

Ruimtelijke onderbouwing

10 woningen Tabaksveld 34-52 Puiflijk

Maart 2016

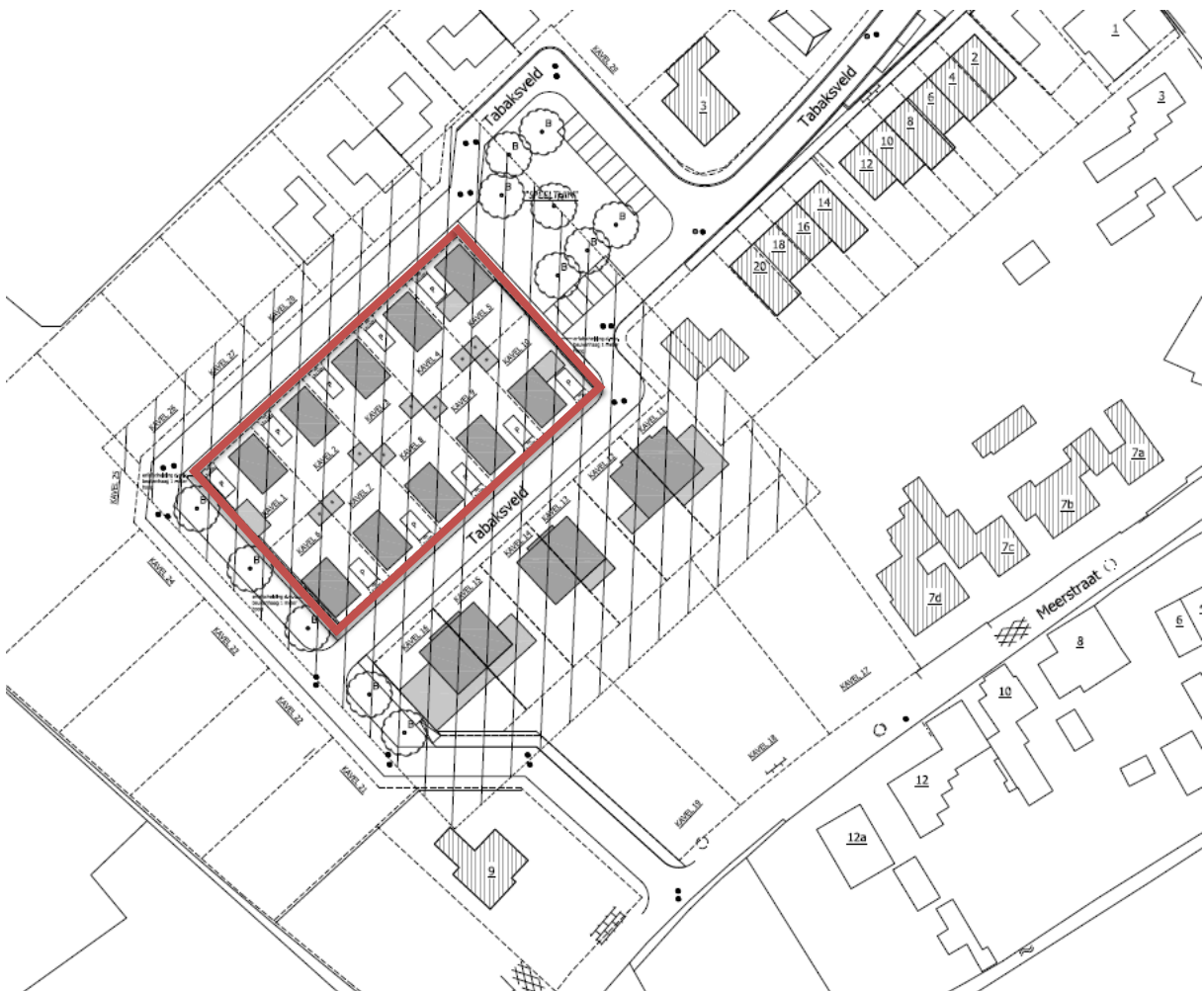
Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
2. Beleid	3
3. Milieuaspecten	3
4. Economische uitvoerbaarheid	3
5. Juridisch kader	3
Bijlagen	3
Bijlage 1 Aanvulling watervergunning plan Bull-Tabaksveld	4

1 Inleiding

De aanleiding voor het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 10 woningen aan het Tabaksveld in Puiflijk. Op het terrein van het voormalig tuincentrum van Bull en het voormalige 'Deltaterrein' is een woningbouwplan ontwikkeld. Het stedenbouwkundige plan voorziet in bebouwing dat is vertaald in het bestemmingsplan "Bull – Tabaksveld 2^e fase".

Het bouwplan van de 10 woningen is centraal in het plangebied gelegen en betreft 10 vrijstaande starterswoningen. Voor de woningbouwlocatie is tevens een beeldkwaliteitplan ontwikkeld dat als bijlage in het bestemmingsplan is opgenomen. De 10 woningen voldoen aan het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig plan waarop het bestemmingsplan is gemaakt. In het bestemmingsplan is echter een omissie geslopen. Voor vrijstaande woningen is de algemene regeling, die in alle bestemmingsplannen in de gemeente in Druten is verwerkt, opgenomen. Juist voor deze unieke woonbebouwing is in het stedenbouwkundig plan bewust gekozen voor een andere situering van de woningen op het perceel. In plaats van aan beide zijden een strook van minimaal 2,5 meter van de zijdelingse perceelgrens vrij te houden, kunnen de woningen op een afstand van 0,5 meter in één van de perceelgrenzen worden gerealiseerd. Dat is echter niet in het bestemmingsplan vertaald. Was dat wel gebeurd dan kon voor het bouwplan van de 10 woningen direct een omgevingsvergunning worden verleend.



Afbeelding 1: locatie van het bouwplan rood omkaderd

2. Beleid

Voor het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan "Bull – Tabaksveld 2^e fase". Dat beleid is nog steeds valide en geeft geen aangepaste visie op het plangebied.

Naast dit beleid is het beeldkwaliteitplan dat als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen van belang. Het bouwplan past in het beeldkwaliteitplan. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarbij heeft de Commissie het bouwplan getoetst aan het beeldkwaliteitplan.

3. Milieuaspecten

De milieuaspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en geur en flora en fauna zijn in het bestemmingsplan "Bull – Tabaksveld" reeds aan de orde gekomen. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen. De 10 woningen waren reeds in het plan voorzien en leiden niet tot aanpassing van het plan.

Dat geldt tevens voor het aspect water. Daarbij wordt opgemerkt dat voor het realiseren van de extra waterberging dat nodig is voor het gehele plangebied in het bestemmingsplan "Bull – Tabaksveld 2^e fase" op 29 augustus 2013 een watervergunning door het Waterschap Rivierenland is verleend. Deze vergunning is bij brief van 19 januari 2016 aangevuld (bijlage 1). Het betreft voornamelijk het aansluiten van het plangebied op de A-watgang ten zuiden van de Meerstraat tegenover het perceel Meerstraat 9. De waterberging is reeds gerealiseerd.

Het aspect Archeologie is onderzocht in het kader van het bestemmingsplan. Voor de locatie van het bouwplan voor de 10 woningen zijn er geen belemmeringen ten aanzien van dit aspect. De archeologische waarden zijn dermate diep gelegen dat deze in situ kunnen worden bewaard.

4. Economische uitvoerbaarheid

Met de ontwikkelaar van de locatie is een exploitatieovereenkomst gesloten in het kader van het bestemmingsplan "Bull – Tabaksveld 2^e fase". Het plandeel voor de 10 woningen maakt daar onderdeel van uit. Kostenverhaal is daarmee verzekerd.

5. Juridisch kader

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt het realiseren van de 10 woningen aan één zijde tot 0,5 meter van de zijdelingse perceelgrens mogelijk gemaakt. Tekeningen voor de woningen zijn bijgevoegd.

Bijlagen

1. Aanvulling watervergunning plan Bull-Tabaksveld

Bijlage 1 Aanvulling watervergunning plan Bull-Tabaksveld

INGEKOMEN 20 JAN. 2016

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 F (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl I www.waterschaprivierenland.nl
Bank IBAN NL93 NWAB 0636757269
BIC NWABNL2GXXX



Waterschap
Rivierenland

Gemeente Druten
De heer W.M. van Zonsbeek
Postbus 1
6650 AA Druten

VERZONDEN 19 JAN. 2016

Datum: 19 januari 2016	Uw kenmerk: OLO: 2001619	Ons kenmerk: 201516529/351274	Behandeld door: N.C.M. Thijssen
Onderwerp: Geen bezwaar gewijzigde uitvoering van de aan u verleende vergunning ter plaatse van Meerstraat 9 te Puiflijk, Plan Tabaksveld.			Doorkiesnummer / e-mail: (0344) 64 9285 / n.thijssen@wsrl.nl

Geachte heer Van Zonsbeek,

Naar aanleiding van uw aanvraag om watervergunning van 14 oktober 2015 en de diverse contacten hierover, delen wij u het volgende mee.

Op 14 januari 2016 geeft u telefonisch aan dat deze aanvraag om watervergunning betrekking heeft op de volgende wijzigingen op de eerder verleende watervergunning 201314776/241147:

- Een uitbreiding van verharding van 177m² als gevolg van een andere berekening. In het bestemmingsplan als in de verleende vergunning is uitgegaan van 30% tuinverharding (= 9958 m²). De berekeningen die nu zijn gemaakt is uitgegaan van 50% tuinverharding (= 10135 m²). Dit resulteert in een verschil van 177m². Verder geeft u aan dat de waterpartij die nu is gegraven en aan ons is opgeleverd, voldoende is om de extra 177m² te bergen (benodigde waterberging is 361m³; gerealiseerde waterberging 391,98m³).
- In de verleende watervergunning is niet het hemelwaterlozingspunt voor de nieuwbouw op de A-watergang meegenomen. Het lozingspunt ligt niet in de nieuw te graven berging. Hydrologisch is naar dit plan gekeken. Het extra water dat vanaf de nieuwbouw op de A-watergang wordt geloosd, kan de nieuw te graven waterberging wel bereiken. Het lozingspunt dient conform principetekening nummer 9 te worden uitgevoerd.

Dit in afwijking van de eerder genoemde watervergunning met kenmerk 201314776/241147 d.d. 29 augustus 2013.

Wij hebben kennisgenomen van uw verzoek. Wij hebben geen bezwaar tegen de wijziging zoals u hiervoor heeft aangegeven. U kunt de hierboven genoemde wijzigingen uitvoeren.

Omdat alle meespelende belangen vooraf zijn gewogen, zien wij geen noodzaak om dit besluit algemeen bekend te maken. U kunt deze brief als aanvulling toevoegen aan de verleende watervergunning.

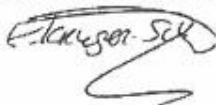
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u contact opnemen met de bovengenoemde behandelend ambtenaar.

Waterschap Rivierenland

Ons kenmerk 201516529/351274

Pagina 2 van 2

Hoogachtend,
het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
namens deze,
de teamleider Vergunningen,



E. Kruger-Schippers.

Bezwaar

Wij wijzen u op de mogelijkheid om op grond van artikel 7:1 van de Awb bezwaar te maken tegen ons besluit door het indienen van een bezwaarschrift. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken vanaf de dag na verzenddatum van dit besluit. Het bezwaarschrift moet bevatten uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar. Ook moet het bezwaarschrift ondertekend zijn. U kunt het bezwaarschrift sturen aan het college van dijkgraaf en heemraden van Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel. U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal indienen via het daartoe bestemde formulier. Daarvoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Wij verwijzen u daarbij naar onze website onder het kopje "Regelen en aanvragen".

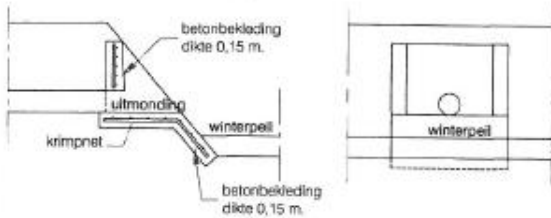
Naast het indienen van een bezwaarschrift kan op grond van artikel 8:81 Awb een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening worden gedaan bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, postbus 9030, 6800 EM Arnhem. U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening aanvragen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

P.S. Wij verzoeken u vriendelijk bij verdere correspondentie bovenvermeld kenmerk te vermelden, zodat wij uw brief sneller kunnen beantwoorden.

Bijlage(n): Principe-tekening nummer 9
Afschrift: Archief / R-RMW (G. Gerrits) / T-PLO (S. Fontein)

Waterschap Rivierenland vindt helder taalgebruik belangrijk. Heeft u opmerkingen bij het taalgebruik in deze brief? Dan kunt u daarover een mail sturen aan info@wsri.nl.

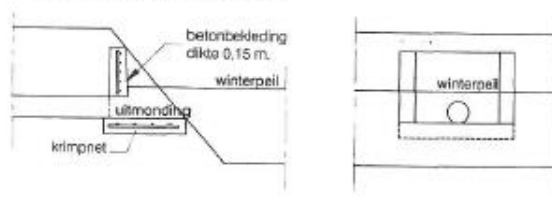
Uitstroombvoorziening voor bijvoorbeeld hoofddrains en hemelwaterafvoer met uitmonding boven winterpeil of streefpeil.



Dwarsdoorsnede A-A'

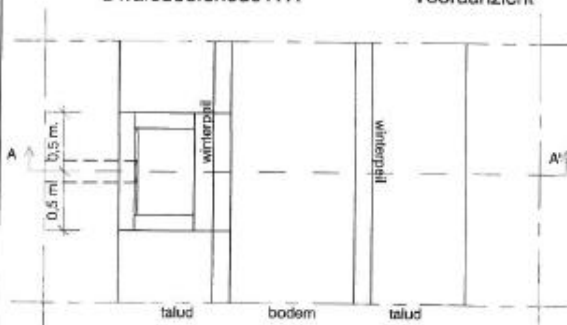
Vooraanzicht

Uitstroombvoorziening voor bijvoorbeeld hoofddrains en hemelwaterafvoer met uitmonding onder winterpeil of streefpeil.

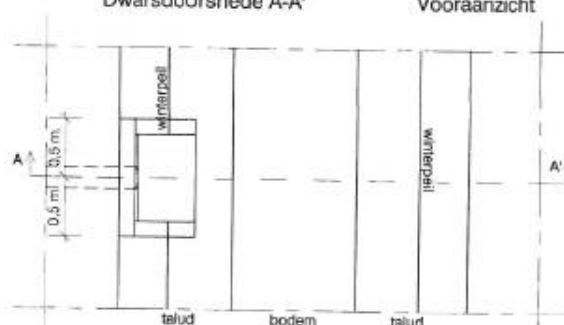


Dwarsdoorsnede A-A'

Vooraanzicht

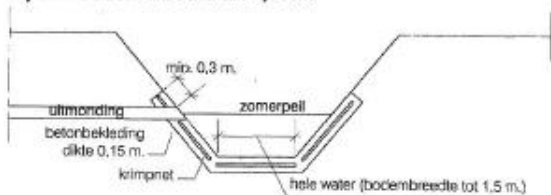


Bovenaanzicht



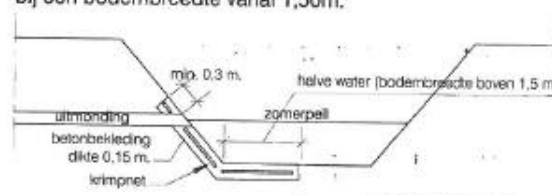
Bovenaanzicht

Erosiebestendig maken van bodem en talud, bij een bodembreedte tot 1,50m.

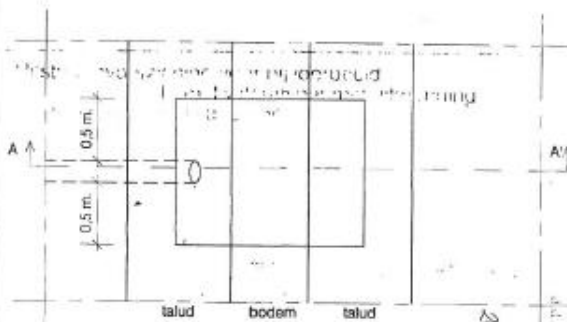


Dwarsdoorsnede A-A'

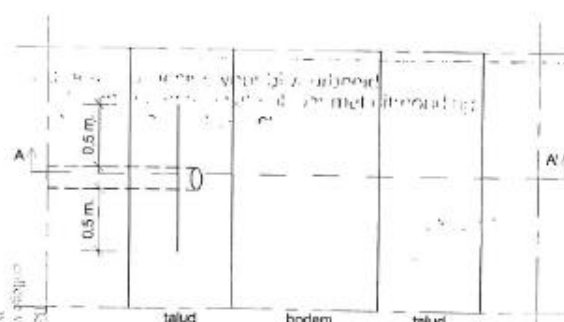
Erosiebestendig maken van bodem en talud, bij een bodembreedte vanaf 1,50m.



Dwarsdoorsnede A-A'



Bovenaanzicht



Bovenaanzicht

Opmerking:

- Uitvoering in overleg met de toezichthouder
- Alle leggermaten op te vragen bij Waterschap Rivierenland
- Bij plaatsing boven winterpeil of streefpeil in droogvallende wateren dient bodem- en taludbescherming te worden aangebracht over het gehele profiel van het water tot 0,30 meter boven de uitmondingsbuis.

19 Juli 2016
 201516524/051274
 Schiedamschen
 Waterschap Rivierenland

WATERSCHAP RIVIERENLAND

**Principetekening 9:
 Uitstroombvoorziening type B**

Schaal	Formaat	Tek. nr.
GET. ADJ	16-05-2007	GEW. AKR 05-12-2011
GEZ.	-	-
GEZ.	-	-

Waterschap Rivierenland
 PCSTRBUS 599
 4000 AH TEL

FILE: F:\A-VRG\Algemeen-Schrijf\Stand.aed\loc.\principetek...Origineel AutoCAD 2015 Principetekening.rdw