

BESTAAND STEDELIJK GEBIED DRUTEN

mRO b.v., 26 februari 2020

1 INLEIDING

Het College van de gemeente Druten heeft in zijn collegeprogramma een versnellingsopgave voor woningbouw uitgesproken én daarnaast is opgenomen dat per kern de grenzen worden bepaald waar woningbouw mogelijk is. Ook stelde de gemeenteraad op 28 februari 2019 het 'Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven' vast. Hierin is onder meer bepaald dat woningbouwinitiatieven niet meer kwantitatief worden getoetst, maar worden beoordeeld op kwaliteit. Daarbij wordt veel waarde gehecht aan volkshuisvestelijke en ruimtelijke kwaliteit en zijn er ambities op onder andere het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid. Een van de kwalitatieve uitgangspunten in het afwegingskader is dan ook dat bouwen in het bestaand stedelijk gebied de voorkeur heeft boven bouwen buiten het bestaand stedelijk gebied. Daartoe moet het afwegingskader nader worden uitgewerkt om duidelijkheid te geven over de afbakening van woningbouwlinten die zijn ontstaan bij de uitvalswegen van de kernen en hiermee wanneer sprake is van bestaand stedelijk gebied en wanneer niet.

Met deze kaart van het bestaand stedelijk gebied is beoogd om invulling te geven aan het bovenstaande.

2 BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn volgens de 'ladder voor duurzame verstedelijking' alleen toegestaan als daar ook behoefte aan is en dienen bij voorkeur in het 'bestaand stedelijk gebied' te worden gerealiseerd. Daartoe is in het Besluit ruimtelijke ordening een definitie opgenomen van het 'bestaand stedelijk gebied' (BSG)¹. Volgens artikel 1.1.1, lid 1, onder h, Bro wordt daaronder verstaan:

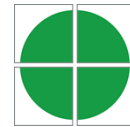
Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Interpretatie

Om het 'bestaand stedelijk gebied' volgens deze definitie op perceelsniveau te kunnen bepalen, is een nadere interpretatie van deze definitie en een verdiepingsslag nodig. Uiteraard is hierbij ook de uitgebreide jurisprudentie over dit onderwerp in ogenschouw genomen. Ook heeft de gemeente Druten heel nadrukkelijk gewicht toegekend aan het geldende cultuurhistorisch beleid. Het gaat hier om de 'Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Druten' en het beleidsdocument 'Samen in verscheidenheid'.

Volgens de definitie in het Bro vormt elke samenstel van stedelijke functies een stedelijk gebied. Er wordt echter niet gedefinieerd wat een stedenbouwkundig samenstel is.

¹ Het bestaand stedelijk gebied is niet hetzelfde als de bebouwde kom in de zin van de Wegenverkeerswet, de Wet geurhinder en veehouderij of de Wet natuurbescherming.



Dit zou elke clustering van meer dan één stedelijke functie betreffen. Deze strikte interpretatie zou echter leiden tot ongewenste situaties in met name het buitengebied. Hier zouden door bedrijfsbeëindiging of 'toevalligheden', zoals enkele (burger)woningen direct grenzend aan elkaar, er clusteringen (stedenbouwkundige samenstelsels) kunnen ontstaan, die gezien zouden moeten worden als onderdeel van het BSG.

Het is om die reden dat er ook een verdiepingsslag moet worden gemaakt waarbij ook naar cultuurhistorie, de ruimtelijke kwaliteit, de aard van het gebied of andere ruimtelijke kwaliteiten wordt gekeken.

3 UITGANGSPUNTEN EN WERKWIJZE

Voor de kaart BSG van de gemeente Druten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de grenzen van de kommen in kaart gebracht. De begrenzing is gebaseerd op de bestemmingsgrenzen, die veelal op kadastrale percelen zijn afgestemd.
- Langs de randen van de kommen (Druten, Puiflijk, Afferden, Deest, Horssen) en historische lintontwikkelingen in het buitengebied (o.a. Molenhoek) is ingezoomd op perceelsniveau om de begrenzing nader te specificeren.
- Overige afwegingskaders (met name beleid cultuurhistorie) zijn beschouwd geïnterpreteerd om deze dorpsranden en historische linten te begrenzen.
- Voor enkele specifieke locaties is maatwerk gemaakt.



4 BSG OP DE KAART

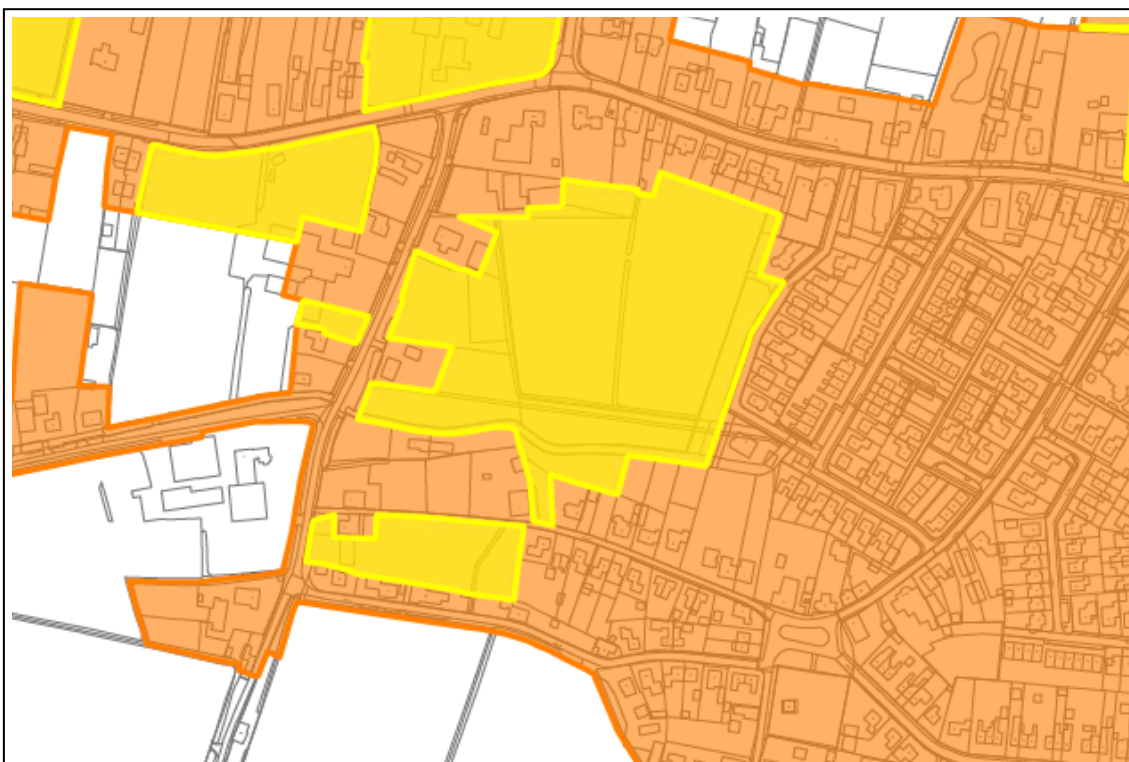
In de praktijk betekent dit dat in principe enkel de bestaande kommen tot het BSG worden gerekend, aangevuld met het lint Molenhoek. Deze zijn begrensd conform de vigerende bestemmingsplannen.

De volgende verbijzonderingen worden toegelicht, waarin een meer ruime of strikte begrenzing is gehanteerd.

Op de bijgaande kaarten is het BSG in ORANJE aangeduid. De zones waar een ruime begrenzing is toegepast, zijn GEEL gemarkeerd.

Agrarische enclaves

Binnen de bestaande kommen, met name in Afferden, zijn nog enkele agrarische 'enclaves' herkenbaar die door de stedelijke ontwikkeling 'binnen' de kom zijn komen te liggen. Deze worden grotendeels beschouwd als onderdeel van de kommen en zijn daarmee binnen het BSG opgenomen. (ruim begrensd)



Figuur 1 – Agrarische enclaves in Afferden

De bijzondere ruimtelijke kwaliteiten van deze open gebieden binnen de kern Afferden genieten aanvullend bescherming vanuit het geldende beleid van de gemeente en overige wet- en regelgeving. Hieronder ook het cultuurhistorische beleid. Bij eventuele ontwikkelingen in de toekomst vormt dit altijd nog een toetsingskader waaraan ontwikkelingen moeten voldoen.

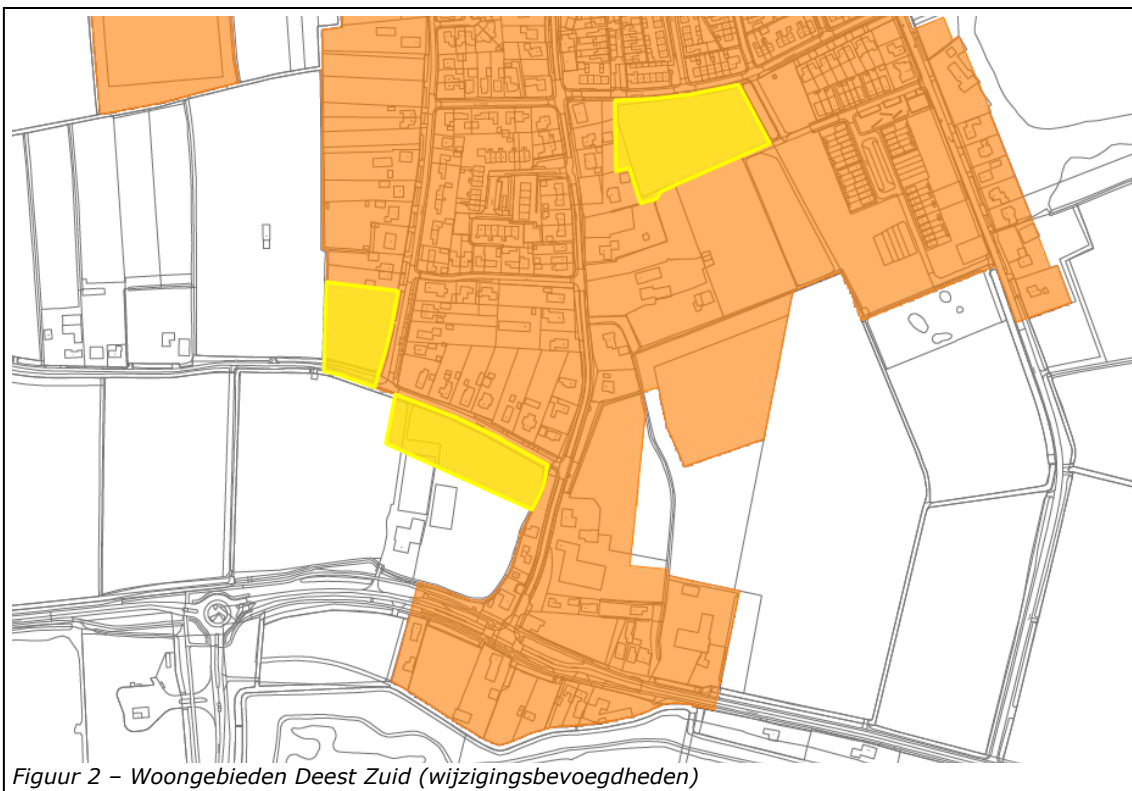


Bekende initiatieven

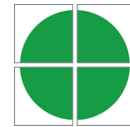
Reeds bekende (stedelijke) ontwikkelingen aan de rand van de kommen zijn ook als deel van het BSG opgenomen. Het gaat hier om initiatieven waaraan het college inmiddels haar principemedewerking heeft verleend (ruim begrensd).

Uiteraard geldt ook hiervoor dat deze niet strijdig zijn met geldend beleid van de gemeente of andere wet- en regelgeving.

Daarnaast zijn ook de in de vigerende bestemmingsplannen opgenomen wijzigingsbevoegdheden naar de bestemming Wonen opgenomen in het BSG.



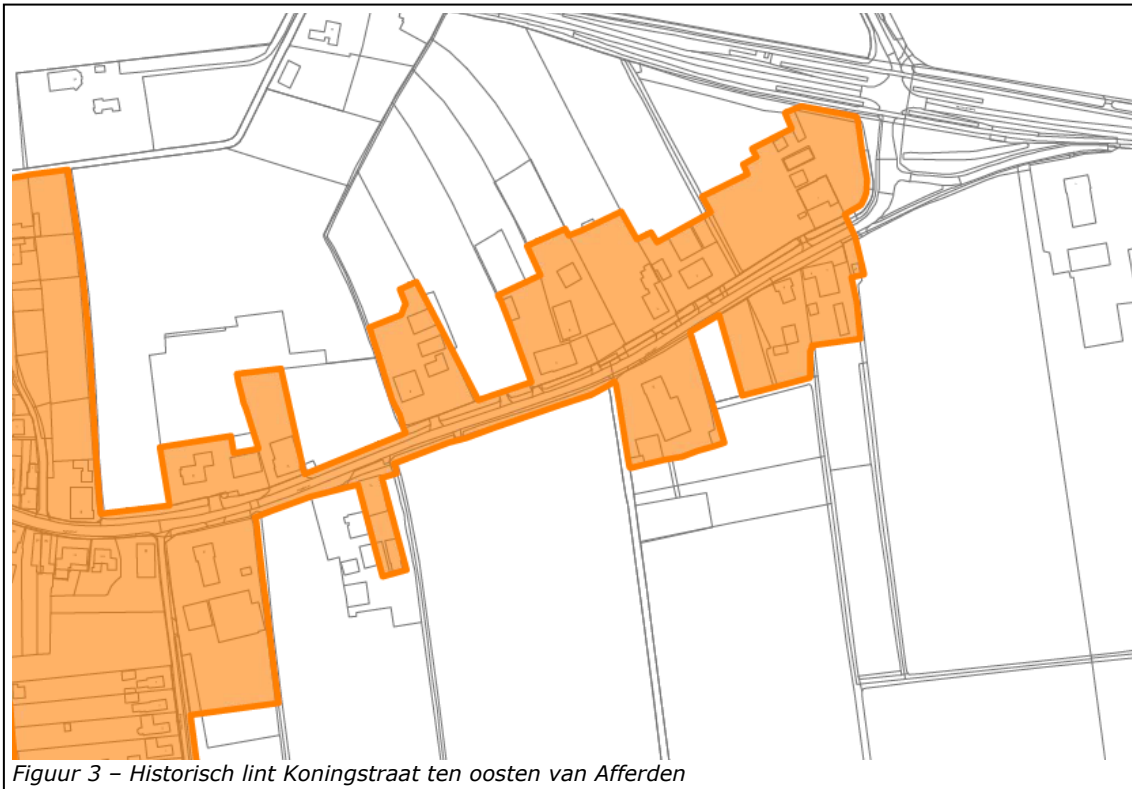
Figuur 2 – Woongebieden Deest Zuid (wijzigingsbevoegdheden)



Linten

Bebouwde linten, aansluitend op de kommen richting het buitengebied, genieten bovendien bescherming vanuit het cultuurhistorische beleid van de gemeente of vanwege bijzondere ruimtelijke kwaliteiten. Dit betreft onder meer:

- Koningstraat te Afferden (oostelijk en westelijk)
- Distelbergsestraat te Afferden
- Kerkpad Horssen
- het buurtschap Molenhoek



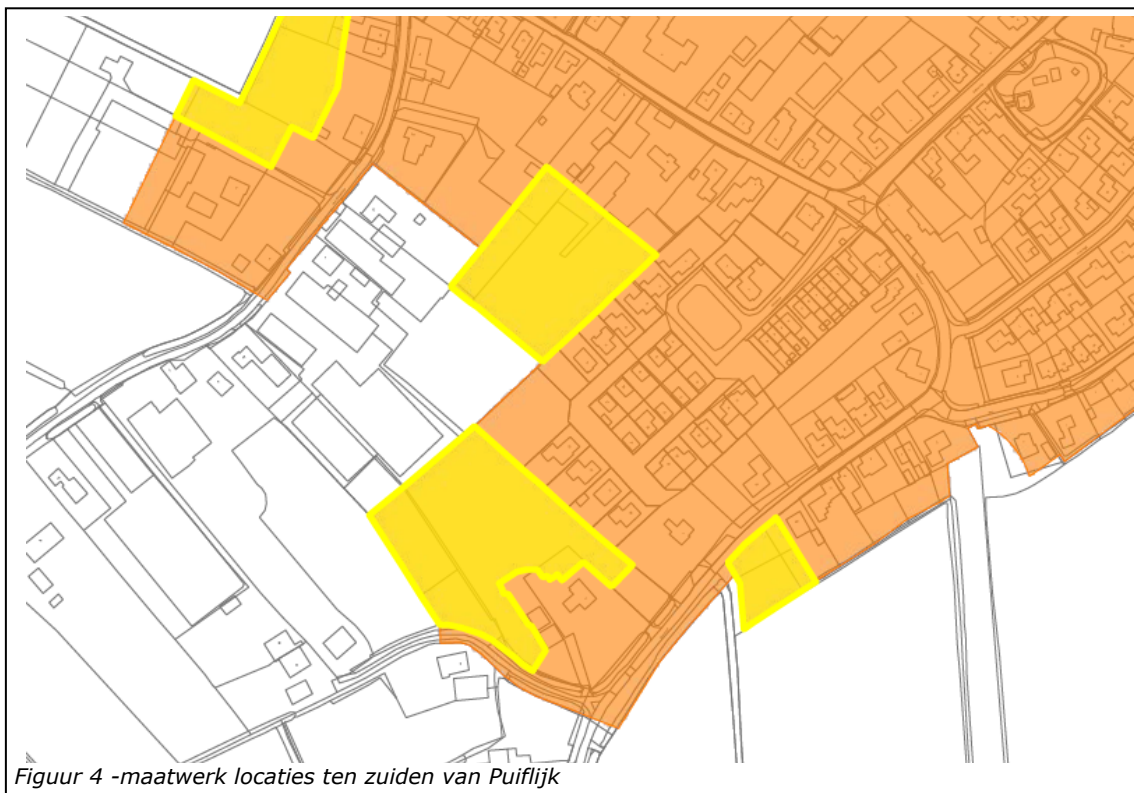
Figuur 3 – Historisch lint Koningstraat ten oosten van Afferden

De bijzondere ruimtelijke kwaliteiten betreffen onder meer de doorzichten vanaf het lint op het achterliggende buitengebied. Hier is gekozen om een *strikte* begrenzing op te nemen om deze kwaliteiten te beschermen. Naast de cultuurhistorische waarden worden deze bijzondere kwaliteiten zodoende ook buiten de begrenzing van het BSG gehouden en genieten hier dus extra bescherming.



Maatwerk

Voor enkele specifieke locaties, is gezien de aard van de locatie of bijzondere omstandigheden, maatwerk gemaakt. Het betreft locaties waar geen van bovenstaande motiveringen van toepassing zijn, maar, gezien hun situering en ruimtelijke kwaliteit, deel uitmaken van het stedelijke gebied.



Figuur 4 -maatwerk locaties ten zuiden van Puiflijk