MEMO bestemmingsplan Stationsstraat 77 Druten

Aanvullende toelichting n.a.v. Rondetafelgesprek 29-08-2024

Aanleiding

Tijdens het Rondetafelgesprek van 29 augustus is het bestemmingsplan Stationsstraat 77 Druten besproken. Het bestemmingsplan is vervolgens geagendeerd als bespreekstuk tijdens de Raadsvergadering van donderdag 12 september.
In deze MEMO wordt ingegaan op de belangrijkste onderwerpen die zijn besproken tijdens het RTG.

Verkeer

Regulier verkeer
De ontsluiting voor regulier verkeer via Hoogland en Laan van Klein Afferden is gekozen na een afweging van de verschillende opties. Alternatieve ontsluiting via de Stationsstraat is dus ook overwogen, maar deze weg is alleen al door zijn beperkte breedte niet geschikt. Ook stedenbouwkundig zou dit zorgen voor een onlogische situatie in relatie tot de omliggende bebouwing.
De Laan van Klein Afferden wordt tijdens het RTG aangemerkt als calamiteitenweg. Het klopt dat de ontsluiting wordt gebruikt voor calamiteiten, maar dit maakt het niet enkel een calamiteitenweg. De Laan van Klein Afferden is een erftoegangsweg waarvoor een capaciteit van circa maximaal 6.000 verkeersbewegingen per etmaal wordt aangehouden. De weg kan het relatief beperkt aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van dit bestemmingsplan naar verwachting goed aan.

Bouwverkeer
Bouwverkeer wordt in de basis niet in het bestemmingsplan geregeld. Wel is in de met de ontwikkelaar gesloten realisatieovereenkomst opgenomen dat het bouwverkeer zo nodig via door de Gemeente aan te wijzen route(s) dient plaats te vinden.
Naar aanleiding van de tijdens het RTG geuite zorgen heeft er overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en gemeente. Ook voor het bouwverkeer geldt dat ontsluiting via de Stationsstraat (naast huisnummer 75) niet wenselijk is, vanwege de beperkte breedte van de weg in combinatie met draaicirkels. Met name voor grotere voertuigen is dit problematisch.

Omwonenden geven aan dat er zorgen bestaan over verkeersveiligheid tijdens de bouwfase, met name tijdens school start- en eindtijden. De Laan van Klein Afferden wordt dan veel gebruikt door voetgangers en fietsers. Om die reden is met de initiatiefnemer afgesproken dat af- en aanrijdend zwaar bouwverkeer wordt beperkt/uitgesloten tussen 8:00 en 9:30 in de ochtend en tijdens een nader te bepalen tijdstip in de middag, afhankelijk van de schooltijden.

Parkeren

In artikel 9.2a van de planregels is opgenomen dat het verboden is te bouwen, dan wel het feitelijk gebruik van gronden en/of bestaande bouwwerken te wijzigen, indien er niet wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van parkeren. Hiermee is geborgd dat de volledige parkeerbehoefte als gevolg van dit woningbouwplan wordt gerealiseerd binnen de begrenzing van het plangebied.

Water

Waterhuishouding
In het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer aangetoond dat het plan uitvoerbaar is

voor wat betreft het aspect water. De initiatiefnemer dient dit bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen verder (technisch) uit te werken. Dit is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in artikel 13.2 van de planregels. Er wordt nadrukkelijk dus niet gebouwd vóór de waterhuishouding technisch is uitgewerkt en akkoord is bevonden door de gemeente en het waterschap.

Beoogde aansluiting HWA-riool
De beoogde aansluiting op het HWA-riool gaat inderdaad over particuliere gronden. Deze gronden zijn in eigendom van één van de initiatiefnemers, die ook partij is in de gesloten realisatieovereenkomst. Hier worden geen problemen verwacht.
Wel wordt er in een later stadium een zakelijk recht (recht van opstal) gevestigd, zodat de aansluiting op het HWA-riool ook in stand wordt gehouden wanneer de particuliere gronden van eigenaar wisselen. Ook dit is zo afgestemd met de initiatiefnemer.

Verzoek Commissie Omgevingskwaliteit
Zoals toegelicht in de beantwoording van de technische vragen ligt het plangebied 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.
Naar aanleiding van het RTG wordt de Commissie Omgevingskwaliteit gevraagd ter zijner tijd kritisch te kijken naar het ontwerp van de woningen.