

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

5E PERIODIEKE HERZIENING DRUTEN

GEMEENTE DRUTEN

Opdrachtnummer : 77.20

IDnr. : NL.IMRO.0225.BPperiodiekstb05-2103

Datum : juni 2021

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 3 juni 2021 / zaaknummer Z/20/049768

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | INLEIDING..... | 2 |
| 1.1 | AANLEIDING EN DOEL..... | 2 |
| 1.2 | LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED..... | 2 |
| 1.3 | GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN..... | 3 |
| 1.4 | OPZET VAN DE TOELICHTING..... | 3 |
| 2 | PLANBESCHRIJVING..... | 5 |
| 2.1 | INLEIDING..... | 5 |
| 2.2 | NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN..... | 5 |
| 2.3 | OVERIGE PERCEELSGERICHTE HERZIENINGEN..... | 14 |
| 2.4 | SUPERMARKTEN..... | 19 |
| 3 | BELEIDSKADER EN MILIEUASPECTEN..... | 21 |
| 3.1 | BELEIDSKADER..... | 21 |
| 3.2 | MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN..... | 21 |
| 4 | JURIDISCHE ASPECTEN..... | 23 |
| 4.1 | ALGEMEEN..... | 23 |
| 4.2 | VERBEELDING..... | 23 |
| 4.3 | REGELS..... | 24 |
| 5 | UITVOERBAARHEID..... | 26 |
| 5.1 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID..... | 26 |
| 5.2 | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID..... | 26 |

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

| | |
|-----------|---|
| BIJLAGE 1 | RUIMTELIJKE ONDERBOUWING DE RUIJTERSTRAAT 14 DRUTEN |
| BIJLAGE 2 | RUIMTELIJKE ONDERBOUWING SCHRIKSESTRAAT – KONINGSTRAAT AFFERDEN |
| BIJLAGE 3 | RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PAS 4 AFFERDEN |
| BIJLAGE 4 | RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PAS ONGENUMMERD AFFERDEN |
| BIJLAGE 5 | RUIMTELIJKE ONDERBOUWING GROTESTRAAT 53 DEEST |
| BIJLAGE 6 | RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VRIEZEWEG 10 DEEST |
| BIJLAGE 7 | BESLUIT HOGERE WAARDEN PAS ONGENUMMERD AFFERDEN |
| BIJLAGE 8 | NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN |

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

De gemeente Druten heeft het afgelopen decennium gewerkt aan de actualisatie en digitalisering van bestemmingsplannen voor haar gehele grondgebied. Dit heeft geresulteerd in bestemmingsplannen voor de kernen Druten, Puiflijk, Afferden, Deest en Horssen die in de periode 2012-2013 zijn vastgesteld en het bestemmingsplan Buitengebied dat in 2016 is vastgesteld.

Vervolgens heeft de gemeente vanaf 2017 de slag gemaakt naar het beheer van haar bestemmingsplannen. Dit doet zij door te werken met het systeem van periodieke plannen, ook wel veegplannen genoemd. In dit systeem wordt er elke zes tot negen maanden gestart met een nieuw bestemmingsplan, waarmee initiatieven/ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, nieuwe beleidsinzichten worden doorgevoerd en geconstateerde omissies in bestemmingsplannen worden hersteld. Dit heeft geresulteerd in diverse periodieke herzieningen, waarvan het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' (4^e periodieke herziening) de laatste is. Dit plan, dat op 30 januari 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld, had echter alleen betrekking op het stedelijk gebied en vooral ook tot doel om voor de kernen Druten, Puiflijk, Afferden, Deest en Horssen een eenduidige, overzichtelijke en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing op te stellen.

In de voorliggende '**5^e Periodieke Herziening Druten**' worden wederom diverse nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen / verzoeken verspreid over de kernen Druten, Afferden, Deest, Horssen en het buitengebied planologisch vastgelegd.

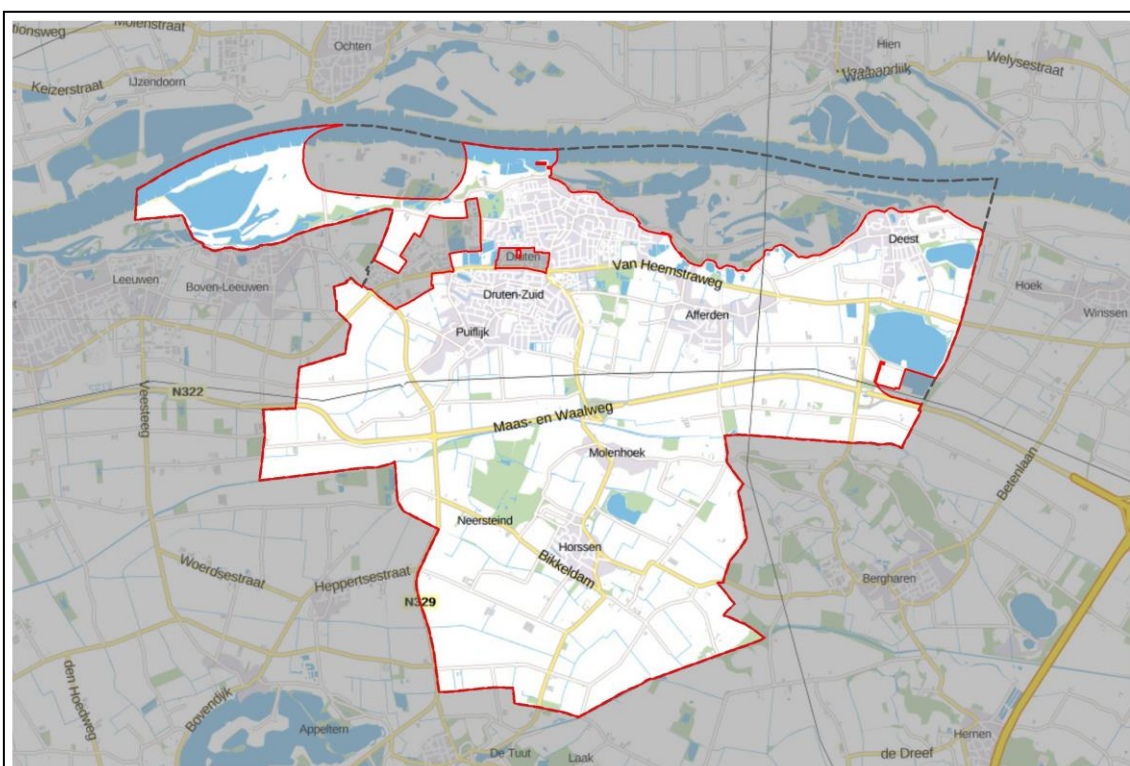
Tevens wordt deze herziening aangegrepen om een aantal herzieningen ten opzichte van de vorige herziening, het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied (4^e periodieke herziening)' door te voeren. Het gaat hierbij om een aantal kleine omissies op perceelniveau en om een passende bestemming en aanduiding voor een aantal bestaande supermarkten.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied van deze 5^e periodieke herziening is gelijk aan de plangrens van het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied (4^e periodieke herziening)' (de kernen Druten, Puiflijk, Afferden, Deest en Horssen), gecombineerd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Druten'.

Het bestemmingsplan heeft daarmee betrekking op bijna het gehele grondgebied van de gemeente Druten, met uitzondering van de woonwijk Druten-West en de bedrijventerreinen Westerhout en Van Heemstraweg-Zuid, alsook voor het gebied van de Afferdense en Deestse Uiterwaarden, de terreinen rond het bedrijf Excluton en scheepswerf Ravestein en het ontzandingsterrein Uivermeertjes-Zuiden. Voor deze gebieden is/wordt een 'eigen' bestemmingsplan opgesteld waarin de specifieke situatie planologisch is/ wordt vastgelegd.

In figuur 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1 - Ligging en begrenzing plangebied (in rood) ten opzichte van gemeentegrens (in zwart) op een topografische kaart (bron: PDOK Viewer)

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Voor het plangebied gelden nu diverse bestemmingsplannen die met het voorliggende bestemmingsplan worden aangevuld en op onderdelen gewijzigd. In tabel 1 zijn deze (onherroepelijke plannen) weergegeven.

| VIGEREND PLAN | DATUM VASTSTELLING | IDENTIFICATIENUMMER |
|---|--------------------|--------------------------------------|
| Buitengebied Drauten | 24-03-2016 | NL.IMRO.0225.BPbuitengebied-1603 |
| 3 ^e Periodieke Herziening Drauten | 01-03-2018 | NL.IMRO.0225.BPperiodiekstgbg03-1803 |
| Stedelijk Gebied (4 ^e periodieke herziening) | 30-01-2020 | NL.IMRO.0225.BPperiodiekstb04-2003 |

Tabel 1 - Geldende bestemmingsplannen

Daarbij wordt opgemerkt dat het voorliggende bestemmingsplan (de 5^e periodieke herziening) de genoemde bestemmingsplannen uit tabel 1 op een beperkt aantal onderdelen herzielt. Alleen de te wijzigen onderdelen van de verbeelding en de regels zijn opgenomen in het 5^e periodieke plan.

Alle overige onderdelen van de verbeeldingen en regels uit de geldende bestemmingsplannen die niet wijzigen, blijven onverkort van kracht.

1.4 OPZET VAN DE TOELICHTING

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de wijzigingen die met de onderhavige 5^e periodieke herziening worden doorgevoerd in de verschillende plannen.

Daarna wordt in hoofdstuk 3 kort ingegaan op het beleidskader en milieuaspecten, waarna in hoofdstuk 4 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding

(plankaart) en de regels volgt. Tot slot komt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk komen de onderdelen van het 5^e periodieke plan aan de orde.

Verbeelding

Eenzijds gaat het om diverse nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen / verzoeken verspreid over de kernen Druten, Puiflijk, Afferden, Horssen en Deest waarvoor een functiewijziging benodigd is. Voor een aantal van deze nieuwe ontwikkelingen zijn separate ruimtelijke onderbouwingen opgesteld die als bijlage bij de plantoelichting zijn opgenomen. Het gaat dan vooral om ontwikkelingen waar nieuwe gebouwen (zoals woningen) worden beoogd.

In deze ruimtelijke onderbouwingen is per ontwikkeling een ruimtelijke afweging gemaakt, waarbij ook de diverse milieu- en omgevingsaspecten zijn beschouwd.

Tevens zijn enkele andere ontwikkelingen meegenomen in voorliggende herziening. Dit betreffen enkele omissies die, afgezien van een wijziging op de verbeelding, geen wijzigingen in de juridische regels of gevolgen voor de omgeving hebben.

Regels

De begripsbepaling '1.34 bouwwerken geen gebouwen zijnde' uit het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied (4^e periodieke herziening) komt te vervallen. Deze bepaling leidde tot veel misverstanden en wordt in het geheel geschrapt.

2.2 NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

2.2.1 De Ruijterstraat 14 Druten

Er is een verzoek binnengekomen om naast de bestaande woning gelegen aan De Ruijterstraat 12B een nieuwe vrijstaande woning te bouwen.

Het betreffende perceel, De Ruijterstraat 14, heeft op grond van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' een bedrijfsbestemming. Op deze gronden mogen geen woningen worden gerealiseerd.

Specifiek voor dit plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld¹, welke als bijlage bij deze plantoelichting is gevoegd. Daarin is aangegeven dat de architectonische vormgeving van de op te richten woning, nog niet bekend is en later volgt.

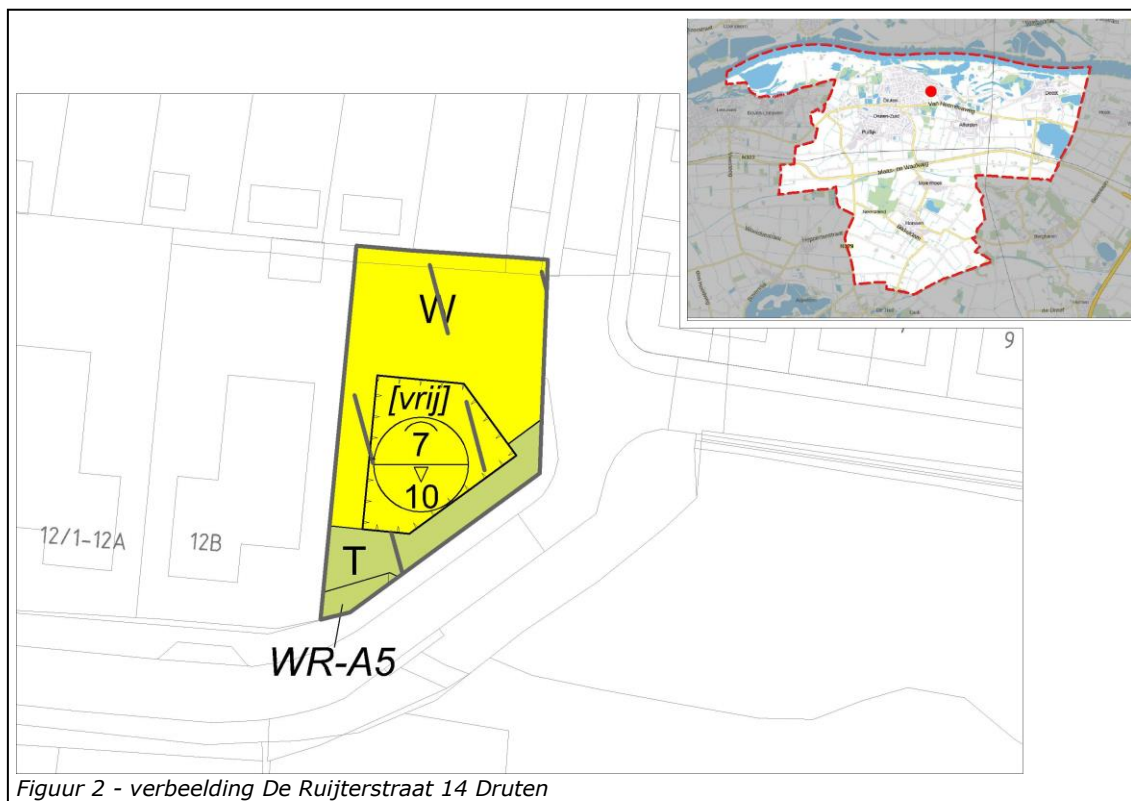
Vertaling in bestemmingsplan

De nieuwe vrijstaande woning is planologisch mogelijk gemaakt door ter plaatse een bestemming 'Wonen' op te nemen, gecombineerd met een bouwvlak. De vorm van het bouwvlak is zodanig vormgegeven dat er bij de uitvoering van het (bouw)plan de nodige flexibiliteit aanwezig is om specifiek voor deze locatie een woning te ontwikkelen.

De bebouwingstypologie (vrijstaand) alsmede de toegestane goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. De gronden tussen het bouwvlak en de weg (De Ruijterstraat) zijn bestemd als 'Tuin'. Daarmee wordt aangesloten bij de bestemmingsystematiek uit het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' en specifiek de kern Druten. Ook de van toepassing zijnde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (Lage archeologische verwachting) in het zuiden van het perceel is

¹ *Ruimtelijke onderbouwing Bestemmingswijziging De Ruijterstraat 14 te Druten (Wintraecken Advies B.V., 30 maart 2020)*

afgestemd op dit bestemmingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat de indeling van de verschillende categorieën voor de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Kom Druten' is gewijzigd, in die zin, dat nu ook de AMK-terreinen worden opgenomen. Vandaar dat in de genoemde ruimtelijke onderbouwing nog gesproken wordt over 'categorie 4' voor gebieden met een lage archeologische verwachting.



Figuur 2 - verbeelding De Ruijterstraat 14 Druten

2.2.2 Koningstraat naast 85a, Afferden

Er is een verzoek binnengekomen om op de onbebouwde gronden tussen de percelen aan de Koningstraat 85A en 85B te Afferden (kadastraal bekend onder gemeente Druten, sectie D, nr. 139 /deels) een vrijstaande woning te realiseren. Het betreft een initiatief op basis van het gemeentelijke functieveranderingsbeleid (VAB-beleid) waarbij in ruil voor de sloop van meer dan 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Schriksestraat 26 te Afferden een nieuwe bouwmogelijkheid wordt gecreëerd.

De gronden waar de nieuwe woning is hebben op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Druten' de bestemming 'Agrarisch'. Op deze gronden mogen geen woningen worden gerealiseerd. Specifiek voor dit plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld², welke als bijlage bij deze plantoelichting is gevoegd.

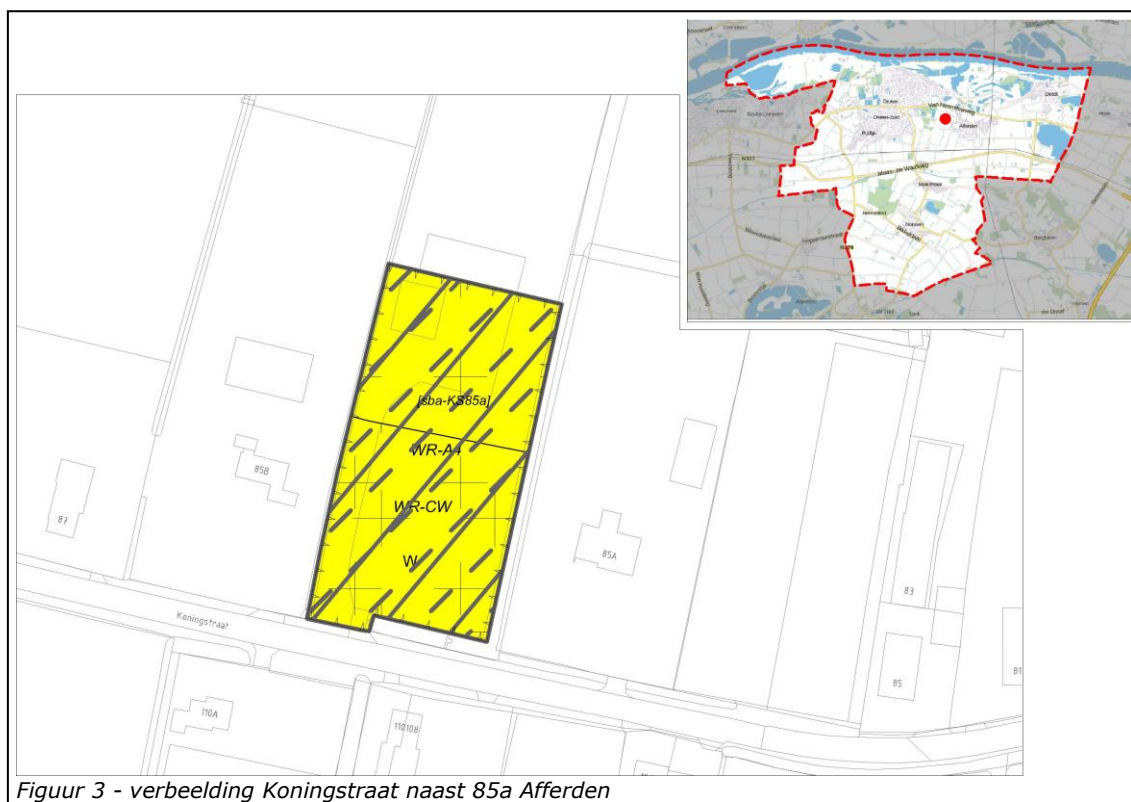
Vertaling in bestemmingsplan

De nieuwe vrijstaande woning is planologisch mogelijk gemaakt door ter plaatse een bestemming 'Wonen' (conform het moederplan 'Buitengebied') op te nemen.

² Ruimtelijke onderbouwing 'Schriksestraat - Koningstraat Afferden Gemeente Druten' (Buro Waalbrug, februari 2020)

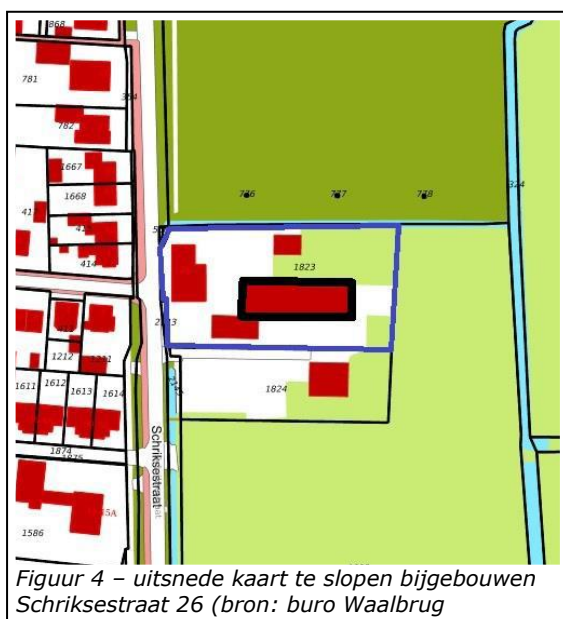
Zoals gebruikelijk in het buitengebied, is er geen bouwvlak opgenomen en eveneens geen bouwtypologie en toegestane goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat per bestemmingsvlak één woning is toegestaan van maximaal 800 m³ (exclusief bijbehorende bouwwerken) met een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 en 4,5 meter.

Ook de van toepassing zijnde dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' (Middelhoge archeologische verwachting) op het perceel is afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Druten'. Tenslotte is op het hele perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' van toepassing.



Figuur 3 - verbeelding Koningstraat naast 85a Afferden

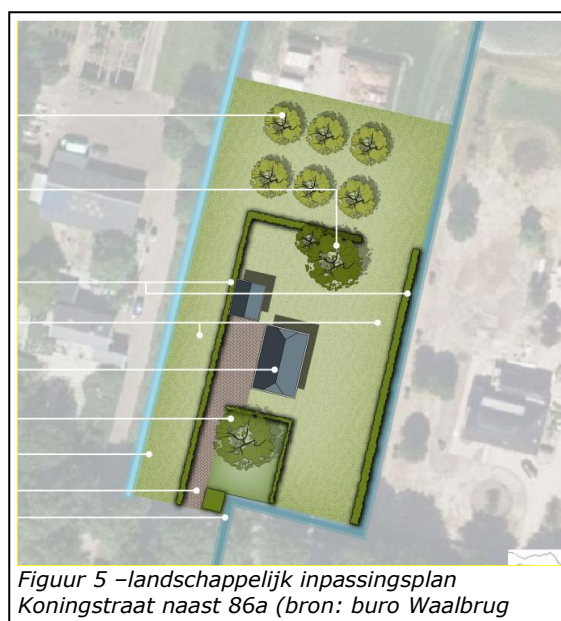
Om de beoogde (vrijstaande) woning op het perceel aan de Koningstraat mogelijk te maken én te verzekeren dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in het deelgebied aan de Schriksestraat zal worden gesloopt, is reeds in het vigerende bestemmingsplan, een bij de voorziene situatie passende planologische situatie voorzien.



Figuur 4 – uitsnede kaart te slopen bijgebouwen Schriksestraat 26 (bron: buro Waalbrug)

Tevens is in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit initiatief, een landschappelijk inrichtingsplan als bijlage opgenomen. Deze is separaat als voorwaardelijke bepaling voor het gebruik van de woning opgenomen in de planregels (zie ook bijlage 2 bij de planregels) onder artikel 19.4.3.

Daarnaast is in de ruimtelijke onderbouwing bij dit initiatief beschreven dat, voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van deze nieuwe woning kan worden verleend, de aangeduide voormalige agrarische bijgebouwen op het perceel Schriksestraat 26 te Afferden moeten zijn gesloopt. Dit is als voorwaardelijke bepaling voor de bouw van de woning in de voorliggende bepaling opgenomen in de planregels (zie ook bijlage 1 bij de planregels) onder 19.2.1 sublid d.



Figuur 5 –landschappelijk inpassingsplan Koningstraat naast 86a (bron: buro Waalbrug)

2.2.3 Pas 4 te Afferden

Er is een verzoek binnengekomen om op het noordelijk deel van het perceel Pas 4 te Afferden een vrijstaande woning te realiseren.

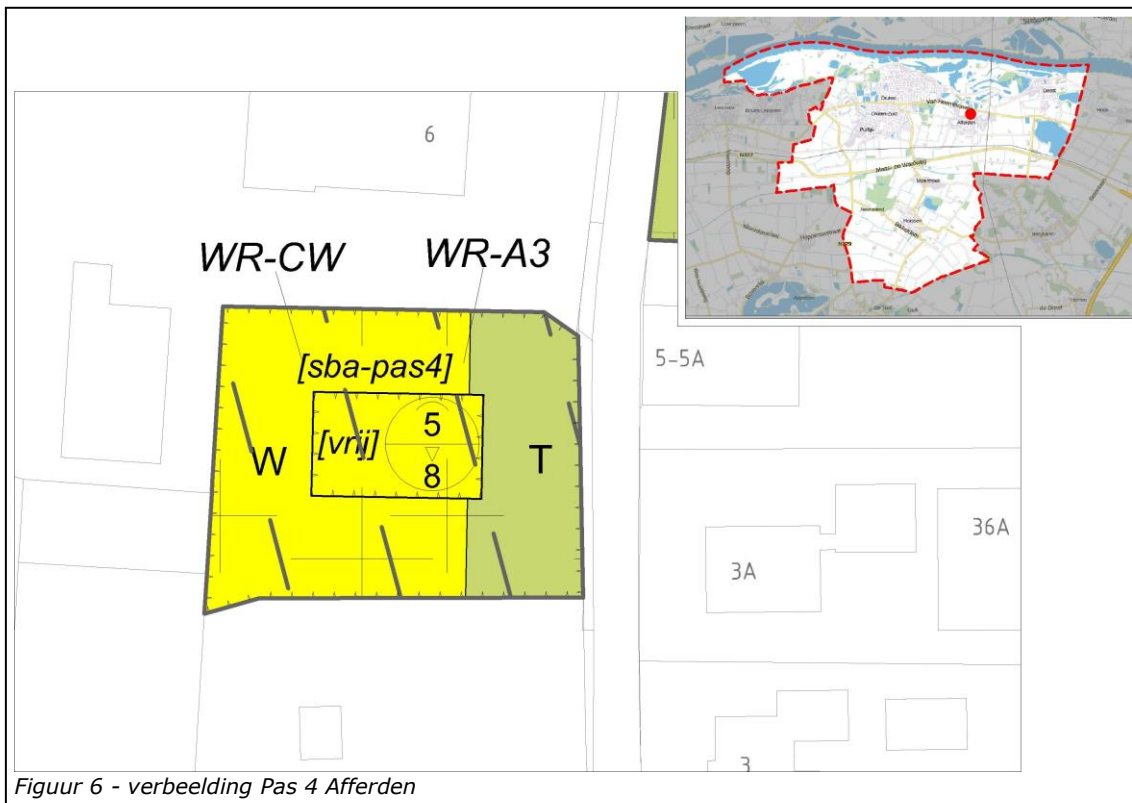
Het gedeelte van het perceel heeft op grond van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied (4^e periodieke herziening)' weliswaar overwegend de bestemming 'Wonen' (alsook voor een klein deel de bestemming 'Tuin' aan de oostzijde van het perceel), maar ter plaatse is geen bouwvlak opgenomen. De bouw van een nieuwe woning is daarmee niet zonder meer toegestaan.

Specifiek voor dit plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld³, welke als bijlage bij deze plantoelichting is gevoegd.

Vertaling in bestemmingsplan

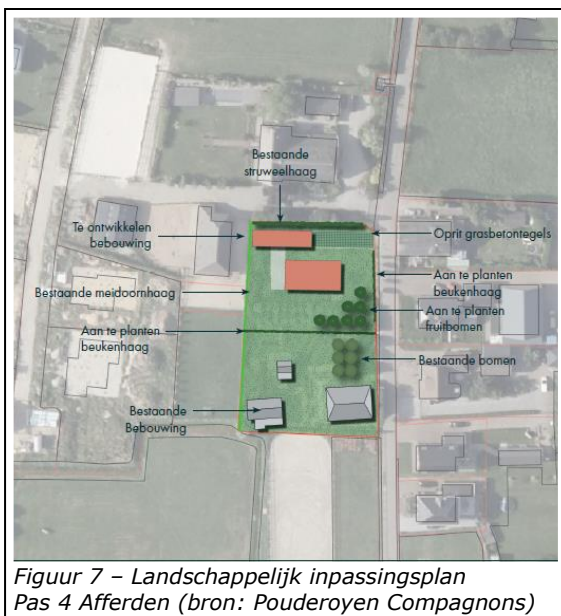
De bouw van de vrijstaande woning is planologisch mogelijk gemaakt door ter plaatse binnen de bestemming 'Wonen' een bouwvlak op te nemen. De situering en omvang van dit bouwvlak is afgestemd op de nieuwe indeling van het perceel uit de ruimtelijke onderbouwing.

³ Ruimtelijke onderbouwing Pas 4 Afferden Gemeente Druten (Pouderoyen Compagnons, 1 juli 2020)



Figuur 6 - verbeelding Pas 4 Afferden

De bebouwingstypologie (vrijstaand) alsmede de toegestane goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. De gronden tussen het bouwvlak en de weg zijn bestemd als 'Tuin'. Daarmee wordt aangesloten bij de bestemmingsystematiek uit het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' en specifiek de kern Afferden. Ook de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' zijn afgestemd op dit bestemmingsplan.



Figuur 7 - Landschappelijk inpassingsplan Pas 4 Afferden (bron: Pouderoyen Compagnons)

Het landschappelijk inrichtingsplan is als bijlage opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit initiatief. Daarnaast is het als voorwaardelijke bepaling voor het gebruik van de woning opgenomen in de planregels (zie ook bijlage 3 planregels) onder artikel 25.5 sublid d.

2.2.4 de Pas ong te Afferden

Er is een verzoek binnengekomen om op perceel tussen Pas 5 en 7 te Afferden een vrijstaande woning te realiseren.

Het gedeelte van het perceel heeft op grond van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' de bestemming 'Agrarisch'. De bouw van een nieuwe woning is daarmee niet toegestaan zonder de bestemmingen te wijzigen naar een passende bestemming.

Specifiek voor dit plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld⁴, welke als bijlage bij deze plantoelichting is gevoegd.

Vertaling in het bestemmingsplan

De bouw van de vrijstaande woning is planologisch mogelijk gemaakt door ter plaatse binnen de bestemming 'Wonen' een bouwvlak op te nemen. De situering en omvang van dit bouwvlak is afgestemd op de nieuwe indeling van het perceel uit de ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 8 - verbeelding Pas ong. Afferden

De bebouwingstypologie (vrijstaand) alsmede de toegestane goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. De gronden tussen het bouwvlak en de weg zijn bestemd als 'Tuin'. Daarmee wordt aangesloten bij de bestemmingsystematiek uit het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' en specifiek de kern Afferden. Ook de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' zijn afgestemd op dit bestemmingsplan.

⁴ Ruimtelijke onderbouwing Pas ongenummerd Afferden (BRO, 18 september 2020)

2.2.5 Grotestraat 53 Deest

Er is een verzoek binnengekomen om op het westelijk deel van het perceel Grotestraat 53 te Deest twee woningen in de vorm van een tweekapper te realiseren.

Het gedeelte van het perceel heeft op grond van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' weliswaar overwegend de bestemming 'Wonen' (alsook voor een klein de deel de bestemming 'Tuin' aan de noordzijde van het perceel), maar ter plaatse is geen bouwvlak opgenomen. De bouw van nieuwe woningen is daarmee niet zonder meer toegestaan.

Specifiek voor dit plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld⁵, welke als bijlage bij deze plandoelichting is gevoegd.

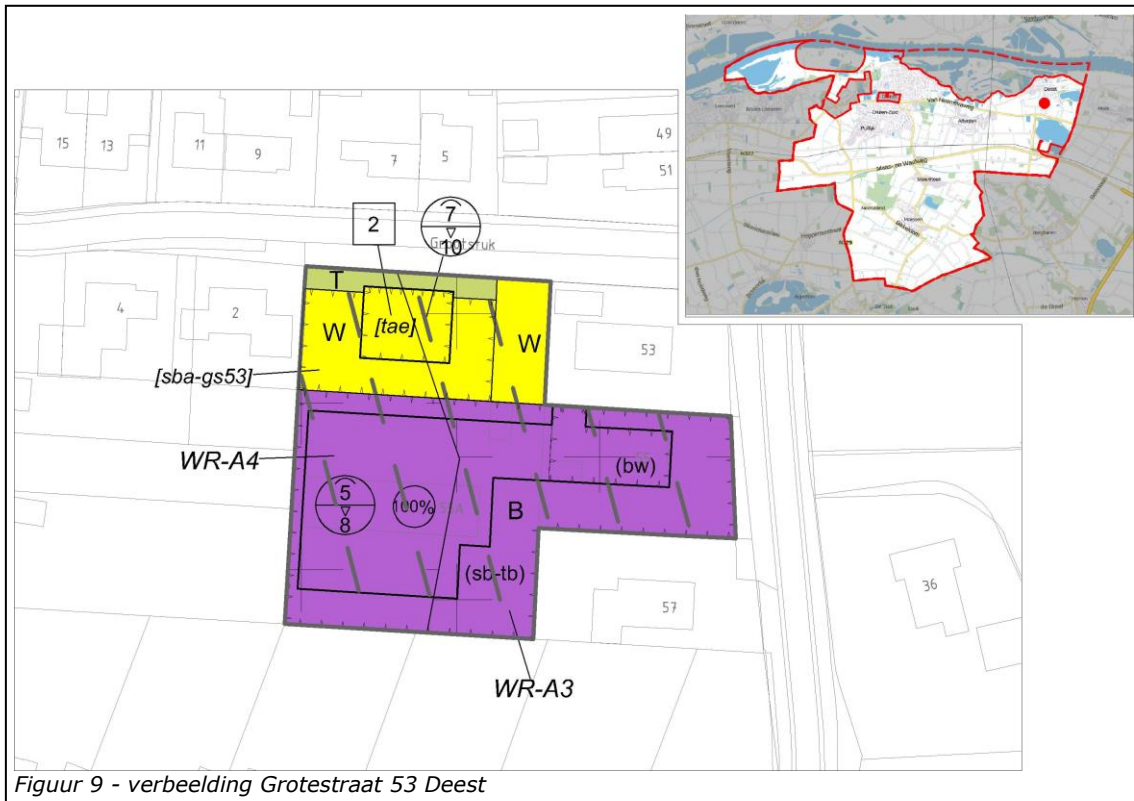
Vertaling in bestemmingsplan

De bouw van een twee-onder-een-kap woning is planologisch mogelijk gemaakt door ter plaatse binnen de bestemming 'Wonen' een bouwvlak op te nemen. De situering en omvang van dit bouwvlak (15 meter breed en 12 meter diep) is afgestemd op de overzichtstekening uit de ruimtelijke onderbouwing.

De bebouwingstypologie (twee-aaneen) alsmede de toegestane goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. De gronden tussen het bouwvlak en de weg zijn bestemd als 'Tuin'. Daarmee wordt aangesloten bij de bestemmingssystematiek uit het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' en specifiek de kern Deest. Ook de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen (Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4') zijn afgestemd op dit bestemmingsplan.

Verder is er een nadere aanduiding voor dit perceel op de verbeelding opgenomen, 'specifieke bouwaanduiding- geluidsscherp grotestraat 53 deest' genaamd. In de bijbehorende regels is hieraan een zogenaamde voorwaardelijke verplichting gekoppeld, waarin is vastgelegd dat op de zuidelijke perceelgrens een geluidsscherp van 4,5 meter hoog opgericht moet worden (en in stand gehouden dient te worden gelaten). Dit vanwege de bestaande aangrenzende bedrijvigheid ten zuiden van het perceel. Uit akoestisch onderzoek blijkt namelijk dat de grenswaarden voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximale geluidniveau zonder geluidswerende voorzieningen worden overschreden. Indien het reeds bestaande geluidsscherp wordt opgehoogd tot 4,5 meter én een eventuele derde bouwlaag van de nieuwe woningen als niet-geluidgevoelig wordt uitgevoerd, kan namelijk wel worden voldaan aan de grenswaarden. Met de genoemde aanduiding en bijbehorende voorwaardelijke verplichting wordt dit ook vanuit planologisch oogpunt geborgd.

⁵ Ruimtelijke onderbouwing 'Grotestraat 53, Deest' (Buro Stedenbouw bv, 14 mei 2020)



Figuur 9 - verbeelding Grotestraat 53 Deest

Ten gevolge van deze ontwikkeling is de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied Deest 3' ter plaatse van deze locatie én het zuidelijk gelegen bedrijfsperceel verwijderd.

2.2.6 Vriezestraat 10 Deest

Een verzoek is binnengekomen om ter plaatse van de horecavoorziening aan de Vrizeweg 10 te Deest, een gedeelte van een horecapand naar een woonfunctie om te zetten. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Afferden, sectie B, nummer 1278, plaatselijk bekend Vrizeweg 10 te Deest.

Het plan ziet op een gefaseerde herbesteding van het bestaande horecapand. In deze eerste fase wordt een appartement gerealiseerd in het huidige zaalgedeelte. De zaalfunctie van het horecapand komt daarmee te vervallen. Aan de resterende horecafunctie (het cafégedeelte) wordt woning toegevoegd.

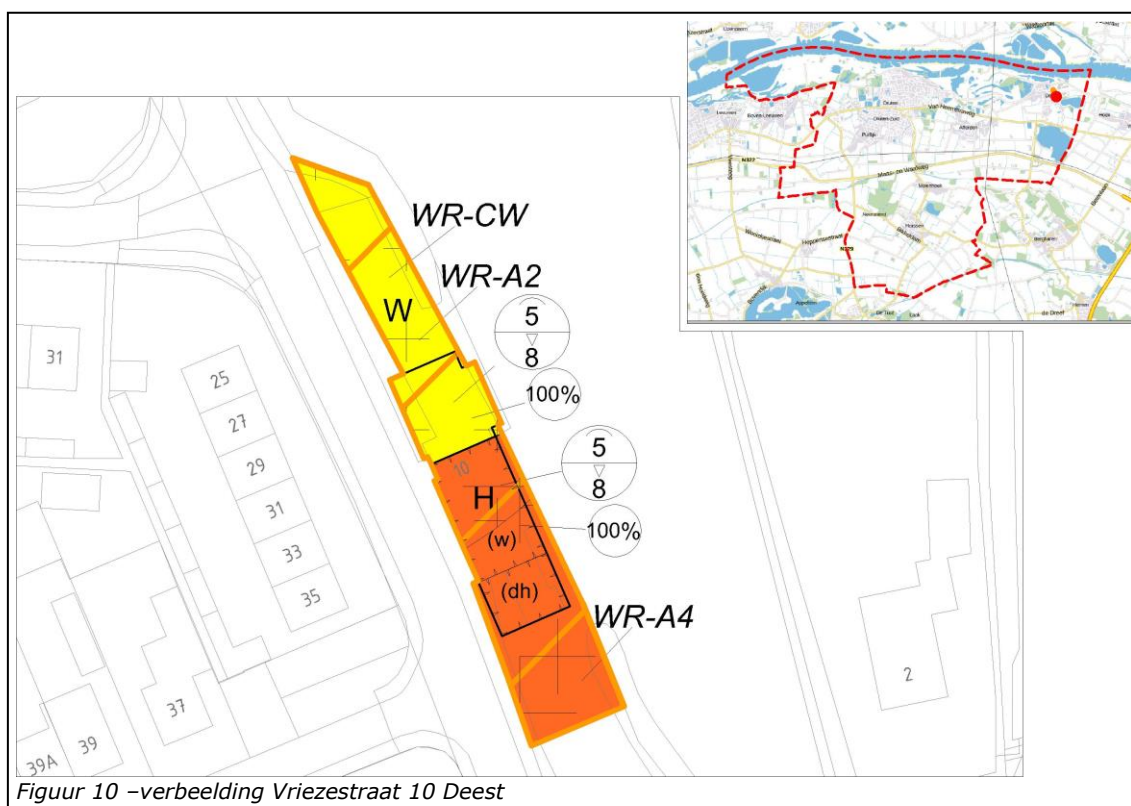
Een en ander zal gerealiseerd worden binnen de bestaande bouwmassa, door middel van interne verbouwing van het pand.

Specifiek voor dit plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld⁶, welke als bijlage bij deze plandoelichting is gevoegd.

Vertaling in het bestemmingsplan

De verbeelding is aangepast zodanig dat op noordelijke deel van het perceel de bestemming 'Horeca' wordt omgezet naar 'Wonen', inclusief een bouwvlak. Binnen de horeca bestemming wordt een aanduiding 'wonen' toegevoegd, teneinde een appartement op de verdieping mogelijk te maken.

De overige dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn één-op-één uit het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' overgenomen.



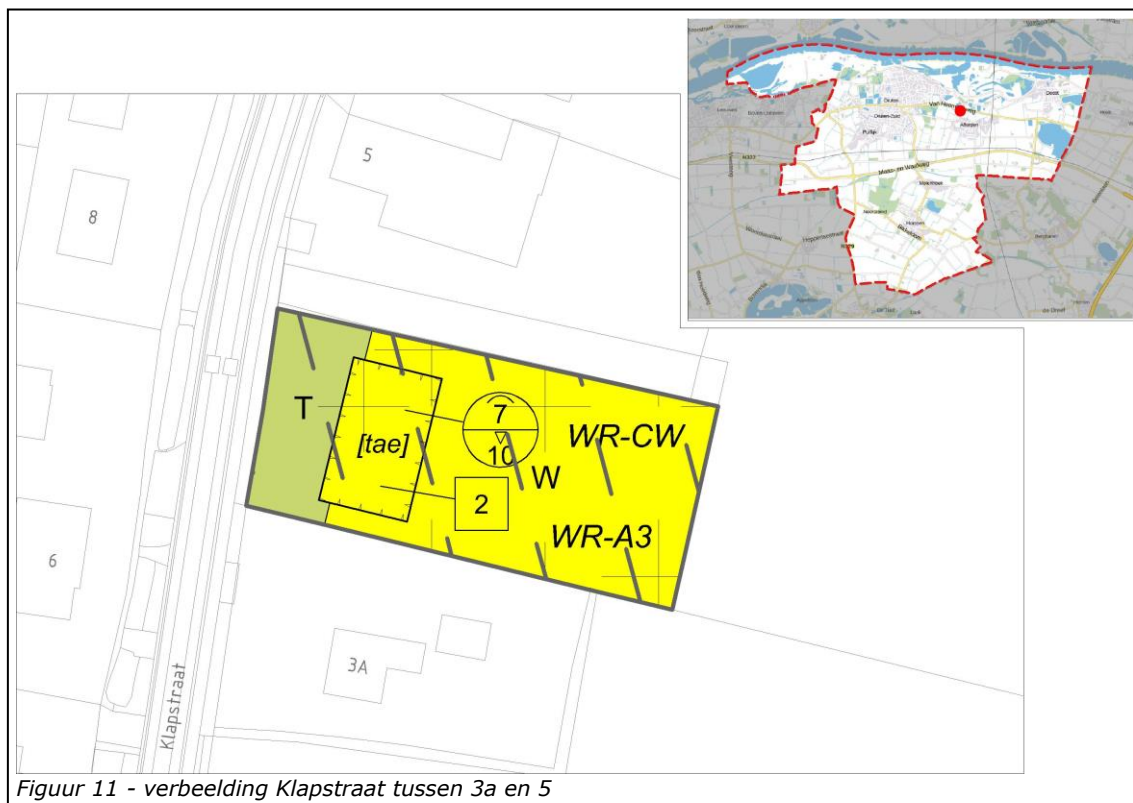
⁶ Ruimtelijke onderbouwing 'Vriezestraat 10 Deest' (ManRO, 22 mei 2020)

2.3 OVERIGE PERCEELSGERICHTE HERZIENINGEN

Naast de hiervoor genoemde nieuwe ontwikkelingen, worden er nog enkele situaties in voorliggend bestemmingsplan herzien. Dit betreffen omissies in het vigerende bestemmingsplan die met voorliggende herziening van een correcte bestemming of aanduiding worden voorzien. Deze herzieningen maken geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk.

2.3.1 Klapstraat tussen 3a en 5, Afferden

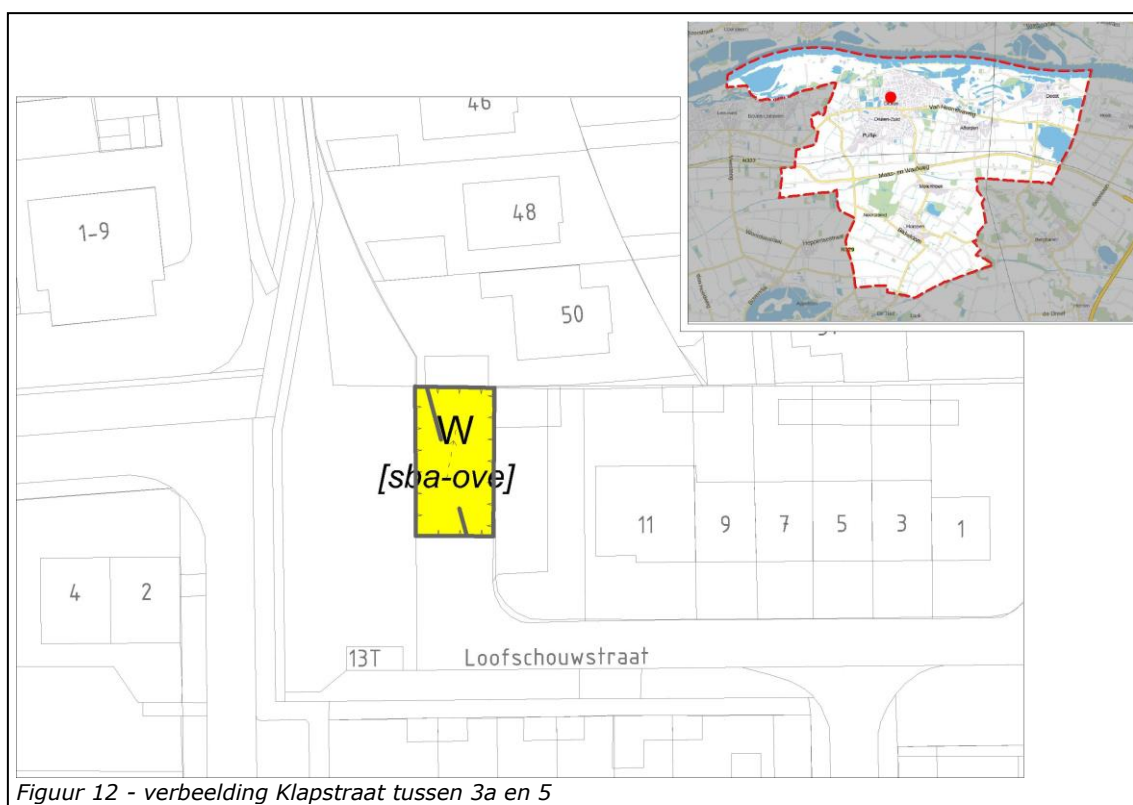
Ter plaatse van het perceel Klapstraat 3a en 5 is in het verleden al medewerking verleend aan de realisatie van een dubbel woonhuis. In het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied Druten (4^e periodieke herziening)' is dit meegenomen en op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid. Ten onrechte is hierbij de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet aangebracht. In deze herziening wordt dit hersteld en wordt de bewust aanduiding alsnog op de verbeelding aangebracht.



Figuur 11 - verbeelding Klapstraat tussen 3a en 5

2.3.2 (naast) Loofschouwstraat 11, Druten

De gronden naast de woning Loofschouwstraat 11 zijn al sinds jaren in eigendom van de naastgelegen woning. Deze gronden zijn, ten onrechte, nog steeds bestemd als 'Verkeer'. Met deze herziening wordt deze situatie hersteld en worden de gronden bestemd als 'Wonen', overeenkomstig de daadwerkelijke situatie en gebruik. Tevens ligt op deze gronden ligt een aanduiding 'overkapping', deze wordt één op één uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.



Figuur 12 - verbeelding Klapstraat tussen 3a en 5

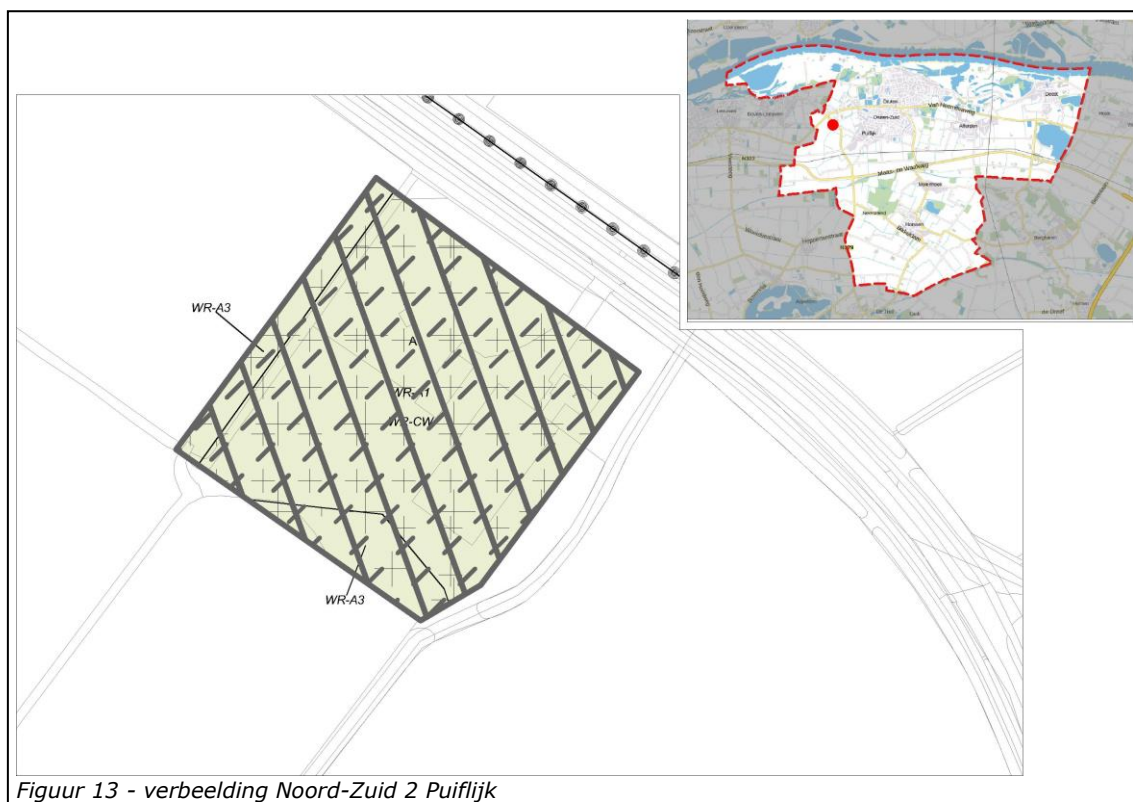
2.3.3 Agrarisch perceel Noord-Zuid 2 Puiflijk

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Druten' is het agrarische perceel bestemd als manege, middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 2'. Deze functie is echter en onrechte aangeduid in het vigerende bestemmingsplan en kan vervallen.

Vertaling in het bestemmingsplan

De functieaanduiding is verwijderd van de verbeelding. Hiermee is het agrarische bedrijf (nog steeds) bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, maar niet langer voor een manege. De verbeelding is hier op aangepast.

De overige dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn één op één overgenomen.



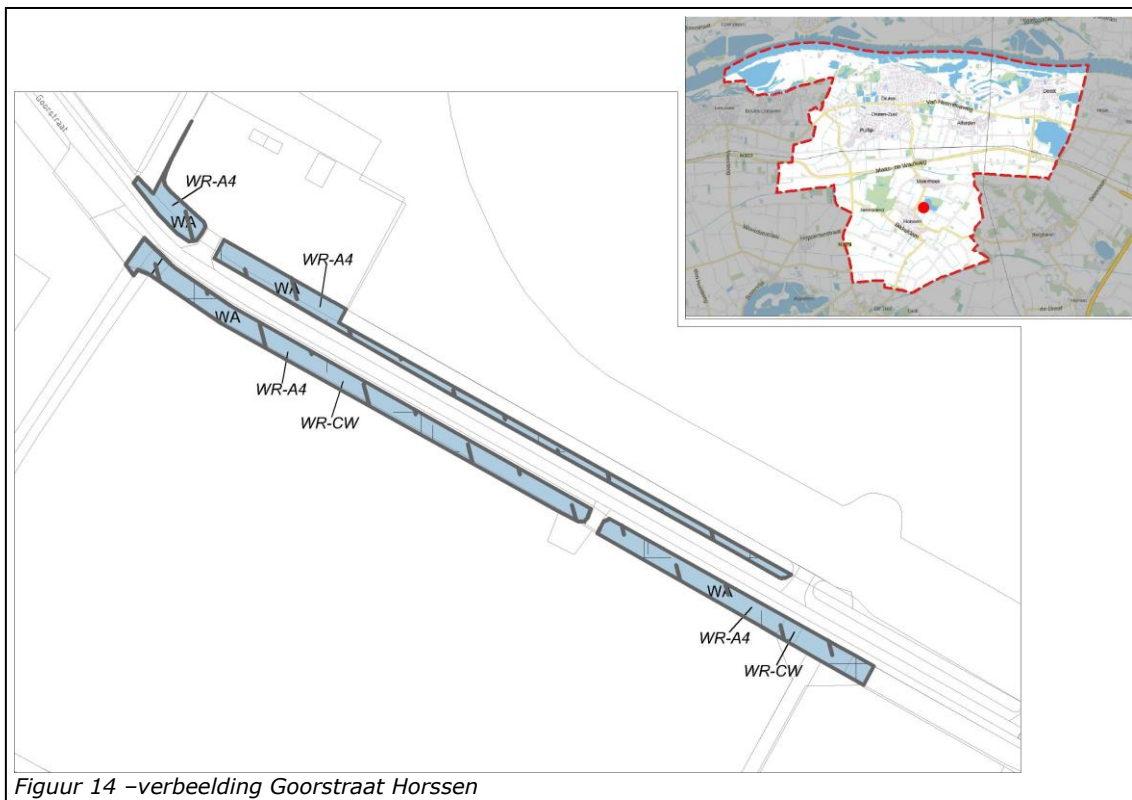
Figuur 13 - verbeelding Noord-Zuid 2 Puiflijk

2.3.4 Watergangen Goorstraat Horssen

In het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied Druten (4^e periodieke herziening) zijn enkele watergangen ten onrechte niet als 'Water' bestemd. Het betreft primaire watergangen die conform de systematiek wel degelijk bestemd moeten worden als 'Water'.

Vertaling in het bestemmingsplan

In voorliggende herzieningen zijn deze (primaire) watergangen bestemd als 'Water' en is de verbeelding hier op aangepast.



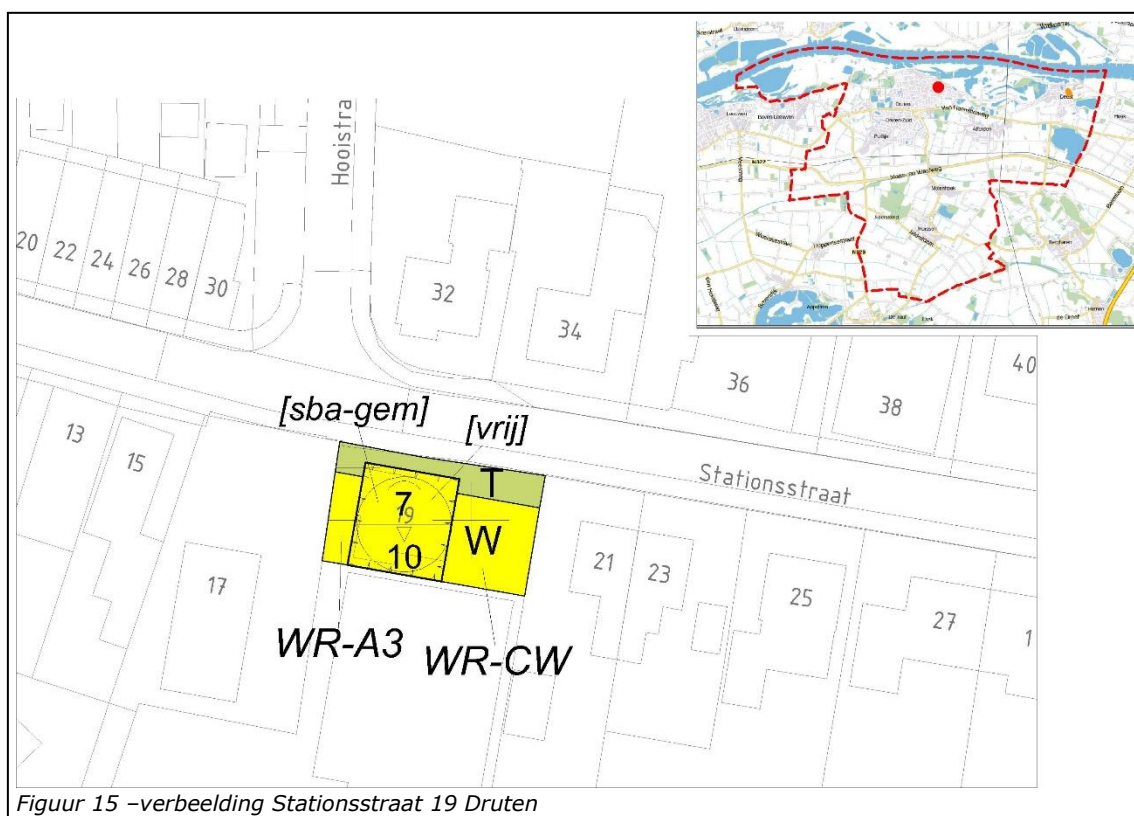
Figuur 14 –verbeelding Goorstraat Horssen

2.3.5 Woonfunctie Stationsstraat 19 Druten

In 2013 is reeds een vergunning verleend voor het omzetten van de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie met tuin op de Stationsstraat 19 te Druten. De bedrijfsfunctie op het achtergelegen terrein aan de Mr. Van Coothstraat 8A blijft intact.

Vertaling in het bestemmingsplan

In plaats van de bestemming 'Bedrijf' is op de verbeelding een bestemming 'Tuin' en 'Woning' opgenomen, inclusief een bouwvlak en aanduidingen 'vrijstaand' en 'maximum bouwhoogte, maximum goothoogte'. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'Waarde - Archeologie 3' zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'.



Figuur 15 -verbeelding Stationsstraat 19 Druten

2.4 SUPERMARKTEN

Conform de systematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Druten (4^e periodieke herziening) zijn supermarkten uitsluitend mogelijk binnen de functieaanduiding 'supermarkten' in de bestemming 'Centrum', 'Detailhandel' of 'Gemengd'. Dit onder meer om mogelijke overlast voor de omgeving, als gevolg van verkeer en parkeren, te verhinderen.

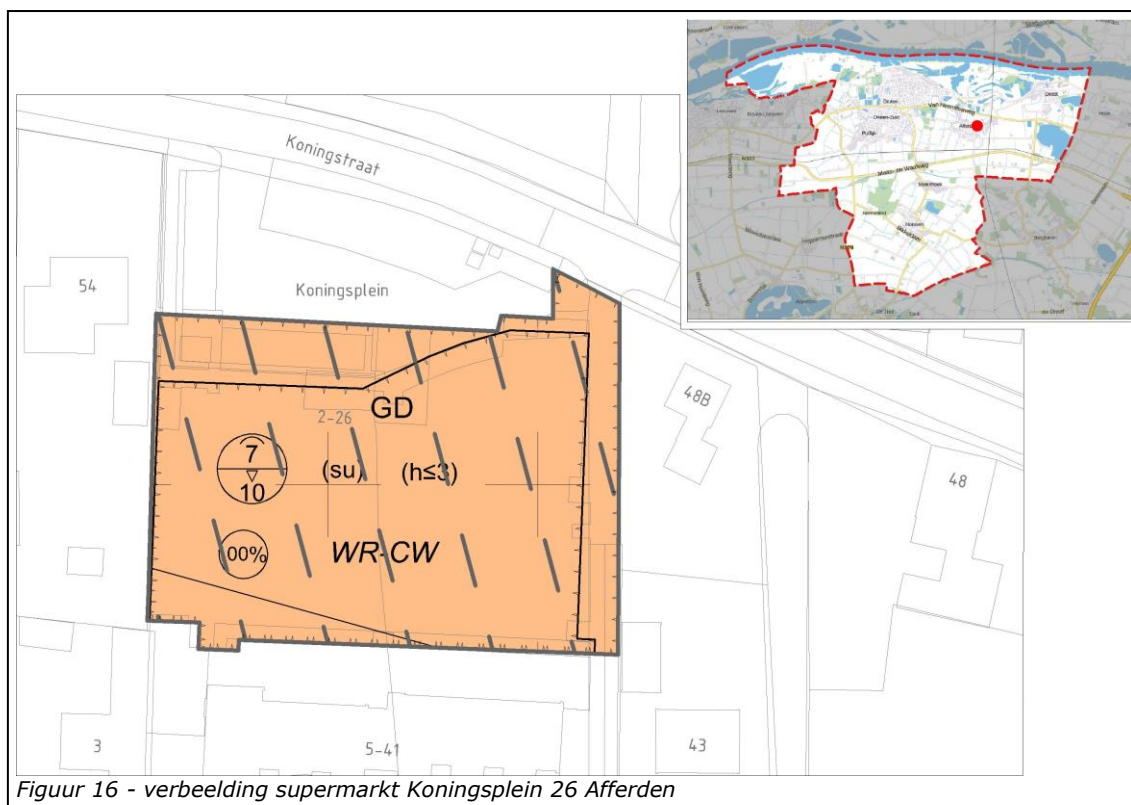
Daarbij zijn in de 4^e periodieke herziening een aantal locaties over het hoofd gezien, waar reeds supermarkten zijn gevestigd of binnenkort wordt gevestigd. In deze vijfde periode herziening worden deze alsnog aangeduid en van een passende bestemming voorzien.

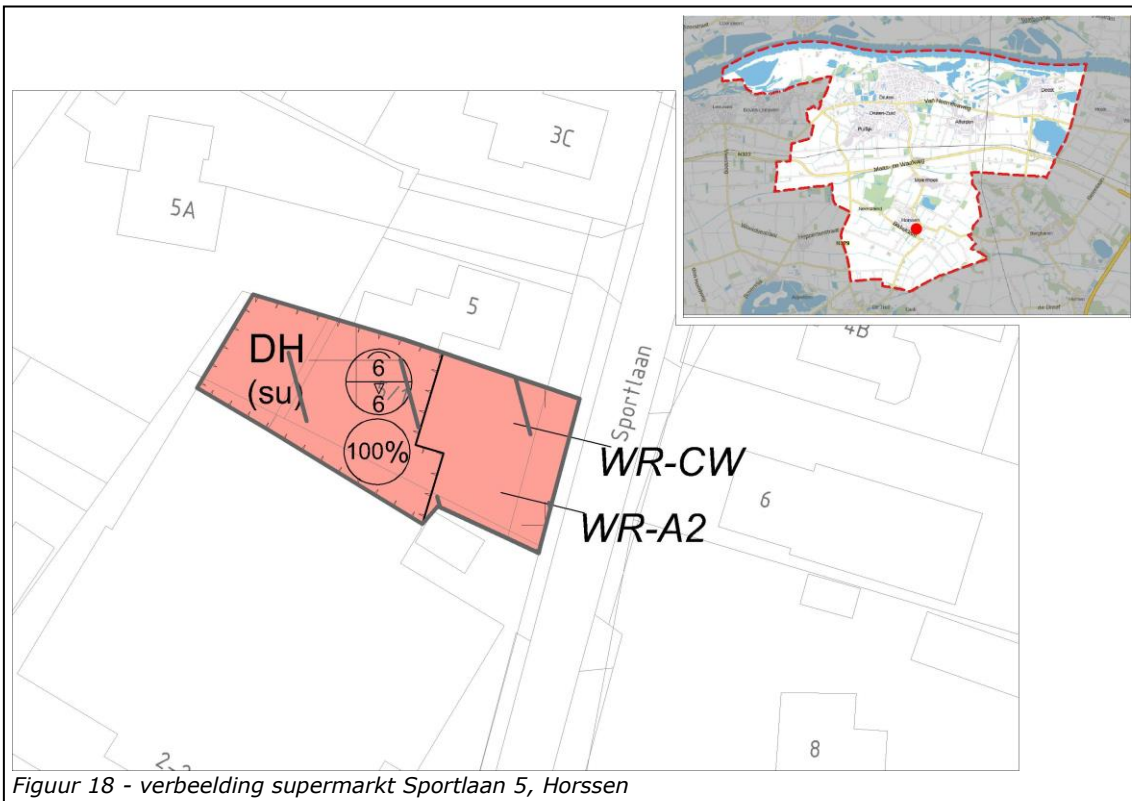
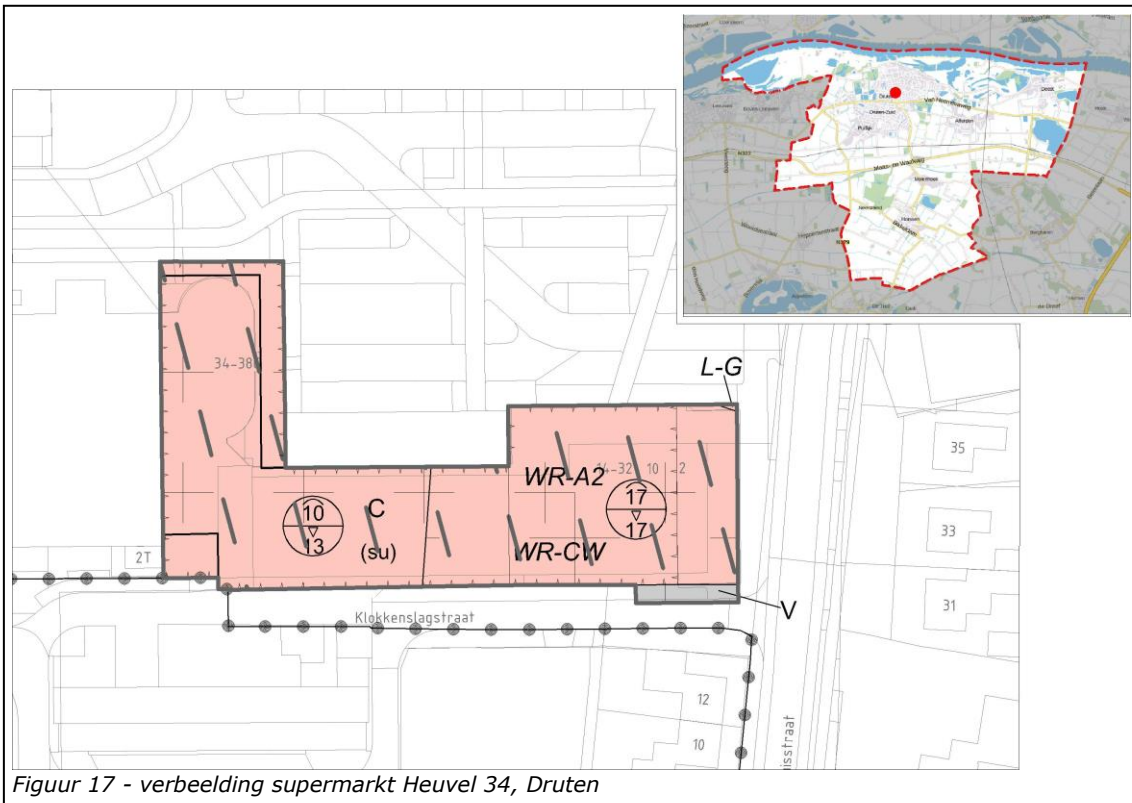
Het betreft in deze herziening drie reeds bestaande supermarkten aan de volgende locaties:

- Koningsplein 26, Afferden
- Heuvel 34, Druten
- Sportlaan 5, Horssen

Vertaling in het bestemmingsplan

Op de verbeelding zijn voor deze supermarkten een (functie)aanduiding 'supermarkt' opgenomen.





3 BELEIDSKADER EN MILIEUASPECTEN

3.1 BELEIDSKADER

3.1.1 Algemeen

Een bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met het ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal, regionaal of gemeentelijk niveau. Daarom is er in de toelichting van elk bestemmingsplan een hoofdstuk opgenomen waarin het bepaalde in het bestemmingsplan getoetst wordt aan de geldende beleidskaders.

De onderhavige 5^e periodieke herziening borduurt voort op zowel het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied (incl. de 3^e periodieke herziening) alsook het bestemmingsplan voor de 5 kernen (Stedelijk gebied Druten (4^e periodieke herziening)), aangevuld met diverse nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen / verzoeken verspreid over de kernen Druten, Afferden, Horsen en Deest waarvoor een functiewijziging benodigd is.

3.1.2 Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen / verzoeken die in paragraaf 2.2 van deze plandoelichting zijn beschreven, zijn separate ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwingen heeft ook een toetsing aan het geldende beleidskader plaatsgevonden. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij deze plandoelichting opgenomen, waarnaar wordt verwezen. Om die reden wordt een uitgebreide uiteenzetting en toetsing aan de beleidskaders in deze paragraaf achterwege gelaten.

3.1.3 Overige perceelsgerichte aanpassingen

Op enkele andere plekken worden in voorliggende herziening enkele omissies hersteld. Dit betreffen aanpassingen op de verbeelding waarmee de bestaande situatie planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt. Het zijn dus geen ruimtelijke ontwikkelingen die nader beschouwd hoeven te worden in het kader van beleidsregels.

3.2 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is met een aantal milieu- en omgevingsaspecten, bijvoorbeeld op het gebied van bodem, geluid, geur, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, flora- en fauna, archeologie, etc.

Ook deze onderdelen hebben vooral betrekking op de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen / verzoeken die in paragraaf 2.2 van deze plandoelichting zijn beschreven en in de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen zijn beschouwd. In dit kader wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen die als bijlage bij deze plandoelichting zijn opgenomen.

Geluid in het kader van ontwikkeling Pas ongenummerd Afferden

Specifiek wordt nog gewezen op het aspect geluid voor de ontwikkeling aan de Pas ongenummerd te Afferden, zoals omschreven in paragraaf 2.2.4. In het kader van wegverkeerslawaaï is een besluit hogere waarde verleend conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. De onderbouwing voor dit verzoek is uitgewerkt in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing van deze ontwikkeling. Het besluit hogere waarden is toegevoegd als bijlage 7 bij deze toelichting.

Voor de aanpassingen die in paragraaf 2.3 en 2.4 zijn omschreven, zijn geen ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Het gaat om een beperkte aanpassing of wijziging van de geldende bestemming waarbij geen nieuwe bouwmogelijkheden worden gegeven. Aanvullende onderzoeken zijn hiervoor niet noodzakelijk. Waar nodig zijn deze onderzoeken in het kader van een eerdere procedure (omgevingsvergunning, bestemmingsplan) reeds uitgevoerd.

4 JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 ALGEMEEN

Met de onderhavige 5^e periodieke herziening wordt uitsluitend een beperkt aantal aanpassingen doorgevoerd in het stedelijk gebied van de kernen Druten, Afferden, Horssen en Deest, alsook voor een enkel perceel in het buitengebied van de gemeente Druten.

Op de verbeelding worden kleine gebieden gewijzigd. In de regels worden bepalingen geschrapt of aangevuld.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht geworden. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende plan is overeenkomstig deze vereisten opgesteld. Inhoudelijk heeft dit geen noemenswaardige wijzigingen tot gevolg in vergelijking met het geldende plan 'Stedelijk gebied' en het buitengebiedplan.

4.2 VERBEELDING

De plangrens van deze 5^e Periodieke Herziening Druten is gelijk aan de plangrens van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' (alle kernen van de gemeente Druten, met uitzondering van de bedrijventerreinen Westerhout en Van Heemstraweg-Zuid, en de woonwijk Druten-West), gecombineerd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Druten'. Daarmee is het plan afgestemd op de landelijke afspraken die gelden voor een partiële herziening van een bestemmingsplan overeenkomstig de Wro (o.a. de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen).

Binnen deze plangrens liggen diverse 'eilandjes', bestaande uit bestemmingen, met bouwvlakken en/of aanduidingen, waar middels deze 5^e periodieke herziening aanpassingen plaatsvinden. Met andere woorden, uitsluitend de locaties waar wijzigingen op de verbeelding plaatsvinden zijn op de verbeelding weergegeven. Op die locaties wordt de verbeelding van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied (4^e periodieke herziening)' en/of 'Buitengebied Druten' (incl. 3^e periodieke herziening) vervangen door de verbeelding van de 5^e periodieke herziening.

Daar waar tussen de 'eilandjes' en de plangrens verder geen bestemmingen zijn opgenomen ('witte vlekken'), blijft de verbeelding van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied (4^e periodieke herziening)' en/of 'Buitengebied Druten' (incl. 3^e periodieke herziening) ook ongewijzigd van kracht.

Bovendien is voor elk perceel / herzieningsgebied een gebiedsaanduiding opgenomen waarbij een verwijzing wordt gemaakt naar het desbetreffende geldende bestemmingsplan ('overige zone - vigerend bestemmingsplan buitengebied' of 'overige zone - vigerend bestemmingsplan stedelijk gebied'). Reden hiervoor is het feit dat met voorliggende bestemmingsplan een herziening van verspreid liggende percelen wordt voorzien, waarvoor momenteel diverse geldende bestemmingsplannen van toepassing zijn. Met het toevoegen van een dergelijke gebiedsaanduiding kunnen de regels van de afzonderlijke geldende bestemmingsplannen (die ongewijzigd van toepassing blijven, zie navolgende paragraaf 4.3) ook op een relatief overzichtelijke manier van toepassing worden verklaard.

4.3 REGELS

Met de voorliggende 5^e periodieke herziening worden enkele wijzigingen aangebracht in de regels van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied (4^e periodieke herziening)' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Druten' (incl. 3^e periodieke herziening). De aanpassingen hebben betrekking op het volgende:

4.3.1 Herziening regels bestemmingsplan Buitengebied

Artikel 19 Bestemming Wonen

Aan het artikel wordt een tweetal subleden toegevoegd aan de bouw- en gebruiksregels. Het betreft de voorwaardelijke verplichting voor de sloop van de agrarische bijgebouwen op het perceel Schriksestraat 26 Afferden en uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan voor het perceel Koningstraat naast 85a.

Artikel 34 Algemene gebruiksregels

In artikel 34.2, wordt een dynamische verwijzing naar de parkeernormen opgenomen, waarmee rekening is gehouden met toekomstig gemeentelijk parkeerbeleid.

4.3.2 Herziening regels bestemmingsplan Stedelijk gebied

Artikel 8, 10, 12, 15, 16, 17, 19, 21 en 25

Bouwregels carports en overkappingen

Aan elk van de bouwregels van de bestemmingen in deze artikelen wordt een bepaling toegevoegd aangaande een uitzondering voor de bouwhoogte de bouwhoogte van carports en overkappingen.

Artikel 25 wonen, bouw en gebruiksregels

Aanduiding geluidwal Grotestraat 53 Deest

Er worden twee bepalingen toegevoegd aan de bouwregels, teneinde de geluidwal als voorwaardelijke bepaling voor het gebruik van de woning vast te leggen.

Landschappelijke inrichting Pas 4

Aan de gebruiksregels wordt een voorwaardelijke bepaling voor het gebruik van de woning toegevoegd, bepalende dat uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan voor het perceel wordt gegeven.

Artikel 43 Algemene bouwregels

Er wordt een lid 6 aangaande de positionering en maatvoering van carports en overkappingen toegevoegd

Artikel 44 Algemene gebruiksregels

In artikel 44.2, wordt een dynamische verwijzing naar de parkeernormen opgenomen, waarmee rekening is gehouden met toekomstig gemeentelijk parkeerbeleid.

Artikel 46 Algemene afwijkingsregels

In artikel 46 wordt lid 46.6 Afwijken carports geschrapt.

4.3.3 Algemeen

Het merendeel van de regels uit de genoemde geldende bestemmingsplannen blijft ongewijzigd van kracht en van toepassing. Alleen indien een specifieke bepaling nog niet voorkomt in het geldende bestemmingsplan, is hiervoor in de regels van

de voorliggende 5^e periodieke herziening een extra bepaling toegevoegd of een bepaling gewijzigd. In hoofdstuk 2 van de regels is dit aangegeven. Om de 'van toepassingsverklaring' van de 3 afzonderlijke en geldende bestemmingsplannen op een adequate en overzichtelijke manier vorm te geven, is in artikel 2 een zogenaamde 'Schakelbepaling' opgenomen. Door een koppeling te leggen met de gebiedsaanduidingen op de verbeelding ('overige zone - vigerend bestemmingsplan buitengebied' of 'overige zone - vigerend bestemmingsplan stedelijk gebied') is in dit artikel een verwijzing gemaakt naar de geldende bestemmingsplannen.

De aanpassingen in de regels betreffen dus slechts kleine gedeeltes van artikelen, zoals het aanvullen of toevoegen van een bepaald lid of sub. De rest van het artikel uit het geldende bestemmingsplan blijft ongewijzigd. Deze artikelen, of delen van artikelen, worden buiten deze aanpassingen dus niet herzien en maken daardoor feitelijk geen deel uit van de herziening. Deze artikelen, of delen van artikelen, staan dus ook niet open voor zienswijzen en beroep.

Tot slot zijn in de regels ook enkele standaardbegrippen (plan en bestemmingsplan) opgenomen, evenals standaardregels die volgens het Besluit ruimtelijke ordening moeten worden opgenomen in elk bestemmingsplan. Dat betreft het overgangsrecht en de slotregel.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk plan tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro, kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Dit bestemmingsplan biedt ruimte aan diverse perceelsgebonden ruimtelijke ontwikkelingen verspreid over de kernen Druten, Puiflijk, Afferden, Horsen en Deest. Het is voornamelijk niet noodzakelijk gebleken hiervoor een exploitatieplan op te stellen. Zo nodig worden tussen de gemeente Druten en de initiatiefnemers wel anterieure (kosten)verhaalovereenkomsten gesloten.

De overige kleine perceelsgerichte aanpassingen in dit plan, evenals de vertaling van het cultuurhistorisch beleid, zijn van dien aard dat hiervoor geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. Dit wordt gefinancierd uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen. De bijhorende ruimtelijke onderbouwingen zijn opgesteld voor rekening van de initiatiefnemers. Zij betalen ook de gebruikelijke legeskosten.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Inspraak

Op grond van de 'Inspraakverordening gemeente Druten 2015' wordt voor periodieke bestemmingsplannen geen inspraak verleend.

5.2.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro moet overleg gevoerd worden over het bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het waterschap, Rijksdiensten en de provincie. Indien de belangen van de provincie of de Rijksdiensten niet in het geding zijn, kan van het vooroverleg worden afgezien. Dit is in deze situatie aan de orde. De resultaten van het overleg met het waterschap, zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwingen die zijn opgesteld voor de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

5.2.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop

betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen.

In dit kader heeft het bestemmingplan vanaf 12 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode is door 3 reclamanten een zienswijze ingediend. In de Nota van zienswijzen opgenomen in de bijlage⁷, zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Daarnaast zijn er 5 ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, die ook in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht

Het bestemmingsplan is daarom gewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

⁷ Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 5e periodieke herziening Druten, gemeente Druten, april 2020

