

TOELICHTING

VAN HET

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

7E PERIODIEKE HERZIENING DRUTEN

GEMEENTE DRUTEN

Opdrachtnummer : 77.23

IDnr. : NL.IMRO.0225.BPperiodiekstgbg07-2301

Datum : nov. 2023

Versie : 2

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

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	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	INLEIDING.....	5
2.2	NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	5
2.3	WIJZIGINGEN REGELS.....	13
3	BELEIDSKADER EN MILIEUASPECTEN	15
3.1	BELEIDSKADER	15
3.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
4	JURIDISCHE ASPECTEN	16
4.1	ALGEMEEN	16
4.2	VERBEELDING.....	16
4.3	REGELS	17
5	UITVOERBAARHEID	18
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	18
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	18
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	20
BIJLAGE 1	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING STATIONSSTRAAT-HOOISTRAAT, DRUTEN	
BIJLAGE 2	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VAN HEEMSTRAWEG 7-9, DEEST	
BIJLAGE 3	BESLUIT HOGERE WAARDE VAN HEEMSTRAWEG 7-9 DEEST	
BIJLAGE 4	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING KERKWEI 24 AFFERDEN	
BIJLAGE 5	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VELDSTRAAT 1 PUIFLIJK	

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 '6^e Periodieke Herziening Druten' de laatste is.

Dit plan is op 22 september 2022 door de gemeenteraad vastgesteld.

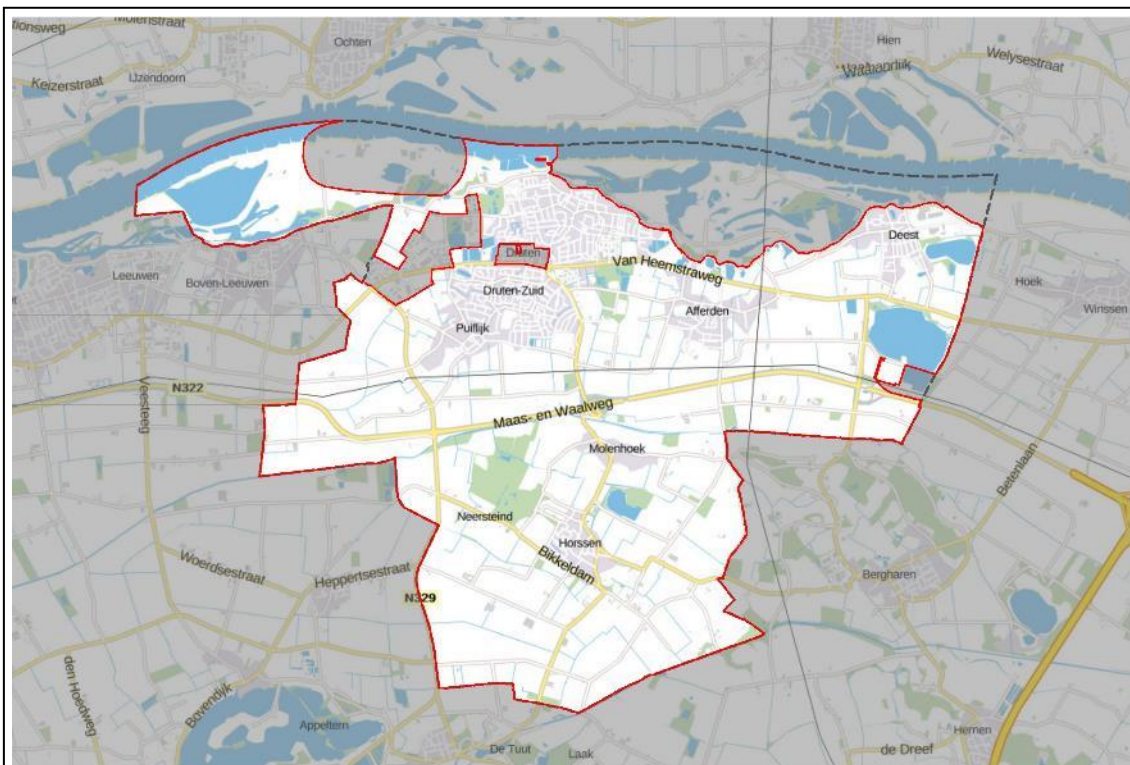
In de voorliggende '**7^e Periodieke Herziening Druten**' worden wederom diverse nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen / verzoeken verspreid over de kernen Druten, Afferden, Deest, Puiflijk en het buitengebied planologisch vastgelegd.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied van deze 7^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 Druten	24-03-2016	NL.IMRO.0225.BPbuitengebied-1603
3 ^e Periodieke Herziening Druten	01-03-2018	NL.IMRO.0225.BPperiodiekstgbg03-1803
Stedelijk Gebied (4 ^e periodieke herziening)	30-01-2020	NL.IMRO.0225.BPperiodiekstb04-2003
5 ^e Periodieke Herziening Druten	03-06-2021	NL.IMRO.0225.BPperiodiekstgbg05-2103
6 ^e Periodieke Herziening Druten	22-09-2022	NL.IMRO.0225.BPperiodiekstgbg06-2203

Tabel 1 - Geldende bestemmingsplannen

Daarbij wordt opgemerkt dat het voorliggende bestemmingsplan (de 7^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 7^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 7^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 7^e periodieke plan aan de orde.

2.1.1 Toelichting ruimtelijke ontwikkelingen

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

In deze ruimtelijke onderbouwingen is per ontwikkeling een ruimtelijke afweging gemaakt. Deze zijn beschreven in navolgende paragraaf 2.2.

De relevante beleidskaders en milieu- en omgevingsaspecten zijn separaat in de ruimtelijke onderbouwingen verwoord. Deze zijn zelfstandig beoordeeld door de gemeente en akkoord bevonden. In deze toelichting is daarom geen nadere motivering van beleids- of omgevingsaspecten opgenomen. Daarvoor wordt verwezen naar de ruimtelijke motiveringen in de bijlagen bij deze toelichting.

2.1.2 Verbeelding

De wijzigingen voor bestemmingen en aanduidingen als gevolg van de ontwikkelingen, zijn verwerkt op de verbeelding behorend bij deze 7^e periodieke herziening. Daarmee zijn de ontwikkelingen van passende bestemmingen en aanduidingen voorzien, aansluitend bij het onderliggende 'moederplan'.

2.1.3 Regels

Als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor specifieke bepalingen zijn opgenomen, zijn enkele regels van de onderliggende bestemmingsplannen herzien of aangevuld. Daarnaast zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen op de regels meegenomen. Deze laatste wijzigingen worden beschreven in paragraaf 2.3.

2.2 NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

2.2.1 Stationsstraat-Hooistraat, Druten

Beschrijving

De gemeente wenst, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe, vrijstaande woning op het perceel Stationsstraat 22-24 te Druten. Het betreffende gedeelte van het perceel is gelegen aan de Hooistraat. Het perceel is reeds bestemd voor woonfuncties, maar er is geen bouwvlak voor de gewenste woning.



Figuur 2 – inrichtingsplan beoogde situatie (bron: CroonenArchitecten)

De gemeente heeft specifieke voorwaarden gesteld aan de nieuwe woonfunctie, waaronder dat deze als levensloopbestendig wordt gerealiseerd en uit ten hoogste één bouwlaag en een kap bestaat.

Voor deze ontwikkeling is een specifieke ruimtelijke onderbouwing¹ opgesteld, welke als bijlage 1 bij deze plantoelichting is gevoegd.

Vertaling in bestemmingsplan

Aan het perceel met een woonbestemming is een bouwvlak toegevoegd, waarbinnen een nieuwe woning is toegestaan. Het bouwvlak is voorzien van aanduidingen voor het woningtype (vrijstaand), het maximum toegestane aantal woningen (één) en voor de maximale goot- en bouwhoogte (respectievelijk 5 en 8 m).

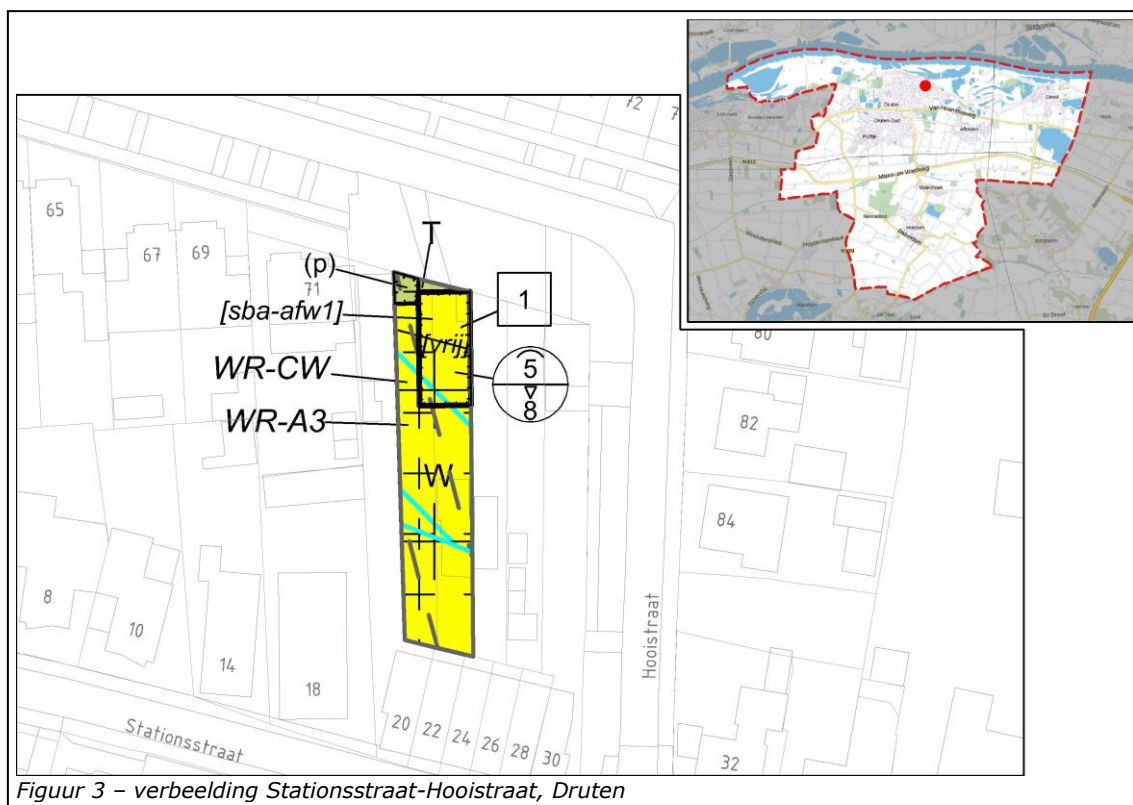
De nieuwe woning zal tegen de (oostelijke) perceelsgrens aan worden gebouwd. Dit is niet zonder meer mogelijk conform de woon-bestemming van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied. Om dit mogelijk te maken is gebruik gemaakt van de bepaling in artikel 25.2.1 onder c, sub 1 en is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 1' op het bouwvlak aangebracht.

Parkeren in de tuinbestemming is conform art 21.3 van het moederplan alleen toegestaan vóór een (in pandige) garage. Om het parkeren in (deels) de tuinbestemming mogelijk te maken is een nieuwe aanduiding 'parkeerterrein' aangebracht. In een nieuwe bepaling is opgenomen dat de eerder genoemde gebruiksregel niet van toepassing is.

¹ Ruimtelijke onderbouwing Bestemmingsplan Stationsstraat 22-24 Druten, ManRO, 16 november 2023

De van toepassing zijnde dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' én aanduiding 'vrijwaringszone-dijk 2' zijn afgestemd op het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' en zijn één-op-één overgenomen in de partiële herziening.

Met de gebiedsaanduiding 'overige zone - bestemmingsplan stedelijk gebied' worden de regels uit het moederplan 'Stedelijk Gebied (4^e periodieke herziening)' van de gemeente Druten van toepassing verklaard.



Figuur 3 - verbeelding Stationsstraat-Hooistraat, Druten

2.2.2 Van Heemstraweg 7-9, Deest

Beschrijving

Een verzoek is binnengekomen om op het perceel aan de Van Heemstraweg 7-9 in Deest, een leegstaande bedrijfspand te transformeren naar 3 appartementen en op het voormalige parkeerterrein twee vrijstaande woningen en een twee-onder-een-kap woning te realiseren. Het bouwen van de woningen op het parkeerterrein en het gebruiken van het perceel voor wonen, is binnen het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. In totaal zullen er dus 7 woningen aanwezig zijn in de toekomstige situatie, waarvan 1 als bedrijfswoning op dit moment al bestaat.

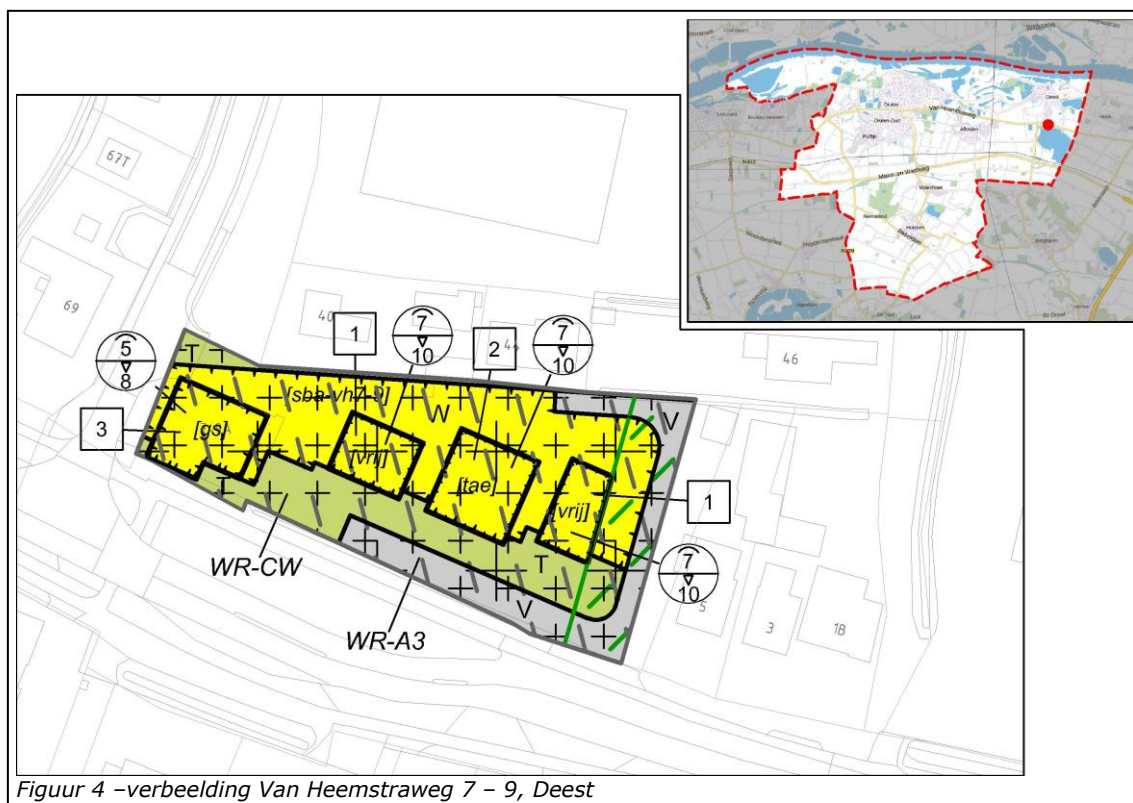
Ter plaatse van de onderzoekslocatie geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied (4e periodieke herziening)'. De onderzoekslocatie heeft de enkelbestemmingen 'Horeca' en 'Verkeer'. Daarnaast gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Wonen binnen de bestemming 'Horeca' is niet toegestaan.

Specifiek voor dit plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld², welke als bijlage 2 bij deze plantoelichting is gevoegd.

² Ruimtelijke onderbouwing 'Van Heemstraweg 7 - 9 Deest' (Buro SRO, november 2023)

Vertaling in het bestemmingsplan

De bouw van de woningen en het toestaan van 3 appartementen is planologisch mogelijk gemaakt door de bestemming 'Wonen' toe te kennen met bouwvlakken. Aan de voorgevels is de bestemming 'Tuin' toegekend, net als de meest noordwestelijke hoek van het onderzoeksgebied. Verder heeft de ontsluiting de bestemming 'Verkeer' gekregen. De maximale bouwhoogtes en het aantal toegestane woningen is aangegeven op de kaart. Het parkeren zal deels plaatsvinden op eigen terrein en deels in het gebied langs de ontsluiting aan de voorzijde. De bewoners van de appartementen kunnen parkeren aan de achterzijde van het gebouw.



Figuur 4 -verbeelding Van Heemstraweg 7 – 9, Deest

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, welke als bijlage bij de ruimtelijk onderbouwing voor dit initiatief is gevoegd. In het onderzoek is geconcludeerd dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Van Heemstraweg en de Grotestraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. De gemeente dient voor de woningen een hogere waarde³ vast te stellen.

Voor de nieuw te realiseren woningen dient voldaan te worden aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels.

Na vaststelling van een hogere grenswaarde kan geconcludeerd worden dat de Wet geluidhinder realisatie van het plan niet in de weg staat en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de locatie gegarandeerd kan worden.

³ Ontwerp besluit HGW Van Heemstraweg 7-9 Deest (gem. Druten, november 2023)

De nieuwe woningen bevinden zich verder binnen de milieucontour van de Houtdraaierij aan de Van Heemstraweg 5. Dit bedrijf is echter reeds beëindigd en de bedrijfsbebouwing staat momenteel leeg. Vanuit de systematiek van de Bedrijven en milieuzonering wordt een dergelijke functie gekenmerkt als een timmerbedrijf en daarmee categorie 3.1. Dit komt echter niet overeen met de werkelijkheid, gezien de beperkte omvang en afstand tot woningen van derden. De houtdraaierij wordt daarom geschaard onder categorie 2, wat in gemengd gebied een hinderafstand van 10 meter betekent. De te realiseren woningen komen op minimaal 10 meter van de erfgrans te liggen om de bedrijfsmatige mogelijkheden van het perceel niet verder te belemmeren. In het bestemmingsplan wordt een milieuzone opgenomen die de realisatie van geluidsgevoelige functies binnen deze zone onmogelijk maakt.

Aanvullend is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen aangaande het verlenen van de omgevingsvergunning (voor het bouwen). Volgens deze bepaling dient al het hemelwater op eigen terrein te worden verwerkt en mag niet afvloeien naar naburige percelen. Ook de voorzieningen hiervoor dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Indien dit niet kan worden aangetoond, kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

De van toepassing zijnde dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied' zijn afgestemd op het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' en zijn één-op-één overgenomen in de partiële herziening in de partiële herziening.

Met de gebiedsaanduiding 'overige zone – bestemmingsplan stedelijk gebied' worden de regels uit het moederplan 'Stedelijk Gebied (4^e periodieke herziening)' van de gemeente Druten van toepassing verklaard.

2.2.3 Kerkweg 24 Afferden

Beschrijving

De gemeente wenst medewerking te verlenen aan een verzoek voor de realisatie van één vrijstaande woning en 4 aaneen gebouwde woningen op het achterterrein van de Kerkweg 24 te Afferden. Hiervoor worden enkele bijgebouwen op het achterterrein gesloopt.

De vrijstaande woning wordt gesitueerd direct achter de bestaande bebouwing aan de Kerkweg 24. Op het perceelgedeelte in het verlengde van De Gaard worden de vier rijwoningen gesitueerd. Hier zal ook de ontsluiting en parkeergelegenheid gesitueerd worden.



Figuur 5 – inrichtingsplan beoogde situatie (bron: onderbouwing HSRO)

Voor deze ontwikkeling is een specifieke ruimtelijke onderbouwing⁴ opgesteld, welke als bijlage 4 bij deze plantoelichting is gevoegd.

Vertaling in bestemmingsplan

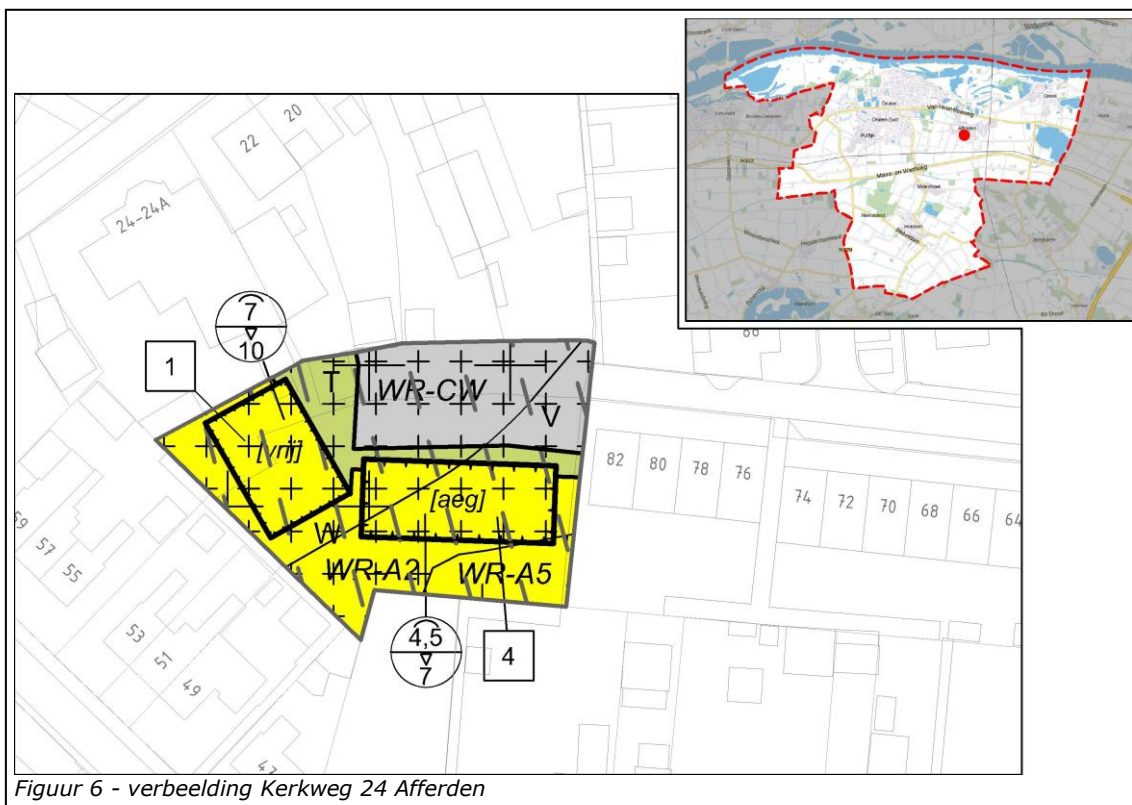
Voor de woningen wordt een woonbestemming, met een tuinbestemming aan de voorzijde grenzend aan het openbaar gebied. Voor de ontsluiting en parkeerfaciliteiten is een verkeersbestemming opgenomen.

Bouwvlakken geven aan waar de woningen zijn toegestaan, waarbinnen met aanduidingen voor het woningtype, maximum aantal woningen en goot- en bouwhoogte de bouw mogelijkheden zijn aangeduid.

De van toepassing zijnde dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied' zijn afgestemd op het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' en zijn één-op-één overgenomen in de partiële herziening.

Met de gebiedsaanduiding 'overige zone – bestemmingsplan stedelijk gebied' worden de regels uit het moederplan 'Stedelijk Gebied (4^e periodieke herziening)' van de gemeente Druten van toepassing verklaard.

⁴ Ruimtelijke onderbouwing Afferden, Kerkweg 24, HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling BV, 26 juni 2023



Figuur 6 - verbeelding Kerkweg 24 Afferden

2.2.4 Veldstraat 1 Puiflijk

Beschrijving

De gemeente wenst medewerking te geven aan de functieverandering van het agrarische bedrijf aan de Veldstraat 1 te Puiflijk. Hier is thans een agrarisch bedrijf (pluimveehouderij, schapen en zoogkoeien en een akkerbouwbedrijf) met als nevenactiviteiten een bed & breakfast en trouwlocatie gevestigd.

Het plangebied betreft de locatie Veldstraat 1 te Puiflijk. De locatie is gelegen in het buitengebied van Puiflijk. De locatie is op circa 800 m van de bebouwde kom van Puiflijk gelegen. Kadastraal is het bekend als gemeente Druten, sectie G, nummer 104 en heeft een oppervlakte van circa 21.320 m². Op het perceel staan diverse bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huidige agrarische bedrijf en de nevenactiviteiten.

Het agrarische bedrijf zal worden beëindigd en omgevormd worden naar een (particuliere) woonbestemming met mogelijkheden voor de huidige en gewenste nevenfuncties. Met dit plan wordt een herbestemming naar een woonbestemming met een mogelijkheid voor statische opslag, bed & breakfast en trouwlocatie. De bed & breakfast en de trouwlocatie zijn reeds vergunde activiteiten en blijven derhalve gehandhaafd.



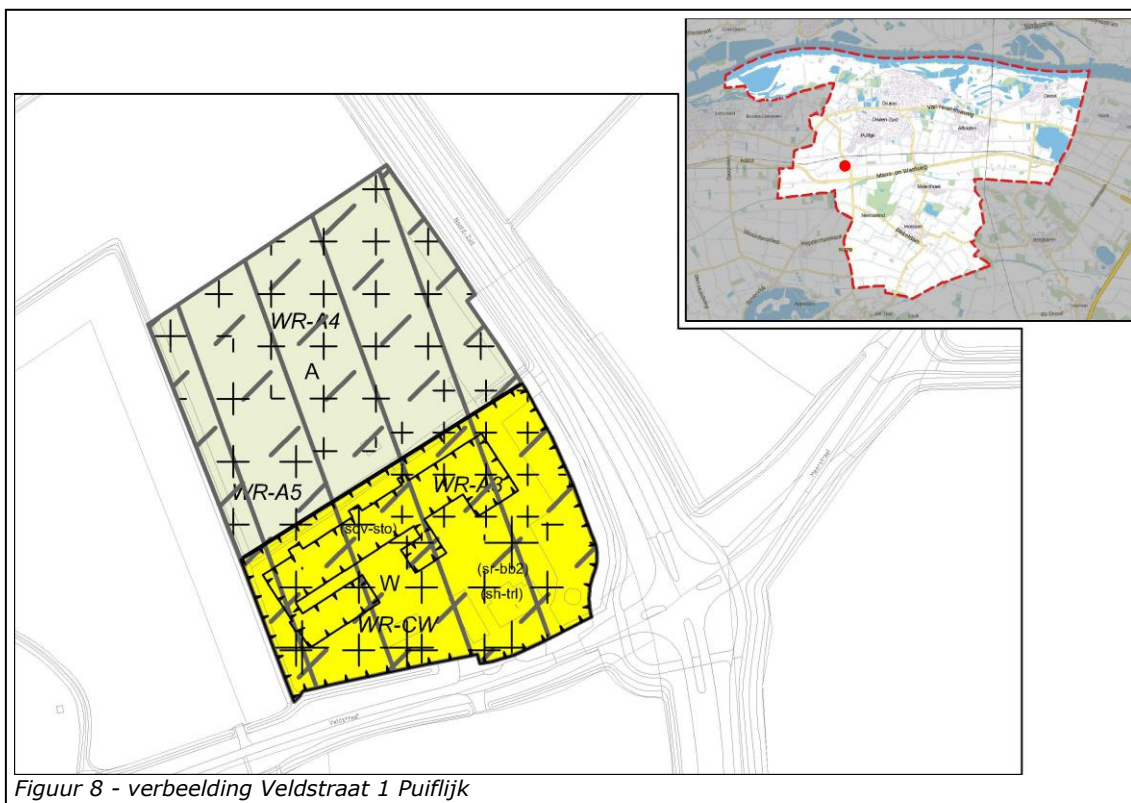
Voor deze ontwikkeling is een specifieke ruimtelijke onderbouwing⁵ opgesteld, welke als bijlage 5 bij deze plantoelichting is gevoegd.

Vertaling in bestemmingsplan

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied krijgt een woonbestemming, hierbinnen is van rechtswege één woning toegestaan. De bestaande nevenactiviteiten (bed&breakfast en trouwlocatie) blijven mogelijk binnen deze bestemming en zijn derhalve aangeduid, conform de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Druten'. In de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt de zogenaamde 'statische opslag' mogelijk gemaakt. Hieronder wordt verstaan de opslag van opslag van naar hun aard statische goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven zoals antieke auto's, boten, caravans en dergelijke. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel dan wel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet agrarisch bedrijf. Dit is een nieuwe begripsbepaling in de regels van het bestemmingsplan gedefinieerd.

Het noordelijke gedeelte van het perceel behoudt de agrarische bestemming, echter zonder het (agrarische) bouwvlak, waarmee bebouwing niet langer is toegestaan., enkel nog het gebruik voor agrarische doeleinden.

⁵ Ruimtelijke onderbouwing Veldstraat 1 te Puiflijk, Van Dun & Van Gerwen BV, 9 augustus 2023



Figuur 8 - verbeelding Veldstraat 1 Puiflijk

De van toepassing zijnde dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied', alsmede de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschapstype waalkommen' zijn afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Druten' en zijn één-op-één overgenomen in de partiële herziening.

Met de gebiedsaanduiding 'overige zone – bestemmingsplan stedelijk gebied' worden de regels uit het moederplan 'Stedelijk Gebied (4^e periodieke herziening)' van de gemeente Druten van toepassing verklaard.

2.3 WIJZIGINGEN REGELS

Als gevolg van actuele inzichten en beleidsaanpassingen zijn enkele (ambtshalve) wijzigingen in de regels van de bestemmingsplannen meegenomen. Hieronder volgt een korte beschrijving van deze wijzigingen.

2.3.1 Herziening regels bestemmingsplan Buitengebied Druten

Artikel 1 Begripsbepalingen

Ten behoeve van de activiteiten op het perceel aan de Veldstraat 1 te Puiflijk, worden nieuwe begrippen voor 'statische opslag' (1.90) en 'trouwlocatie' (1.96) toegevoegd.

Artikel 2 Wijze van meten

In de bestemmingsplannen Buitengebied Druten en Stedelijk Gebied (4^e periodieke herziening) zitten niet-overeenkomende bepalingen voor het meten van de goot- en bouwhoogte, die bovendien niet volledig sluitend zijn. Gekozen is om deze wijze

van meten aan te passen in beide bestemmingsplannen en te voorzien van een verklarende illustratie.

Artikel 19 Wonen

Aan de bestemmingsomschrijving worden specifieke activiteiten voor statische opslag en een trouwlocaties, conform de nieuw begrippen in 1.90 en 1.96, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van dienstverlening – statische opslag' en specifieke vorm van horeca – trouwlocatie' mogelijk gemaakt.

Artikel 44 Algemene gebruiksregels

In artikel 44 wordt een nieuw lid 44.4 voor mantelzorgwoningen opgenomen. Hierin is vastgelegd dat in specifieke gevallen en onder voorwaarden, een tijdelijke zorg-voor-elkaar-woning bij een (bedrijfs)woning mogelijk is. Voor deze woning gelden specifieke bouwvoorschriften en er mag geen overlast in de omgeving ontstaan.

2.3.2 Herziening regels bestemmingsplan Stedelijk gebied

Artikel 2 Wijze van meten

In de bestemmingsplannen Buitengebied Druten en Stedelijk Gebied (4^e periodieke herziening) zitten niet overeenkomende bepalingen voor het meten van de goot- en bouwhoogte, die bovendien niet volledig sluitend is. Gekozen is om deze wijze van meten aan te passen en te voorzien van een verklarende illustratie.

Artikel 21 Tuin

In de specifieke gebruiksregel is een aanvulling opgenomen, teneinde de parkeerplek op het eigen perceel mogelijk te maken.

Artikel 25 Wonen

Conform lid 25.6.1 is het niet mogelijk om een vergunning voor een bedrijf of beroep aan huis *in een bijbehorend bouwwerk* te verlenen, waar dat in het buitengebied wel mogelijk is. De bepaling wordt gewijzigd en aangevuld.

Tevens wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het bergen van het hemelwater ter plaatse van de ontwikkeling aan de Van Heemstraweg 5-7 te Deest. Deze bepaalt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning, aangetoond dient te worden dat hydrologisch neutraal wordt gebouwd conform het gemeentelijk beleid.

Artikel 34 Algemene gebruiksregels

In artikel 34 wordt een nieuw lid 34.4 voor mantelzorgwoningen opgenomen. Hierin is vastgelegd dat in specifieke gevallen en onder voorwaarden, een tijdelijke zorg-voor-elkaar-woning bij een (bedrijfs)woning mogelijk is. Voor deze woning gelden specifieke bouwvoorschriften en er mag geen overlast in de omgeving ontstaan.

Artikel 45 Algemene aanduidingsregels

Conform lid 45.1 is het op geen manier mogelijk om een nieuwe geluidsgevoelige bestemming toe te staan in een geluidzone van een gezonde bedrijventerrein, ook niet als voldaan kan worden aan maximaal toelaatbare geluidswaarde de Wet geluidhinder.

Het huidige lid 45.1 wordt gewijzigd naar een bepaling gelijkwaardig aan die in het bestemmingsplan Buitengebied Druten, waarmee dit wel mogelijk is volgens hetgeen daarover bepaald is in de Wet geluidhinder.

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 7^e periodieke herziening borduurt voort op zowel het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied (incl. de 3^e periodieke herziening) alsook het bestemmingsplan voor de het Stedelijk Gebied Druten (4^e periodieke herziening), de 5^e en 6^e periodieke herziening Druten, aangevuld met diverse nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen / verzoeken verspreid over de kernen Druten, Afferden, Deest en Puiflijk waarvoor een functiewijziging benodigd is.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen / verzoeken die in paragraaf 2.2 van deze plantoelichting 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 plantoelichting opgenomen, waarnaar wordt verwezen. Om die reden wordt een uitgebreide uiteenzetting en toetsing aan de beleidskaders in deze paragraaf achterwege gelaten.

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 relevante milieu- en omgevingsaspecten, bijvoorbeeld op het gebied van bodem, geluid, geur, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, flora- en fauna, archeologie, etc.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

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

Geluid in het kader van ontwikkeling Van Heemstraweg 7-9 Deest

Specifiek wordt nog gewezen op het aspect geluid voor de ontwikkeling aan de Van Heemstraweg, zoals omschreven in paragraaf 2.2.2. In het kader van wegverkeerslawaaai zal een besluit hogere waarde worden verleend conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Het besluit hogere waarden is toegevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting. De onderbouwing voor dit verzoek is uitgewerkt in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing van deze ontwikkeling.

4 JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 ALGEMEEN

Met de onderhavige 7^e periodieke herziening wordt uitsluitend een beperkt aantal aanpassingen doorgevoerd in het stedelijk gebied van de kernen Druten, Puiflijk, Afferden en Deest, alsook 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 'Buitengebied Druten'.

4.2 VERBEELDING

De plangrens van deze 7^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' en de wijzigingen op de verbeelding die in de 3^e, 5^e en 6^e periodieke herziening zijn gemaakt. 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 7^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)', 'Buitengebied Druten' (incl. 3^e periodieke herziening) en/of 5^e en 6^e periodieke herziening vervangen door de verbeelding van de 7^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)', 'Buitengebied Druten' (incl. 3^e periodieke herziening) en/of de 5^e en 6^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

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 7^e periodieke herziening een extra bepaling toegevoegd of een bepaling gewijzigd. Dit is in paragraaf 2.1.3 van deze toelichting beschreven.

Om de 'van toepassingsverklaring' van de afzonderlijke en geldende bestemmingsplannen op een adequate en overzichtelijke manier vorm te geven, is in artikel 2 van de regels 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 het geldende 'moederplan'.

De aanpassingen in de regels betreffen dus slechts kleine gedeeltes van artikelen, zoals het aanvullen of toevoegen van een bepaald lid of sublid. 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 en Deest. Het is voorsnag 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 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 terinzagelegging 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.

In dit kader heeft zal ontwerpbestemmingplan '7e periodieke herziening Druten' voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. In die periode kan door een iedere een zienswijzen worden ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING STATIONSSTRAAT- HOOISTRAAT, DRUTEN

BIJLAGE 2 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VAN HEEMSTRAWEG 7-9, DEEST

BIJLAGE 3 BESLUIT HOGERE WAARDE VAN HEEMSTRAWEG 7-9 DEEST

BIJLAGE 4 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING KERKWEG 24 AFFERDEN

BIJLAGE 5 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VELDSTRAAT 1 PUIFLIJK

