VRAGEN VAN RAADSLEDEN – TECHNISCHE VRAGEN

Artikel 19 verordening voor de Rondetafelgesprekken

Onderwerp: Stationsstraat 77 Druten		
Indiener: Bart Arts Fractie: Kernachtig Druten		
Waarom worden deze vragen gesteld (artikel 19, lid 3 RTG)? Hier volgen enkele opties: ○ Het voorstel is niet volledig ○ Beantwoording zienswijze onvoldoende		
NR	**FORMULERING VRAAG** *Datum ingekomen:*	**ANTWOORD VRAAG** *Datum antwoord:*
1	Vergezeld aan het bestemmingsplan is geen beeldkwaliteitsplan opgenomen. Dit betekent dat de commissie welstand zal moeten toetsen aan 'de redelijke eisen van welstand'. Dit is een zeer terughoudende toets en geeft ons onvoldoende houvast dat een kwalitatief mooi plan wordt gemaakt. Overigens zien we ook dat mét een beeldkwaliteitsplan de kwaliteit van enkele reeds opgeleverde plannen achterblijft bij de gepresenteerde verwachtingen. Welke handvatten kan het college ons meer geven dat het een plan wordt met voldoende (architectonische) kwaliteit?	Het plangebied ligt wat betreft welstand in Niveau 3 - Reguliere welstandsgebieden (normale inspanning met als uitgangspunt het handhaven van de basis kwaliteit). Hiervoor is het niet noodzakelijk om een beeldkwaliteitsplan te maken en dit is daarom ook niet gevraagd. In het welstandsbeleid stelt de gemeente geen specifieke eisen aan de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied en de welstandsbeoordeling heeft als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit. Het plan zal in de omgevingsvergunningfase getoetst worden op het welstandsbeleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld.
2	Heeft de commissie welstand zich positief over dit plan uitgesproken? Zo nee, waarom niet, zo ja: kunnen wij een afschrift van dit verslag ontvangen?	Zoals bij punt 1 is aangegeven heeft de planlocatie Niveau 3 - Reguliere welstandsgebieden waarbij een overleg in dit stadium van de planvorming niet nodig is geweest.
3	Wat is de kavelmaat van de levensloopbestendige woningen? Wat is de lengte van de achtertuinen?	De kavelmaat zal naar verwachting tussen de 160m2 en 175m2 per levensloopbestendige woning gaan. De tuin is ongeveer 6 meter diep.
4	Hoeveel m2 GBO (GO) zijn de levensloopbestendige woningen bij benadering?	Omdat de vaste obstakels van enige omvang in dit stadium niet bekend zijn is het GBO lastig te berekenen. Het vloeroppervlak is ongeveer 100m2.
5	Welke kaders krijgen de bouwers van de vrije kavels mee en hoe wordt gezorgd dat deze vrijstaande woningen passen in het straatbeeld en van voldoende (architectonische) kwaliteit zijn?	De initiatiefnemers van de vrije kavels wordt verteld dat zij bij het ontwerpen moeten voldoen aan de regels van het bestemmingsplan en bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt er getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente.

VRAGEN VAN RAADSLEDEN – TECHNISCHE VRAGEN

6	Waterberging. We zien in zowel bijlage 4d als 5c een watermemo. Is dit juist?	Dat klopt. 4d is een bijlage bij de regels en 5c is een bijlage bij de toelichting. Het is hetzelfde document.
7	Begrijpen we het goed dat maximaal 37 kuub hemelwater in het plan kan worden geborgen en dat 59 kuub elders moet worden gerealiseerd? Dit kan door middel van infiltratiekratten of een it-riool zo staat op pagina 13 van de watermemo. Waar worden deze gerealiseerd? Indien deze in de openbare ruimte worden gerealiseerd dan zullen deze op termijn moeten worden onderhouden door de gemeente Druten. Is hier budget voor gereserveerd? Zowel een it-riool als infiltratiekratten vereisen voor een goede infiltratie voldoende infiltratievermogen. Het plan bestaat uit kleigrond. Is infiltratie daarom een goede optie? Hoe wordt anderszins de infiltratie verzorgd?	Het klopt inderdaad dat de 37 m3 in de twee wadi's die in het plan zijn opgenomen kan worden geborgen. Daarmee wordt niet voldaan aan de 96 m3 benodigde waterberging voor deze nieuwe ontwikkeling. Er is binnen het plangebied wel ruimte om de resterende 59 m3 aan benodigde waterberging in de openbare ruimte te realiseren. Er is ruimte om dit te realiseren onder de wegen en parkeervakken, bij de technische uitwerking dient dit te zijn uitgewerkt. De aanlegkosten komen voor rekening van de ontwikkelaar. De beheerkosten worden afgekocht bij de ontwikkelaar in de anterieure overeenkomst. Er wordt niet geïnfiltreerd omdat de bodem zich hier niet voor leent. Het regenwater wordt geborgen binnen het plan en loopt na de regenbui vertraagd leeg naar het hemelwaterstelsel in Tichellande.
8	We lijken te zien dat het wegprofiel een beperkte maat heeft. Vandaar de volgende vragen: is de maat van het wegprofiel afgestemd met de vuilophaaldienst? Is de *cul de sac* van voldoende grootte om te draaien met een vrachtwagen? Voldoet het minimale profiel aan de eisen zoals gesteld in het handboek openbare ruimte (of vergelijkbaar)? Is er rekening gehouden met een trottoir? Of loopt het straatwegprofiel van de ene kavelgrens naar de andere kavelgrens?	Het wegprofiel voldoet aan de eisen die wij als gemeente stellen. De vuilophaaldienst is hierbij betrokken. Bij de aansluiting op de Hoogland is ook nog ruimte om te draaien. Als er geen vrachtauto zou kunnen komen, kunnen deze nu ook al niet bij de woningen aan de Hoogland komen. Omdat het een doodlopend weggetje is, waar alleen bewoners gebruik van maken, is gekozen om geen trottoir aan te leggen.
9	De woondeal 1.0 is van toepassing. Mogen wij ervanuit gaan dat ook zaken zoals circulariteit en natuurinclusief bouwen zoals omschreven in de betreffende woondeal van toepassing zijn? Zijn hierover met de initiatiefnemer afspraken gemaakt? Welke concrete maatregelen worden zoal genomen?	Vanuit de gemeente wordt aan initiatiefnemers geadviseerd om natuurinclusief en circulair te bouwen, maar er worden geen harde eisen aan gesteld. Ook voor dit plan geldt dat initiatiefnemer is geadviseerd om hier rekening mee te houden. Initiatiefnemer kan hier in de verdere uitwerking invulling aan geven.

VRAGEN VAN RAADSLEDEN – TECHNISCHE VRAGEN

10	Pag 39. Waterschap Rivierenland heeft toestemming gegeven voor een vertraagde lozing van hemelwater vanuit plangebied naar riool op Tichellande. Hiervoor moet je over een perceel van een particulier; hoe dit te borgen dat deze toestemming er echt komt.	Dit moet in goed onderling overleg door initiatiefnemer met de grondeigenaar geregeld worden.
11	Zienswijze: Het valt op dat nog diverse zaken geregeld moeten worden na vaststelling bestemmingsplan. O.a. zie beantwoording in zienswijze: 1.2 Er wordt gesteld dat parkeergelegenheid en watermemo, verder (technisch) uitgewerkt dienen te worden. Beide aspecten zijn hiermede onvoldoende geborgd; waarom niet eerst regelen?	Zoals in de zienswijzennota is aangegeven is het in bestemmingsplannen binnen de gemeente Druten niet gebruikelijk om wadi's en parkeerplaatsen specifiek als zodanig te bestemmen. In het kader van de in een later stadium door de initiatiefnemer aan te vragen vergunningen dient te worden aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Ook de waterhuishouding dient in die fase verder (technisch) uitgewerkt te worden. In het kader van het bestemmingsplan is aangetoond dat voor beide aspecten een oplossing geboden kan worden. Beide aspecten zijn hiermee voldoende geborgd.
12	De initiatiefnemer dient met aanvullende berekeningen aan te tonen dat bij extreme neerslag er niet meer overlast wordt ervaren door de nieuwe ontwikkeling. Is het niet aan de gemeente om deze berekeningen te maken?	Het is aan de initiatiefnemer om dit aan te tonen en aan de gemeente om de aangeleverde berekeningen te toetsen.
13	Zienswijze 3.3: Ontsluiting wordt voorgesteld om dit via Hoogland en Laan van Klein Afferden te laten lopen. Waarom is de ontsluiting via de Stationsstraat als minder wenselijk beschouwd? De Stationsstraat is toch de hoofdontsluitingsweg?	Voordat je op de Stationsstraat bent, moet je via een smal gedeelte van de Stationsstraat rijden. Dit gedeelte is ongeveer 3,5m breed waarbij er ook enkele woningen tegen de weg aan staan. De Hoogland is daarom veel geschikter om het plangebied te ontsluiten.
14	Zienswijze 5.1: Waarom niet het antwoord gegeven dat in de Raad van 28 maart 2024 een motie unaniem aangenomen om de kruising Ooievaarstraat/Mr. van Coothstraat te toetsen aan de verkeersveiligheid? Dit bevordert niet de burgerparticipatie.	Dit komt omdat de zienswijzenota ingaat op het bestemmingsplan en hierbij gevoegd dient te worden. De kruising Ooisvaarstraat/Mr. Van Coothstraat ligt ruimschoots buiten de scope van dit bestemmingsplan.

Afspraken

Technische vragen	Indienen

VRAGEN VAN RAADSLEDEN – TECHNISCHE VRAGEN

	- ingevulde format mailen naar griffie@druten.nl - uiterlijk dinsdag 09.00 uur in de week RTG voor voorstellen op de agenda RTG. Overige technische vragen: geen termijn.
Technische vragen	Afdoening - door organisatie (i.o.m. portefeuillehouder) - zo spoedig mogelijk - bij vragen RTG in principe woensdagmiddag 16.00 uur. Bij uitzondering donderdagmiddag 14.00 uur.