

# Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Kom Deest

Gemeente Druuten



# Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Kom Deest

Gemeente Druten

**Datum:**

maart 2013

**Projectgegevens:**

INS04-DRU00008-01C

**CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Inspraak</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Vooroverleg</b>	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>Aanpassingen</b>	<b>19</b>



# 1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Deest' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 6 december 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 17 december 2012 heeft een inloopavond plaatsgevonden in het Trefpunt in Deest. Gedurende de periode van ter-inzage-legging zijn 11 inspraakreacties ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

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

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

## 2 Inspraak

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Deest' zijn 11 inspraakreacties ingediend. Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Deest'. Dat de reacties zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de inspraakreacties zijn de volledige reacties betrokken.

### 1 Inspreker 1

*Inspreker verzoekt om het agrarisch bouwblok op het perceel Kweldam 28/28a aan te passen, aangezien een deel van de huidige bebouwing (schuur) buiten het bouwblok valt. Inspreker verzoekt daarom om het bouwvlak aan de noordzijde van de schuur in westelijke richting te vergroten.*

#### **Beantwoording:**

De constatering van inspreker is terecht. De bestaande schuur is in het voorontwerpbestemmingsplan onbedoeld onder het overgangsrecht gebracht. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het agrarisch bouwblok aangepast, zodat de schuur er volledig binnen valt.

#### **Aanpassing:**

- Het agrarisch bouwblok op het perceel Kweldam 28/28a wordt aangepast, zodat de bestaande schuur er volledig binnen valt.

### 2 Inspreker 2

- De ZLTO heeft het voorontwerpbestemmingsplan bestudeerd, aangezien in het bestemmingsplan 'Kom Deest' een aantal zaken inzake de Deester plas zou worden geregeld. In het bestemmingsplan zou, met een bevoegdheid van het college, de mogelijkheid moeten worden opgenomen om aan de Kweldam een agrarisch bouwblok met wonen op te nemen. Een bouwblok van 1 hectare op deze locatie is onderdeel van de onderhandelingen aangaande de verkoop van het perceel Van Heemstraweg 1, die weer op gang zouden moeten worden gebracht.*
- Aan de Kweldam, in het verlengde van de bebouwde kom, zijn drie bouwkvavels gelegen aan de rand van een perceel dat is bestemd voor fruitteelt. In het bestemmingsplan is geen spuitzone opgenomen. Inspreker is benieuwd naar de afstand die de gemeente wenst op te nemen, omdat deze afstand grote gevolgen kan hebben voor de agrarische onderneming.*

#### **Beantwoording:**

- De onderhandelingen met betrekking tot de verkoop van het perceel aan de Van Heemstraweg 1 hebben (nog) niet tot een concreet resultaat geleid.



Aangezien er geen sprake is van een concreet initiatief, wordt in het bestemmingsplan geen agrarisch bouwblok opgenomen. Omdat het, afhankelijk van de resultaten van de onderhandelingen, goed mogelijk is dat binnen de planperiode op de beoogde locatie aan de Kweldam een agrarisch bedrijf wordt gevestigd, wordt in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders krijgen daardoor de mogelijkheid om op de betreffende gronden een bouwvlak toe te voegen met een grootte van maximaal 1 hectare, waarbinnen één agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning mag worden gevestigd. Aan de wijzigingsbevoegdheid worden verschillende voorwaarden verbonden waaraan het initiatief te zijner tijd zal worden getoetst.

- b De bouw kavels waar inspreker naar verwijst, betreffen een drietal bestaande woningen, die op relatief korte afstand van de perceelsgrens van het fruitteeltbedrijf aan de Kweldijk 28/28a staan. Aangezien het een bestaande situatie betreft, is onderzoek naar aan te houden afstanden niet zinvol. Bij nieuwbouw van woningen op korte afstand van agrarische percelen waar fruitteelt plaatsvindt, dient wel aandacht te worden besteed aan de zogenaamde spuitzones. Er is echter geen landelijke wet- of regelgeving waar afstanden in zijn vastgelegd die in dat geval moeten worden aangehouden. In de praktijk wordt veelal een norm van 50 meter gehanteerd, die ook in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als 'niet onredelijk' is beoordeeld. Het beoordelen van de aan te houden afstand vraagt echter per geval maatwerk. Kleinere (of grotere) afstanden kunnen mogelijk zijn, maar dat is mede afhankelijk van de toxiciteit van de gewasbeschermingsmiddelen en de afscherming die aanwezig is tussen een boomgaard en een woonperceel. Het is dan ook niet mogelijk om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen voor spuitzones. Omdat het bestemmingsplan 'Kom Deest' op deze locatie geen nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, is het opnemen van een spuitzone bovendien niet zinvol; het bestemmingsplan is hier slechts gericht op het vastleggen van de bestaande situatie

**Aanpassing:**

- Op de agrarische percelen ten westen van de Kweldam 28/28a wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toevoegen van een agrarisch bouwvlak (bouwvlak).

**3 Inspreker 3**

- a *De gemeente heeft ingestemd met de oprichting van een extra woning op het perceel Bijmansstraat 11, mits de benodigde aanvullende informatie tijdig wordt aangeleverd. Inmiddels heeft inspreker een stedenbouwkundig bureau in de hand genomen om de gevraagde informatie te leveren. Inspreker verzoekt dan ook om de extra bouwtitel mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.*
- b *Inspreker bewoont/gebruikt zowel het hoofdgebouw als het bijgebouw op het perceel Bijmansstraat 11/11a, overeenkomstig het huidige bestemmingsplan.*

*In het nieuwe bestemmingsplan wordt het gebruik van het bijgebouw voor woon-doeleinden omschreven als afhankelijke woonruimte. Inspreker verzoekt het beleid zodanig te formuleren dat het huidige (legale) gebruik mogelijk blijft.*

- c *Het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een vrijstaande of een twee-onder-één-kapwoning op te richten. Het bouwvlak in het bestemmingsplan 'Kom Deest' biedt beperkte ruimte om aan de noordzijde van de woning een slaapkamer met natte cel op de begane grond aan te bouwen. Inspreker verzoekt om een beperkte verruiming van het bouwvlak aan de noordzijde zodat daar in de toekomst een slaapkamer met natte cel, geschikt voor rolstoelgebruik, kan worden gebouwd.*

**Beantwoording:**

- a Overeenkomstig de afspraken die met inspreker zijn gemaakt, wordt in het ontwerpbestemmingsplan de bouw van een vrijstaande woning ten zuiden van de woning Bijmansstraat 11 mogelijk gemaakt. De ruimtelijke onderbouwing en de onderliggende onderzoeken worden als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- b In het ontwerpbestemmingsplan wordt ten zuiden van de bestaande woning een tweede bouwvlak opgenomen (zie beantwoording onder a). Dit bouwvlak omvat het huidige (bij)gebouw ten zuiden van de woning Bijmansstraat 11. Het pand kan daarvoor worden gebruikt als zelfstandige woning.
- c Voor het intekenen van de bouwvlakken in het bestemmingsplan 'Kom Deest' is een standaardsystematiek gehanteerd, zodat in vergelijkbare situaties vergelijkbare bouw mogelijkheden worden geboden. Indien de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dat toelaat (deze afstand dient minimaal 2,5 meter te bedragen), zijn bouwvlakken opgenomen die aan weerszijden van een vrijstaande woning een uitbreiding met 3 meter mogelijk maken. Deze systematiek is ook toegepast voor de woning aan de Bijmansstraat 11. In het vigerende bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000' is het bouwvlak anders ingetekend. Het vigerende bouwvlak biedt aan de noordzijde 4 meter uitbreidingsruimte, maar biedt aan de zuidzijde geen uitbreidingsruimte. Er is, gezien de breedte van het perceel, geen bezwaar om de uitbreidingsruimte aan de noordzijde te vergroten tot 4 meter, overeenkomstig het vigerende plan. De uitbreidingsruimte aan de zuidzijde komt in het ontwerpbestemmingsplan te vervallen. Gezien de toevoeging van een tweede bouwvlak ten zuiden van de bestaande woning kan hier namelijk niet meer worden voldaan aan de 'vrije afstand' van 2,5 meter tot de zijdelingse perceelgrens. Hierdoor wordt het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan even breed als in het vigerende bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000'.

**Aanpassing:**

- Op het perceel Bijmansstraat 11 wordt een tweede bouwvlak opgenomen ten zuiden van de bestaande woning. Dit bouwvlak omvat het bestaande (bij)gebouw Bijmansstraat 11a.
- Het bouwvlak rond de woning Bijmansstraat 11 wordt aan de noordzijde met één meter vergroot. Aan de zuidzijde wordt het bouwvlak op de zijgevel van de woning gelegd.

#### 4 **Inspreker 4**

*Een deel van het perceel Grotestraat 30a/30b is niet bestemd als 'Wonen', terwijl er inmiddels een bouwvergunning is afgegeven voor de woning Grotestraat 30a en deze woning als zodanig is opgenomen in de basisadministratie.*

##### **Beantwoording:**

De constatering van inspreker is terecht. De inmiddels vergunde woning is abusievelijk niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt op het betreffende perceelsgedeelte alsnog een woonbestemming met een bouwvlak opgenomen.

##### **Aanpassing:**

- De gronden rond de vergunde woning Grotestraat 30a worden bestemd als 'Wonen'. Voor de woning wordt een bouwvlak opgenomen.

#### 5 **Inspreker 5**

*Inspreker verzoekt om in het bestemmingsplan rekening te houden met de uitbreiding van de schuur op de locatie Bijmansstraat 15 zodat hier bloemschikcursussen kunnen worden gegeven. De bestaande schuur wordt verlengd en verhoogd en er worden sanitaire voorzieningen aangebracht. Inspreker verzoekt om de ruimte achter het huis, die in gebruik is als tuin, te bestemmen als 'Wonen' conform het feitelijke gebruik. Omdat het bouwperceel dan groter is dan 2.500 m<sup>2</sup> kan via afwijking (artikel 18.4 sub d) tot 200 m<sup>2</sup> bebouwing worden toegestaan. Tevens verzoekt inspreker om de maximale hoogte te vergroten tot 6 meter, wat een gangbare hoogte is binnen de bebouwde kom.*

##### **Beantwoording:**

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden aan de achterzijde van de woningen aan de Bijmansstraat bestemd als 'Groene Ruimte'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor behoud, bescherming en herstel van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden, voor landschaps- en natuurbouw, voor semi-agrarische doeleinden in de vorm van weide- en grasland en voor groenvoorzieningen. Deze bestemming is in het bestemmingsplan 'Kom Deest' vertaald in de bestemming 'Agrarisch met Waarden', die een vergelijkbare inhoud kent. Wel zijn in deze nieuwe bestemming 'tuinen, erven en verhardingen' toegestaan, zodat ook het gebruik als tuin bij een woning mogelijk is. Het huidige gebruik van de gronden is dan ook positief bestemd in het nieuwe bestemmingsplan. De percelen aan de westzijde van de Bijmansstraat grenzen aan het buitengebied. Het is niet gewenst om de woonbestemming op deze percelen te vergroten, aangezien daardoor de bouwmogelijkheden op (de achterzijde van) deze bouwpercelen zouden worden vergroot. Om een geleidelijke, groene overgang naar het buitengebied te behouden, zijn op deze percelen, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, slechts bouwmogelijkheden geboden aan de zijde van de Bijmansstraat, zodat de bebouwing aan deze zijde geconcentreerd blijft en bebouwing van de groene achtertuinen wordt voorkomen.

Het vergroten van de bestemming 'Wonen', om vervolgens via afwijking 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toe te kunnen staan, is om deze reden niet gewenst.

De schuur die inspreker wil verbouwen, staat op het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen'. De huidige oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen op het perceel Bijmansstraat 15 bedraagt circa 148 m<sup>2</sup>, waarmee de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen die geldt voor dit bouwperceel (100 m<sup>2</sup>) reeds wordt overschreden. Aangezien het verzoek betrekking heeft op een beperkte uitbreiding van de schuur en vanwege de relatief grote oppervlakte van het totale perceel (waarvan de achterzijde is bestemd als 'Agrarisch met waarden'), is in dit geval maatwerk mogelijk. Op het betreffende perceel wordt een aanduiding opgenomen, waarmee maximaal 180 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen wordt toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' mogen bijgebouwen een maximale bouwhoogte hebben van 5,5 meter. Deze hoogte geldt als maximum in alle nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en komt overeen met de hoogte die in het vigerende bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000' maximaal was toegestaan. Een bouwhoogte van 5,5 meter is voldoende om een schuur met kap te realiseren. Er is geen reden om in dit geval de maximale bouwhoogte te verhogen tot 6 meter.

Overigens moet worden opgemerkt dat het gebruik van een schuur als cursusruimte in de bestemming 'Wonen' niet is toegestaan binnen de regels van het bestemmingsplan. Gezien het karakter van de activiteiten, die geen of nauwelijks hinder veroorzaken naar de omgeving, is er geen bezwaar om het gebruik positief te bestemmen. Het perceel biedt bovendien voldoende gelegenheid om de parkeerbehoefte op te vangen. Om de activiteiten positief te bestemmen, wordt in het ontwerpbestemmingsplan daarom een aanduiding opgenomen.

**Aanpassing:**

- Op het perceel Bijmansstraat 15 wordt een aanduiding opgenomen om het gebruik van de schuur als cursusruimte positief te bestemmen. Ter plaatse van deze aanduiding geldt tevens dat maximaal 180 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen buiten het bouwvlak mag worden gerealiseerd.

**6 Inspreker 6**

*Insprekers hebben de woning aan de Paulusstraat 10 via een erfenis in bezit gekregen en zijn voornemens om het perceel te verkopen. Gezien de huidige, vrij kleine woning, zal een koper vermoedelijk over willen gaan tot sloop en herbouw. Het is van belang dat een voldoende ruim bouwvlak aanwezig is om een op het perceel passende woning te kunnen realiseren, met de voorkant gericht naar de Paulusstraat. Het perceel is bovendien in de huidige markt moeilijk als één geheel te verkopen. Insprekers verzoeken dan ook om de mogelijkheid om een twee-onder-één-kapwoning te kunnen bouwen.*

**Beantwoording:**

Voor het intekenen van de bouwvlakken in het bestemmingsplan 'Kom Deest' is een standaardssystematiek gehanteerd, zodat in vergelijkbare situaties vergelijkbare bouw-mogelijkheden worden geboden. Indien de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dat toelaat (deze afstand dient minimaal 2,5 meter te bedragen), zijn bouwvlakken opge-nomen die aan weerszijden van een vrijstaande woning een uitbreiding met 3 meter mogelijk maken. Aan de westzijde van de woning aan de Paulusstraat 10 is deze sys-tematiek toegepast. Aan de oostzijde is iets minder (circa 2 meter) uitbreidingsruimte geboden, aangezien de vigerende woonbestemming aan deze zijde niet meer ruimte biedt. Geconstateerd moet worden dat deze beperking niet hoeft te worden overgeno-men. Het bouwvlak en de woonbestemming worden aan de oostzijde van de woning dan ook met circa 1 meter verruimd, waardoor aan beide zijden van de bestaande wo-ning sprake is van 3 meter uitbreidingsruimte. Hierdoor is sprake van een bouwvlak van circa 14 meter breed en 15 meter diep. Dit bouwvlak biedt ruim voldoende moge-lijkheden om een vrijstaande woning te herbouwen. Verdere verbreding van het bouw-vlak is in dit geval niet gewenst aangezien de woning aan de Paulusstraat 10 dan vóór de woningen aan de Paulusstraat 12 en 14 zou komen te staan. Stedenbouwkundig gezien is dat niet wenselijk.

Het is niet wenselijk om op deze locatie een twee-onder-één-kapwoning toe te staan. Door het toestaan van een extra woning kan ook de totale hoeveelheid bijgebouwen worden vergroot. Dit is gezien de bijzondere stedenbouwkundige situatie, waarbij de woning vóór twee andere woningen staat, niet gewenst. Gezien de situering van de wo-ningen aan de Paulusstraat 12 en 14 wordt gestreefd naar het behoud van zoveel mo-gelijk openheid op deze locatie.

**Aanpassing:**

- Het bouwvlak en de woonbestemming op het perceel Paulusstraat 10 worden aan de oostzijde met circa 1 meter verbreed, zodat ook aan de oostzijde van de woning sprake is van 3 meter uitbreidingsruimte.

**7 Inspreker 7**

- a *Inspreker heeft eerder al verzocht om aan een perceel in het plangebied (Munnik-hofsestraat naast 3) een woonbestemming toe te kennen. Het vigerende bouwvlak is echter juist van het perceel verwijderd. De provincie Gelderland heeft destijds goedkeuring onthouden aan dit bouwvlak aangezien geen bodemonderzoek was verricht. Inmiddels is een bodemonderzoek verricht, zodat het bouwvlak kan wor-den overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.*
- b *Inspreker heeft eerder verzocht om aan twee percelen naast de fabriek een be-drijfsbestemming toe te kennen. Hier is afwijzend op gereageerd, met als argument dat een groene buffer behouden diende te blijven. Hierbij is er echter aan voorbij-gegaan dat de gewenste bedrijfsactiviteiten niet bijzonder intensief zijn en dat de 'groene buffer' in de huidige situatie al niet als buffer fungeert.*

- In de ontwikkeling Deest zijn de gronden als industrie ingetekend en in de toelichting wordt niet gerept over 'groene buffer'. De afwijzing is daarom niet onderbouwd. Daarnaast is een stuk dijk bestemd als 'Bedrijf' terwijl dit niet meer in gebruik is. Dit zou kunnen worden gecompenseerd op de eerder genoemde percelen.*
- c Voor de gronden van Wienerberger gelden drie verschillende archeologische aanduidingen. Het is niet duidelijk waarom de aanduidingen op deze manier zijn opgenomen. De aanduidingen geven zeer grote beperkingen. Op grote delen van het terrein heeft nieuwbouw plaatsgevonden, waardoor geen waardevolle resten meer aanwezig kunnen zijn.*
  - d Op de verbeelding is voor de gebouwen een maximale bouwhoogte van 8 meter opgenomen. Een aantal van de huidige gebouwen is echter al hoger. De maximale hoogte levert ook beperkingen op voor toekomstige uitbreiding. Daarnaast is sprake van enkele losse bouwwerken die aanzienlijk hoger zijn dan 8 meter (schoorsteen, rookgasreiniger). De algemene regeling in artikel 26 volstaat in dit geval niet, bijvoorbeeld in het geval van een herbouw na een calamiteit of voor het realiseren van nieuwbouw die aansluit bij bestaande bebouwing.*
  - e Door de aanleg van de nieuwe rondweg is een deel van de bedrijfsbestemming verdwenen. Voorgesteld wordt om elders een deel van het bouwvlak (stuk grond van 500 - 1.000 m<sup>2</sup>) te compenseren.*
  - f Eerder is afgesproken dat met het bestemmen van de rondweg ook zou worden voorzien in een op- en afrit van de dijk aan de westzijde van de fabriek. Verzocht wordt om deze op- en afrit alsnog mee te nemen in het plan.*
  - g De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' valt over een deel van het bedrijfsperceel. Door deze aanduiding zijn delen van het terrein niet meer te gebruiken als opslagterrein. Het omgevingsvergunningstelsel neemt enige flexibiliteit ten aanzien van de bedrijfsbestemming volledig weg.*
  - h De fabriek is in de toelichting aangemerkt als risicovolle inrichting vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen vanwege de vigerende omgevingsvergunning. In de praktijk is echter geen sprake meer van een risicovolle inrichting. Verzocht wordt om de aanduiding te verwijderen.*
  - i Een terreinafscheiding mag volgens de regels niet hoger zijn dan 2 meter. De dubbelbestemming geluidzone biedt echter de mogelijkheid om geluidwerende voorzieningen te treffen, die mogelijk hoger zijn dan 2 meter. Verzocht wordt deze omis-sie te herstellen.*
  - j De toegestane hoogte voor opslag is 4 meter. De huidige opslaghoogte is echter al meer. Daarnaast levert de regeling voor de afstand van opslag tot de perceelsgrens (3 tot 5 meter) beperkingen op.*

**Beantwoording:**

- a Er is op deze locatie, in tegenstelling tot wat inspreker aangeeft, geen sprake van een vigerende bouwtitel. In het bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000', was weliswaar voorzien in een bouwvlak, maar door het onthouden van goedkeuring is dit deel van het bestemmingsplan niet in werking getreden.*

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is er dus geen mogelijkheid om hier een woning toe te voegen. Eerder is aan inspreker aangegeven dat, mits onderbouwd, in principe medewerking kan worden verleend aan het toevoegen van een bouwvlak op deze locatie. Er zijn uit stedenbouwkundig oogpunt namelijk geen bezwaren om op deze locatie, tussen de bestaande woningen aan de Munnikhofsestraat, een vrijstaande woning toe te voegen. Voor het toekennen van een nieuwe woonbestemming is echter, naast een ruimtelijke onderbouwing, een aantal (haalbaarheids)onderzoeken nodig om de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling aan te tonen. De aanvaardbaarheid van de ontwikkeling is op dit moment onvoldoende duidelijk. In het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom op het betreffende perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Indien sprake is van een concreet initiatief en alle benodigde (haalbaarheids)onderzoeken zijn uitgevoerd (en deze niet leiden tot bezwaren), kan te zijner tijd via een wijzigingsplan een bouwvlak voor één vrijstaande woning worden toegevoegd.

- b Het noordoostelijk deel van Deest wordt gekenmerkt door een combinatie van (kleinschalige) woningbouw en grootschalige bedrijfspercelen. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om beide functies ook in de toekomst op een goede manier samen te laten gaan. Enerzijds moet hierbij aandacht worden besteed aan het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen, anderzijds moet er, binnen redelijke grenzen, voor de bedrijven ruimte zijn om hun bedrijfsvoering te continueren en (beperkt) uit te breiden. Het behoud van een groene buffer tussen de woningen aan de Vriezeweg en het bedrijfsperceel van Wienerberger is daarbij van belang, aangezien het groene gebied door zijn open karakter een scheiding vormt tussen de kleinschalige woonbebouwing en de grootschalige bedrijfspercelen. Dat inspreker van mening is dat aan de groene buffer geen bijzondere waarden moeten worden toegekend, doet hieraan niets af.

Hoewel behoud van een groene buffer tussen de bedrijvigheid en de woningen het uitgangspunt is, moet ook worden geconstateerd dat behoud van de buffer in zijn huidige vorm en grootte niet noodzakelijk is. Een beperkte uitbreiding van de bedrijvigheid in westelijke richting stuit ruimtelijk gezien niet op bezwaren. Op het oostelijk deel van de huidige buffer wordt in het ontwerpbestemmingsplan daarom de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dakpannenfabriek' opgenomen. Het westelijk deel van het groene gebied behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden' zodat nog altijd sprake is van een groene buffer met een minimale breedte van 30 meter. De bestemming 'Agrarisch met waarden' is een vertaling van de dubbelbestemming 'Groene ruimte' uit het vigerende bestemmingsplan. De gronden die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' krijgen, krijgen overigens geen bouwvlak. Hierdoor kan op de gronden geen bebouwing worden gerealiseerd. Wel kunnen de gronden worden benut voor buitenopslag/tasvelden.

- c Op grond van artikel 38a van de Monumentenwet 1988 en artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijk aanwezige archeologische waarden en in de toelichting te verantwoorden op welke wijze dat is gebeurd.

Om aan deze verplichting te voldoen, hanteert de gemeente Druten een archeologische waarden- en beleidskaart, die is vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is voor het gehele gemeentelijk grondgebied de archeologische (verwachtings)waarde in kaart gebracht. De vastgestelde archeologische waarden- en beleidskaart wordt vertaald in alle nieuwe bestemmingsplannen door het opnemen van verschillende dubbelbestemmingen. Dit heeft voor de gronden van Wienerberger geleid tot het toekennen van drie dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie 1' voor de gronden die grenzen aan de historische dorpskern, 'Waarde - Archeologie 2' voor de gronden die grenzen aan de dijk en 'Waarde - Archeologie 3' voor het grootste gedeelte van de overige gronden. Deze dubbelbestemmingen hangen samen met het historische occupatiepatroon van het gebied en de daaraan gerelateerde trefkans voor archeologische resten.

De analyse die is verricht in het kader van de archeologische waarden- en beleidskaart staat in het kader van het bestemmingsplan 'Kom Deest' niet ter discussie. Alleen als op basis van archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse sprake is van een andere archeologische (verwachtings)waarde, kan aanpassing van de planregeling worden overwogen. De enkele constatering dat op grote delen van het terrein nieuwbouw heeft plaatsgevonden, is daarvoor niet voldoende. In het kader van de archeologische beleidskaart is namelijk ook in beeld gebracht waar de gronden zodanig zijn verstoord, dat geen sprake meer is van een archeologische verwachtingswaarde. Er is geen aanleiding geweest om daar op het perceel van Wienerberger vanuit te gaan. Er kunnen immers ook onder de bestaande bebouwing of op het onbebouwde terrein archeologische resten aanwezig zijn. De dubbelbestemmingen blijven dan ook gehandhaafd.

- d De maximale bouwhoogte van 8 meter is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000'. Geconstateerd moet worden dat een aantal bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde inderdaad hoger is dan in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Deest' wordt aangepast, zodat de bestaande (legaal gerealiseerde) bebouwing alsnog positief wordt bestemd. Voor nieuwbouw op het terrein blijft de maximale bouwhoogte van 8 meter gehandhaafd. Deze hoogte komt overeen met de maximale bouwhoogte van de woningen in de omgeving. Hierdoor wordt een te groot contrast tussen de bedrijfsbebouwing en de woonbebouwing voorkomen.
- e Zie beantwoording onder b.
- f De gronden tussen het perceel van Wienerberger en de Waalbandijk zijn bestemd als 'Bedrijf' en aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - dakpannenfabriek'. Binnen deze bestemming behoort het aanleggen van inritten/ontsluitingen voor bedrijfsterreinen tot de mogelijkheden. Aanleg van een nieuwe inritconstructie is dan ook mogelijk op grond van het bestemmingsplan. Wel moet worden geconstateerd dat de betreffende percelen in eigendom zijn van Waterschap Rivierenland en deel uitmaken van het dijklichaam van de primaire waterkering langs de Waal, waardoor de Keur van het waterschap van toepassing is. De aanleg van een nieuwe ontsluiting is dus alleen mogelijk als het waterschap (als eigenaar van de gronden en als beheerder van de waterkering) daarmee instemt.



- g Op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in een bestemmingsplan regels op te nemen ter bescherming van primaire waterkeringen (waaronder de waterkering langs de Waal). Dit geldt zowel voor de waterkering zelf als voor de daarbij behorende beschermingszones. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Waterschap Rivierenland (zie hoofdstuk 3 van deze nota) wordt in het ontwerpbestemmingsplan een andere regeling voor de bescherming van de dijk opgenomen. Daarbij wordt zowel in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' (opgenomen voor de kernzone van de dijk) als in de vrijwaringszones (opgenomen voor de beschermingszone en buitenbeschermingszone) geen omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden meer opgenomen. Werken en werkzaamheden in de (beschermingszone van) een waterkering zijn op grond van de Keur van het waterschap namelijk al aan regels gebonden en/of vergunningplichtig. Het opnemen van een omgevingsvergunningenstelsel in het bestemmingsplan voegt daaraan niets toe. De dubbelbestemming en vrijwaringszones staan een gebruik van de gronden als bedrijventerrein dus niet in de weg.
- h Op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan 'Kom Deest' is Wienerberger niet aangemerkt als 'risicovolle inrichting'. Het gaat uitsluitend om een beschrijving in de toelichting, die is gebaseerd op de huidige omgevingsvergunning (milieuvergunning) van het bedrijf. Aangezien de omgevingsvergunning (nog) niet is aangepast, is sprake van geldende rechten waar in het bestemmingsplan aandacht aan dient te worden besteed. De tekst in de toelichting wordt genuanceerd, zodat duidelijk is dat de beschrijving is gericht op de vergunde situatie en niet op de feitelijke situatie.
- i De gronden met de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' zijn mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai. Deze omschrijving is opgenomen om duidelijk te maken dat het de gronden betreft die binnen de 50 dB(A) contour van het gezoneerde bedrijventerrein Deest liggen. Aan de gebiedsaanduiding zijn geen bouwregels gekoppeld. Eventuele geluidwerende voorzieningen moeten dus voldoen aan de regels van de onderliggende bestemmingen. Er is geen reden om hogere erf- en terreinafscheidingen toe te staan, zodat deze eventueel als geluidwerende voorziening kunnen dienen. Verhoging van erf- en terreinafscheidingen kan leiden tot stedenbouwkundig ongewenste situaties.
- j De hoogte van de opslag op het perceel van Wienerberger is in een aantal gevallen al meer dan 4 meter. Een beperkte verhoging van de opslaghoogte stuit niet op bezwaren. In het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom voor de dakpannenfabriek een maximale hoogte voor buitenopslag van 5 meter toegestaan.
- De beperking die is opgelegd voor de opslag van materialen op korte afstand van de perceelsgrens, is niet ingegeven uit oogpunt van brandveiligheid, maar is opgenomen uit ruimtelijk oogpunt. Het doel van de regeling is om opslag op korte afstand van de openbare weg (en de eventueel daarmee gepaard gaande verrommeling van het straatbeeld) te voorkomen. Geconstateerd moet worden dat zowel bij de dakpannenfabriek als bij de steenfabriek aan de Munnikhofsestraat in de huidige situatie al opslag plaatsvindt op kortere afstand van de perceelsgrenzen.

In het vigerende bestemmingsplan is voor de opslag geen minimale afstand tot de perceelsgrens voorgeschreven, zodat de opslag rechtens is toegestaan. Om die redenen wordt de bepaling uit de planregels verwijderd.

**Aanpassing:**

- Op het perceel Munnikhofsestraat naast 3 wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de toevoeging van één vrijstaande woning.
- Het perceel ten westen van de dakpannenfabriek wordt bestemd als 'Bedrijf' en aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - dakpannenfabriek'.
- De maximale goot- en bouwhoogtes op de verbeelding worden aangepast, zodat alle bestaande gebouwen positief zijn bestemd. Om de schoorsteen en rookgasreini-ger positief te bestemmen, wordt een aanduiding opgenomen.
- De beschrijving van de opslag van gevaarlijke stoffen bij Wienerberger wordt genuanceerd, zodat duidelijk is dat het gaat om een vergunde situatie en niet om een feitelijke situatie.
- De maximale hoogte van buitenopslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dakpannenfabriek' wordt vergroot tot 5 meter. De regeling met betrekking tot de afstand tot de perceelsgrens respectievelijk de openbare weg komt te vervallen.

**8 Inspreker 8**

- a *De recreatieve waarden kunnen duidelijker naar voren kunnen worden gebracht in het plan. Inspreker noemt onder andere de wandelpaden bij de Ganzenkuil en de aanleg van verbindingen richting de rivier.*
- b *Het groen rond het Zeeltje is niet als 'Groen' bestemd maar als 'Agrarisch met waarden'.*
- c *Aan de Van Heemstraweg ligt een 'eilandje' bebouwde kom. Normaal is de bebouwde kom een als geheel omcirkeld gebied.*
- d *Via de gemeentelijke website is een en ander zeer slecht in te zien.*

**Beantwoording:**

- a Het bestemmingsplan 'Kom Deest' legt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van Deest vast door aan de gronden binnen het plangebied passende bestemmingen toe te kennen. Binnen diverse bestemmingen, waaronder 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden', 'Groen' en 'Recreatie' zijn recreatieve voorzieningen in de vorm van voorzieningen voor langzaam verkeer (fiets- en wandelpaden) algemeen toegestaan. Het is daarom niet nodig om de bestaande wandelpaden op de verbeelding aan te duiden. Binnen de genoemde bestemmingen zijn namelijk zowel de bestaande als eventuele nieuwe langzaam verkeersverbindingen algemeen mogelijk. Het bestemmingsplan is geen instrument dat ontwikkelingen (zoals het herstel van bestaande of de aanleg van nieuwe recreatieve verbindingen) af kan dwingen. Het bestemmingsplan maakt de aanleg van dergelijke voorzieningen wél mogelijk.

- b De gronden rond het Zeeltje zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000' bestemd als 'Natuurmonument'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor behoud, bescherming en herstel van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden, voor landschaps- en natuurbouw, voor waterpartijen en voor groenvoorzieningen. Deze bestemming is in het bestemmingsplan 'Kom Deest' vertaald in de bestemming 'Agrarisch met Waarden', die een vergelijkbare inhoud kent. Binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden' zijn groenvoorzieningen, watergangen en voorzieningen voor langzaam verkeer algemeen toegestaan. Er is dan ook sprake van een passende bestemming voor deze gronden. Er is geen reden om de bestemming aan te passen in 'Groen'.
- c De gronden aan de Van Heemstraweg waren ook al opgenomen in het geldende bestemmingsplan voor Deest ('Deest, herziening 2000'). Om die reden zijn de percelen ook opgenomen in het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan van Deest. De gronden maken volgens het provinciaal beleid bovendien deel uit van het 'bestaand bebouwd gebied' respectievelijk een 'zoekzone wonen en werken streekplan'. Er is dan ook geen reden om de gronden niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor Deest. Overigens bepaalt een bestemmingsplan niet waar de grenzen van de bebouwde kom (in de zin van de Wegenverkeerswet) liggen.
- d Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Deest' is gepubliceerd op de gemeentelijke website en op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast is het plan in gedrukte vorm ter inzage gelegd in de gemeentewinkel. Op deze manier zijn er voor eenieder voldoende mogelijkheden om het plan in te zien.

**Aanpassing:**

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**9 Inspreker 9**

*Aan de Paulusstraat 6a is al jaren een winkel gevestigd. Deze winkel is niet opgenomen op de verbeelding.*

**Beantwoording:**

De betreffende winkel is wel opgenomen op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan. Aangezien op het perceel ook een woning aanwezig is, is echter niet gekozen voor de bestemming 'Detailhandel', maar voor de aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming 'Wonen'. De winkel is daardoor positief bestemd en aanpassing van het bestemmingsplan is niet nodig.

**Aanpassing:**

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**10 Inspreker 10**

*Op de sportvelden mag maximaal circa 700 m<sup>2</sup> aan gebouwen worden gebouwd. Er is nu als sprake van een aanvraag om nieuwbouw met gebruikmaking van de 10% afwijkingregeling. Inspreker verzoekt om, ten behoeve van toekomstige vernieuwing van kleedkamers of andere bebouwing, wat extra ruimte op te nemen (circa 200 m<sup>2</sup>) en het bouwvlak hierop aan te passen.*

**Beantwoording:**

Het bouwvlak dat is opgenomen in de bestemming 'Sport' heeft een oppervlakte van circa 25.400 m<sup>2</sup>. Ingevolge de planregels mag hier maximaal 3% van worden bebouwd, wat overeenkomt met circa 760 m<sup>2</sup>. Er is geen bezwaar tegen een beperkte verruiming van de bebouwingmogelijkheden. De ligging van het bouwvlak en de beperkte goot- en bouwhoogte (4 respectievelijk 6 meter) bieden voldoende waarborgen om ongewenste situaties te voorkomen. Het bebouwingspercentage wordt daarom verhoogd naar 4%, zodat binnen het bouwvlak maximaal circa 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing kan worden opgericht.

**Aanpassing:**

- Het bebouwingspercentage dat is opgenomen op het bouwvlak binnen de bestemming 'Sport' wordt verhoogd naar 4%.

**11 Inspreker 11**

*Inspreker verzoekt om op een perceel op de hoek van de Elzenstraat en het Peppelpad, waar in de huidige situatie een aantal garageboxen staat, één vrijstaande woning toe te staan. Het verzoek is eerder afgewezen, maar inspreker maakt bezwaar tegen deze afwijzing en verzoekt de situatie nogmaals te bezien.*

**Beantwoording:**

Het eerder ingenomen standpunt is naar aanleiding van deze inspraakreactie niet gewijzigd. Verwezen wordt naar de brief d.d. 20 november 2012 die aan inspreker is verstuurd. Daarin is aangegeven dat woningbouw op het perceel op bezwaren stuit gezien de geringe diepte van het perceel, dat aan de achterzijde grenst aan een perceel waarop een nutsvoorziening (trafo) staat. Indien een woning wordt gerealiseerd die in dezelfde rooilijn staat als de woningen aan de Elzenstraat 3 - 19, resteert een maat van circa 12 meter, waarbinnen de woning én de achtertuin moeten worden gesitueerd. Zelfs bij een zeer ondiepe woning is deze maat ontoereikend voor een acceptabele achtertuindiepte. Bij een diepere, smallere woning (waarin sprake is van een zijtuin in plaats van een achtertuin) komt de woning op zeer korte afstand van de trafo te staan, wat niet alleen uit stedenbouwkundig oogpunt maar ook uit milieutechnisch oogpunt (mogelijke hinder vanuit de trafo richting de woning) op bezwaren stuit. Verplaatsing van de woning naar voren, richting de Elzenstraat, stuit op stedenbouwkundige bezwaren, aangezien het profiel van de straat daarmee wordt versmald en het zicht in de bocht te zeer wordt beperkt.

Het huidige straatbeeld zou bovendien worden verstoord als de rooilijn van de nieuwe woning verspringt ten opzichte van de rooilijn van de bestaande woningen op de nummers 3 - 19. Geconcludeerd moet worden dat de nabijheid van de trafo het onmogelijk maakt om op het perceel een woning toe te voegen. Verplaatsen van de trafo behoort niet tot de mogelijkheden, waardoor op het perceel geen nieuwe woning wordt toegestaan.

**Aanpassing:**

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 3 Vooroverleg

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

- Waterschap Rivierenland;
- Gasunie.

### 1 Waterschap Rivierenland

- a *Het waterschap verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen op basis van de regels van het Barro. Op grond van het Barro moet de kernzone van de primaire waterkering langs de Waal worden bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. De beschermingszone en buitenbeschermingszone moeten worden voorzien van een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone'. Het waterschap verzoekt om daarbij onderscheid te maken tussen de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' voor de beschermingszone (bescherming via bouwverbod met afwijking) en 'vrijwaringszone - dijk 2' voor de buitenbeschermingszone (geen beschermende regeling, uitsluitend een signalerende functie).*
- b *Het waterschap verzoekt om de rioolpersleiding die in de Bijmansstraat, de Jan van Weliestraat en de Vriezeweg ligt op te nemen in het bestemmingsplan.*

#### **Beantwoording:**

- a Het bestemmingsplan wordt aangepast overeenkomstig het verzoek van het waterschap. De regels van het bestemmingsplan 'Kom Deest' worden daarbij in overeenstemming gebracht met de modelregels van Waterschap Rivierenland. Concreet betekent dit dat de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' op de verbeelding wordt beperkt tot de gronden die deel uitmaken van de kernzone van de waterkering. In de regels van de dubbelbestemming wordt het omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden verwijderd, aangezien de Keur van het waterschap voor afdoende bescherming zorgt. Voor de beschermingszone en buitenbeschermingszone worden, overeenkomstig het voorstel van het waterschap, de aanduidingen 'vrijwaringszone - dijk 1' en 'vrijwaringszone - dijk 2' opgenomen.
- b De betreffende rioolpersleiding wordt, inclusief beschermingszone, opgenomen op de verbeelding. Aan de betreffende gronden wordt de bestemming 'Leiding - Riool' gegeven. De dubbelbestemming 'Leiding', die in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen ter bescherming van de aanwezige hogedruk aardgasleidingen, wordt aangepast in 'Leiding - Gas'.

#### **Aanpassing:**

- De regelingen voor de bescherming van de waterkerende functie van de Waalbandijk worden in overeenstemming gebracht met het Barro en de modelregels van het waterschap.

- De rioolpersleiding in de Bijmansstraat, de Jan van Weliestraat en de Vriezeweg wordt, inclusief beschermingszone, bestemd als 'Leiding - Riool'.
- De dubbelbestemming 'Leiding' die in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen, wordt aangepast in 'Leiding - Gas'.

## 2 Gasunie

- a *De Gasunie verzoekt om de twee gasontvangststations in het plangebied te bestemmen als 'Bedrijf - Gasontvangststation' en rond de stations een veiligheidscontour van 15 meter op te nemen, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd.*
- b *De Gasunie verzoekt om in artikel 19.3 (afwijking voor bouwen in de dubbelbestemming 'Leiding') het woord 'onevenredig' te schrappen. De beoordelingsvrijheid die is opgenomen in artikel 19.3 sub b is in strijd met het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), aangezien de veiligheid van de buisleiding volgens het Bevb niet mag worden geschaad en geen kwetsbare objecten mogen worden toegelaten.*
- c *De Gasunie verzoekt het omgevingsvergunningstelsel in artikel 19.4.1 aan te vullen met 'het permanent opslaan van goederen' en 'het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren', om het stelsel in overeenstemming te brengen met het Bevb.*

### Beantwoording:

- a De gasontvangststations staan niet op afzonderlijke kadastrale percelen, maar zijn gesitueerd op de kadastrale percelen waarop een dakpannenfabriek (Wienerberger) en een steenfabriek (Vogelensangh) zijn gevestigd. Om een eventuele herinrichting of herontwikkeling op de grootschalige percelen van deze bedrijven niet onnodig te bemoeilijken wordt aan de gronden rond de gasontvangststations geen specifieke bestemming toegekend. Indien daarvoor zou worden gekozen, is het immers niet langer mogelijk om de gronden te gebruiken voor een ander doel dan voor een gasontvangststation. Indien één van de gasontvangststations binnen de planperiode wordt verplaatst of verwijderd, zou in dat geval een planologische procedure moeten worden gevolgd om de maatbestemming van de gronden te verwijderen. Dit laat onverlet dat het nodig is om de gasontvangststations positief te bestemmen. Hoewel de stations als nutsvoorziening algemeen zijn toegestaan in de bestemming 'Bedrijf' (artikel 5.1 sub o), wordt gezien het belang dat aan de stations wordt toegekend een specifieke aanduiding opgenomen. De betreffende gronden worden aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation'. Artikel 5.1 sub o wordt aangepast in 'nutsvoorzieningen, waaronder gasontvangststations ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation'.

De gronden die binnen een afstand van 15 meter van de gasontvangststations liggen, zijn in het bestemmingsplan 'Kom Deest' bestemd als 'Bedrijf' of 'Verkeer'. Geen van deze bestemmingen maakt de realisering van kwetsbare objecten (zoals woningen) mogelijk. Het is daarom niet zinvol om een veiligheidszone in het bestemmingsplan op te nemen.

Vanuit het Activiteitenbesluit is er ook geen sprake van een verplichting om veiligheidszones in een bestemmingsplan op te nemen. Het opnemen van een veiligheidszone zou op termijn echter wel kunnen leiden tot een discrepantie tussen het bestemmingsplan en de feitelijke situatie, bijvoorbeeld als een gasontvangststation wordt verwijderd of verplaatst, als sprake is van een wijziging van de doorzet van een gasontvangststation of als de veiligheidsafstanden in het Activiteitenbesluit worden vergroot of verkleind. Om verschillen tussen het bestemmingsplan en de feitelijke situatie te voorkomen, worden in het bestemmingsplan geen veiligheidsafstanden vastgelegd. Aangezien het bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt voor het bouwen van kwetsbare objecten binnen 15 meter van de gasontvangststations, is een onbelemmerde werking van de stations gegarandeerd.

- b De opmerking van de Gasunie is terecht. Artikel 19.3 wordt in overeenstemming gebracht met het Bevb.
- c Artikel 19.4 wordt in overeenstemming gebracht met het verzoek van de Gasunie.

**Aanpassing:**

- De gasontvangststations worden binnen de bestemming 'Bedrijf' aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation'.
- De artikelen 19.3 en 19.4 worden in overeenstemming gebracht met het verzoek van de Gasunie.



## 4 Aanpassingen

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

### 1 Verbeelding

- Het agrarisch bouwblok op het perceel Kweldam 28/28a wordt aangepast, zodat de bestaande schuur er volledig binnen valt.
- Op de agrarische percelen ten westen van de Kweldam 28/28a wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toevoegen van een agrarisch bouwblok (bouwvlak).
- Op het perceel Bijmansstraat 11 wordt een tweede bouwvlak opgenomen ten zuiden van de bestaande woning. Dit bouwvlak omvat het bestaande (bij)gebouw Bijmansstraat 11a.
- Het bouwvlak rond de woning Bijmansstraat 11 wordt aan de noordzijde met één meter vergroot. Aan de zuidzijde wordt het bouwvlak op de zijgevel van de woning gelegd.
- De gronden rond de vergunde woning Grotestraat 30a worden bestemd als 'Wonen'. Voor de woning wordt een bouwvlak opgenomen.
- Op het perceel Bijmansstraat 15 wordt een aanduiding opgenomen om het gebruik van de schuur als cursusruimte positief te bestemmen. Ter plaatse van deze aanduiding geldt tevens dat maximaal 180 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen buiten het bouwvlak mag worden gerealiseerd.
- Het bouwvlak en de woonbestemming op het perceel Paulusstraat 10 worden aan de oostzijde met circa 1 meter verbreed, zodat ook aan de oostzijde van de woning sprake is van 3 meter uitbreidingsruimte.
- Op het perceel Munnikhofsestraat naast 3 wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de toevoeging van één vrijstaande woning.
- Het perceel ten westen van de dakpannenfabriek wordt bestemd als 'Bedrijf' en aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - dakpannenfabriek'.
- De maximale goot- en bouwhoogtes op de verbeelding worden aangepast, zodat alle bestaande gebouwen positief zijn bestemd. Om de schoorsteen en rookgasreini-ger positief te bestemmen, wordt een aanduiding opgenomen.
- Het bebouwingspercentage dat is opgenomen op het bouwvlak binnen de bestemming 'Sport' wordt verhoogd naar 4%.
- De regelingen voor de bescherming van de waterkerende functie van de Waalbandijk worden in overeenstemming gebracht met het Barro en de modelregels van het waterschap: de kernzone van de dijk wordt bestemd als 'Waterstaat - Waterkering', terwijl voor de beschermingszone en buitenbeschermingszone de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - dijk 1' en 'vrijwaringszone - dijk 2' worden opgenomen.
- De rioolpersleiding in de Bijmansstraat, de Jan van Weliestraat en de Vriezeweg wordt, inclusief beschermingszone, bestemd als 'Leiding - Riool'.

- De gasontvangststations worden binnen de bestemming 'Bedrijf' aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation'.

## **2 Regels**

- In de algemene wijzigingsregels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toevoegen van een agrarisch bouwblok (bouwvlak) op de percelen ten westen van de Kweldam 28/28a.
- In de bestemming 'Wonen' wordt een regeling opgenomen die ter plaatse van de betreffende aanduiding het gebruik als cursusruimte positief bestemt. Daarnaast wordt een bouwregel opgenomen die ter plaatse van deze aanduiding maximaal 180 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen buiten het bouwvlak toestaat.
- In de algemene wijzigingsregels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak voor één vrijstaande woning op de gronden ten westen van de woning Munnikhofsestraat 3.
- In de bestemming 'Bedrijf' wordt een regeling opgenomen die hogere bouwwerken ter plaatse van de betreffende aanduiding toestaat.
- De maximale hoogte van buitenopslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dakpannenfabriek' wordt vergroot tot 5 meter. De regeling met betrekking tot de afstand tot de perceelsgrens respectievelijk de openbare weg komt te vervallen.
- De regelingen voor de bescherming van de waterkerende functie van de Waalbandijk worden in overeenstemming gebracht met het Barro en de modelregels van het waterschap.
- In de planregels wordt de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' toegevoegd.
- De dubbelbestemming 'Leiding' die in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen, wordt aangepast in 'Leiding - Gas'.
- In de bestemming 'Bedrijf' worden de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation' mede bestemd voor gasontvangststations.
- De artikelen 19.3 en 19.4 worden in overeenstemming gebracht met het verzoek van de Gasunie.

## **3 Toelichting**

- De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de aanpassingen die op de verbeelding en in de regels worden doorgevoerd.
- De ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een extra vrijstaande woning op het perceel Bijmansstraat 11 wordt als bijlage opgenomen.
- De beschrijving van de opslag van gevaarlijke stoffen bij Wienerberger wordt genuanceerd, zodat duidelijk is dat het gaat om een vergunde situatie en niet om een feitelijke situatie.

