en bouwhoogte van het bouwvlak aan de Kattenburg 33 zijn gewijzigd in 8 respectievelijk 12 meter.
- Aan de achterzijde van het perceel aan de Kattenburg 33 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toevoegen van maximaal drie woningen.
- Op het bouwvlak van de H.H. Ewaldenkerk is een extra maatvoeringsvlak opgenomen voor de vierlingstoren. De goot- en bouwhoogte bedragen 31 meter.
- Het bouwvlak aan de achterzijde van het Kattenburg 24-26 is vergroot conform de bestaande rechten uit bestemmingsplan 'Markt 1992'.
- het perceel Kattenburg 24-26 is aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf'.
- Het bouwvlak van de supermarkt aan de Raadhuisstraat is vergroot tot 1,8 meter van de rand van de rijbaan.
- Op de achterzijde van het perceel Hooistraat 16/16a is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van één vrijstaande woning mogelijk maakt.

Regels

- De maximale bouwhoogte van een overkapping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' aan de Loofschouwstraat is verhoogd van 3 naar 4 meter.

- Artikel 31.3 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' is verwijderd. In plaats daarvan is de bestemming 'Wonen - Uit te werken' opgenomen, die inhoudelijk aansluit bij de wijzigingsbevoegdheid.
- In de algemene wijzigingsregels is een wijzigingsbevoegdheid ('wro-zone - wijzigingsgebied 2') opgenomen ten behoeve van het toevoegen van één woning met een maximale goot- en bouwhoogte van 5 respectievelijk 8 meter.
- In de algemene wijzigingsregels is een wijzigingsbevoegdheid ('wro-zone - wijzigingsgebied 4') opgenomen ten behoeve van het toevoegen van maximaal 3 woningen.
- Aan de bestemming 'Maatschappelijk' is de aanduiding 'gemengd' toegevoegd, waarbij ter plaatse van deze aanduiding kantoren, dienstverlening en een copyshop zijn toegestaan.
- Aan de bestemming 'Kantoor' is de aanduiding 'bedrijf' toegevoegd, waarbij ter plaatse van deze aanduiding bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan.
- Aan de bestemming 'Centrum' is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' toegevoegd, waarbij ter plaatse van deze aanduiding een garagebedrijf is toegestaan.
- In de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' maximaal 100 m² detailhandel aanwezig mag zijn. De aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - wapen en munitieverkoop' is uit de regels verwijderd.

Toelichting

- Paragraaf 3.1 van de toelichting is aangepast, waarbij de juiste bouwperiode voor de H.H. Ewaldenkerk is benoemd.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

Verbeelding

- Op de analoge verbeelding zijn de goot en bouwhoogte voor Stationsstraat 63 gecorrigeerd naar 5/8. Hierdoor is de analoge verbeelding in overeenstemming gebracht met het (maatgevende) digitale bestand.
- De aanduiding 'bijgebouwen' komt niet meer voor in het plan. Deze aanduiding is dan ook verwijderd uit de legenda van de analoge verbeelding.
- Het bouwvlak op de Kattenburg 19-31 is aangepast overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Druten-Kom 1994'.
- Op de hoek Stationsstraat/Mr. van Coothstraat is rond de appartementen de bestemming 'Tuin' opgenomen in plaats van 'Wonen'.
- De plangrens is gecorrigeerd zodat deze aansluit op de bestemmingsplannen 'Druten-Oost' en 'Afferdensche en Deestsche Waarden'.
- Op de Heersweg 27 is de bestemming tuin gelijk gehouden met de voorgevelrooilijn, vanwege de ligging van bijgebouwen in de voorgevelrooilijn.
- Achter de woningen aan de Piet Heinstraat 10-36 is een groenstrook opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan 'herziening Jan van Galenstraat 1'.

- Aan de Doornroosjestraat is een bouwvlak voor een vrijstaande woning verwijderd.
- De bestemming van het trapveld achter de Busremise is gewijzigd van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Groen', in overeenstemming met het voorontwerpbestemmingsplan.
- De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' is verwijderd van het pand Mr. Van Coothstraat 32a.
- Op het pand Mr. Van Coothstraat 30a is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' opgenomen.
- De grens van het plangebied is aangepast, zodat de woning aan de Van Heemstraweg 50 en een deel van het Drutens Bosje binnen het plangebied vallen.
- Op het Drutens bosje is een aanduiding ('specifieke vorm van groen - voorzieningen') opgenomen ten behoeve van de realisering van een toiletgebouw en kiosk.
- De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' is verwijderd van de percelen Mr. van Coothstraat 67, Mr. van Coothstraat 49a en Karel Doormanstraat 36/38, aangezien een garagebedrijf met een milieucategorie 2 is opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten en zodoende al passend is binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bedrijventerrein'.
- Het bouwvlak op het perceel Hogestraat 53 is aangepast overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Druten-Kom 1994'.
- Het bouwvlak voor de grondgebonden woningen aan het Javaplein is aangepast op het meest recente bouwplan en is daarom 2 meter smaller gemaakt. De bestemmingen 'Wonen' en 'Groen' zijn hierop afgestemd.
- De woning aan het Van Delenspad 9 was abusievelijk niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De woning is voorzien van een bouwvlak met de aanduiding 'vrijstaand' en een maximale goot- en bouwhoogte van 5 respectievelijk 8 meter.
- De noordwestelijke hoek van het pand aan de oostzijde van de Markt was abusievelijk opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Dit deel van de bebouwing is opgenomen in de bestemming 'Centrum' en binnen het bouwvlak.
- De pastorie naast de H.H. Ewaldenkerk was in het ontwerpbestemmingsplan niet aangeduid als 'bedrijfswoning' terwijl hiervoor wel een regeling was opgenomen. De aanduiding 'bedrijfswoning' is alsnog opgenomen op de verbeelding.

Regels

- De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' zijn aangepast, zodat de ondergrens voor de oppervlakte van verstoringen ook voor het omgevingsvergunningstelsel geldt.
- De bouwhoogtebepaling ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - wellness' (artikel 18.2.2 m) is aangepast. De hogere bouwhoogte geldt voor maximaal 100 m² van de bijgebouwen ter plaatse van deze aanduiding, niet voor alle (320 m²) bijgebouwen.
- Artikel 18.2.2 g is vervallen, aangezien de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer voorkomt in het plan.

- Art 4.1 b: tevens een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf’ is verwijderd, aangezien een garagebedrijf met een milieucategorie 2 is opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten en zodoende al passend is binnen de bestemming ‘Bedrijf’.
- Het begrip voor bijgebouwen is verduidelijkt, waarbij is aangegeven dat een bijgebouw ook op de eerste verdieping middels een doorbraak met het hoofdgebouw verbonden kan zijn.
- Aan vrije beroepen is binnen de verschillende bestemmingen een maximale oppervlakte toegekend conform de regeling voor beroep/bedrijf aan huis.
- Artikel 3.1a is aangepast. De passage ‘niet zijnde tuinbouw’ is verwijderd.
- Binnen de bestemming ‘Wonen’ was ter plaatse van de aanduiding ‘onderdoorgang’ een minimale vrije hoogte van 3 meter geregeld. Overeenkomstig de brandweereisen is dit aangepast in 4,2 meter.
- Binnen de bestemming ‘Groen’ zijn ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen - voorzieningen’ voorzieningen ten behoeve van het speelbos, waaronder een kiosk (detailhandel en horeca) en toiletgelegenheid en opslag van onderhoudsmaterialen toegestaan.
- In het ontwerpbestemmingsplan was binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’ ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel’ niet-productiegebonden detailhandel toegestaan. Deze aanduiding komt echter niet voor op de verbeelding. De regeling is daarom verwijderd.
- In het ontwerpbestemmingsplan was binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel’ detailhandel toegestaan. Deze aanduiding komt echter niet voor op de verbeelding. De regeling is daarom verwijderd.
- De regeling voor gemeentelijke monumenten is verwijderd uit de bestemming ‘Bedrijventerrein’, aangezien in deze bestemming geen gemeentelijk monument voorkomt.
- In de regels van het ontwerpbestemmingsplan was bij een aantal bestemmingsomschrijvingen opgenomen dat afwijkende functies ‘uitsluitend’ ter plaatse van de aanduiding waren toegestaan. Het woord ‘uitsluitend’ voegt echter niets toe aan de juridische regeling. Waar dit niet noodzakelijk is, is het woord ‘uitsluitend’ daarom verwijderd.
- het begrip voor maatschappelijke voorzieningen is aangepast, zodat ook sportvoorzieningen en zorgwoningen zijn toegestaan.
- In de regels is een beperkt aantal tekstuele aanpassingen doorgevoerd, die geen inhoudelijke gevolgen hebben.

Toelichting

- In de toelichting is opgenomen dat voor de nieuwbouw aan het Javaplein een ontheffing hogere grenswaarden is verleend op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder.
- De toelichting is aangepast naar aanleiding van aanpassingen die zijn gedaan op de verbeelding en/of in de regels. Daarnaast is een beperkt aantal tekstuele aanpassingen doorgevoerd, die geen inhoudelijke gevolgen hebben.