

# Ruimtelijke onderbouwing van een woning aan Flipjes erf 22a, nabij de Grotebrugse Grintweg 156, sectie C nummer 7690

## Inhoudsopgave

### 1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Huidige situatie
- 1.3 Toekomstige situatie
- 1.4 Leeswijzer

### 2. Beleidskader

- 2.1 Geldend bestemmingsplan
- 2.2 Welstand

### 3. Planologische omgevingsaspecten

- 3.1 Ruimtelijke kwaliteit
- 3.2 Archeologie
- 3.3 Luchtkwaliteit
- 3.4 Bodem
- 3.5 Externe veiligheid
- 3.6 Ecologie
- 3.7 Water
- 3.8 Kabels en leidingen
- 3.9 Verkeer
- 3.10 Conclusie van de omgevingsaspecten

### 4. Uitvoerbaarheid

- 4.1 Economische uitvoerbaarheid
- 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 5. Procedure

### Bijlagen

- DS milieuconsult BV, rapport no 17.04.052 d.d. 1 aug 2017
- Conclusie GGD Gelderland Zuid d.d. 18 september 2017 kenmerk OS95395
- Aanvraag omgevingsvergunning d.d. 2 november 2017
- Advies stadsbouwmeester d.d. 9 november 2017
- Situatietekening d.d. 2 november 2017
- Beschikking GS d.d. 1 november 2017

Ruimtelijke onderbouwing

Voor bouw van een woning aan de Grotebrugse Grintweg, naast no 156, sectie C nummer 7690.

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een woning aan de Grotebrugse Grintweg, naast no 156, te Tiel. Het perceel is momenteel in gebruik als tuin bij de naastgelegen woning. Echter, in de loop van de tijd is dit perceel niet of slecht onderhouden. Het realiseren van een woning, ook ten behoeve van de afronding van het gebied 'de boomgaard' als onderdeel van Flipje's erf, zal een goede invulling van het perceel zijn.

### 1.2 Huidige situatie

Het is momenteel een stuk zgn. braakliggend terrein dat meer en meer gebruikt is als perceel waar onkruid groeit en waar afval gedumpt wordt.



### 1.3 Toekomstige situatie

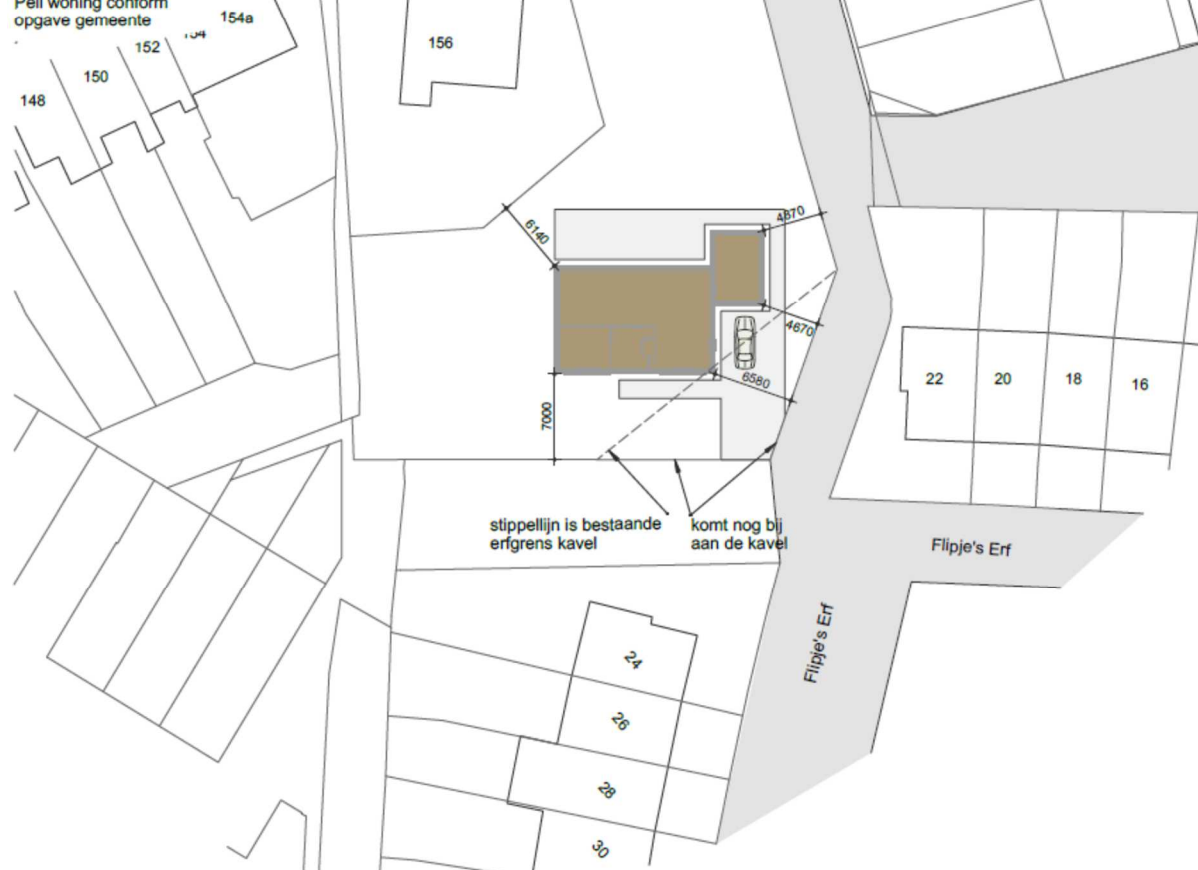
De woning zal gesitueerd worden op het achterste gedeelte van het terrein, en gericht zijn op de bebouwing aan de boomgaard.

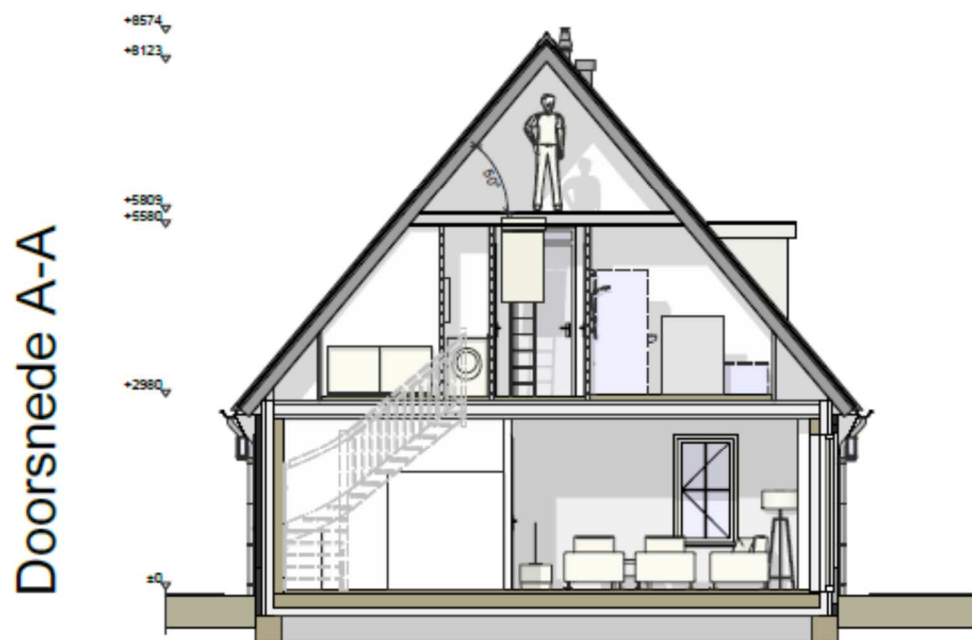
# Situatie

gemeente : Tiel  
bouwplaats : Tiel  
bouwstraat : Flipje's Erf

kad. gemeente : Tiel  
sectie : C  
nummer : 7690

schaal 1 : 500  
Peil woning conform  
opgave gemeente





#### 1.4 Leeswijzer

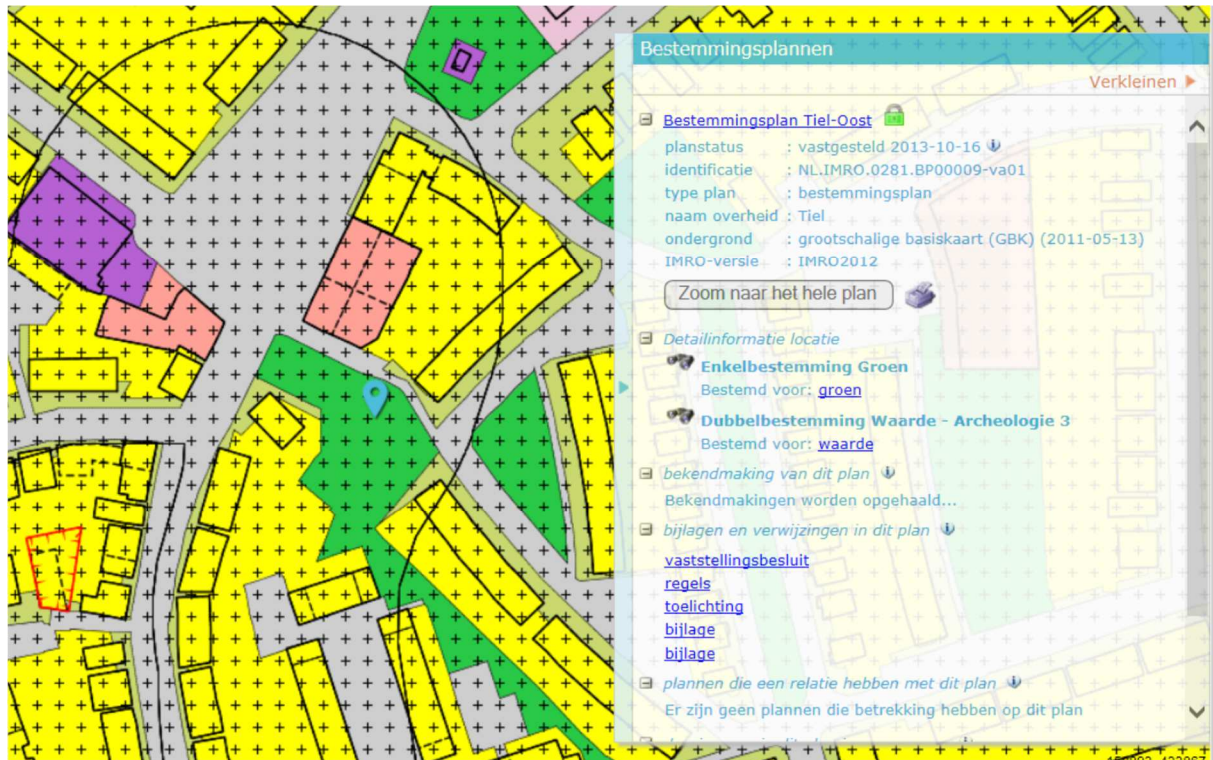
Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de relevante planologische omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 behandelt de uitvoerbaarheid en in het laatste hoofdstuk wordt in het kort de procedure beschreven.



## 2. Beleidskader

### 2.1 Geldend bestemmingsplan

De te bouwen woning is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Tiel-Oost'. De grond heeft de bestemming Groen en dubbelbestemming Archeologie 3.



Hierdoor is sprake van het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo). Met toepassing van artikel 2.12, lid 1a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan buitenplannen worden afgeweken van de bestemming, mits het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Op grond van artikel 3.10, lid 1, onder a Wabo dient hiervoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden doorlopen.

### 2.2 Welstand

De welstandscommissie heeft aangegeven dat het plan voldoet aan de normen die ten aanzien van welstand worden gesteld.

### 3. Planologische omgevingsaspecten

#### 3.1 ruimtelijke kwaliteit

De nieuwe woning past binnen de omgeving. Hierbij heeft de stedenbouwkundige het volgende overwogen: De bestaande boomgaard dient zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven en de woning dient gesitueerd en georiënteerd te worden op Flipje's Erf. De woning past in de stedenbouwkundige visie van de Grotebrugse Grintweg.

#### 3.2 Archeologie

In het kader van het Verdrag van Malta is het noodzakelijk om bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek te verrichten naar het mogelijk verstoren van archeologische waarden in het plangebied.

Archeologie vormt geen belemmering voor het bouwplan.

#### 3.3 Luchtkwaliteit

De te bouwen woning heeft geen invloed op de luchtkwaliteit

#### 3.4 bodem

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Grotebrugse Grintweg 156 in Tiel. Uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van lichte tot matige verontreiniging met PAK met gehalten boven de lokale maximale waarde. Ook is er asbest in de bodem aangetroffen. Het gehalte PAK geeft een gezondheidsrisico indien er sprake is van gewasconsumptie uit eigen tuin. Zonder gewasconsumptie is het gezondheidsrisico verwaarloosbaar. Het aangetroffen gehalte aan asbest is zo laag dat dit geen gezondheidsrisico geeft. Er is door de provincie op 16 november 2006 voor een groter gebied, waaronder ook de garage viel (van Jaarsveld) een beschikking afgegeven waarbij aangegeven is dat dit – grotere – gebied vervuild is. Nu is er door DS milieu aangegeven dat er geen sprake is van zodanige vervuiling dat de grond ongeschikt is voor woningbouw. Daarop heeft de provincie op 1 november 2017 een beschikking afgegeven waarbij zij dit specifieke en onderzochte gebied uitsluiten van het vermoeden van ernstige vervuiling.

#### 3.5 externe veiligheid

De locatie ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicobron op het gebied van externe veiligheid, dus vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan

#### 3.6 ecologie

Er worden geen negatieve ecologische effecten verwacht bij de nieuwbouw van de woning en derhalve is een onderzoek niet noodzakelijk.

#### 3.7 water



Door de realisatie van de woning zal het verhard oppervlak ter plaatse toenemen met ongeveer 90m<sup>2</sup>. Deze toename is echter gering en het waterschap heeft aangegeven dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies.

### 3.8 kabels en leidingen, munitie

Er zijn geen kabels en leidingen in de directe omgeving die de bouwplannen kunnen belemmeren. Ook is geen sprake van munitie.

### 3.9 Verkeer

Het toevoegen van een woning waarbij parkeren op eigen erf plaatsvindt vormt geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling.

### 3.10 Conclusie van de omgevingsaspecten

Geen van de omgevingsaspecten zorgt voor een belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

## 4. Uitvoerbaarheid

### 4.1 Economische uitvoerbaarheid

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 rust op de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie en eventuele locatie-eisen, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen.

Het betreft hier een particuliere ontwikkeling die financieel geheel voor rekening van deze particulier komt. Hiervoor is met de eigenaar een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de kosten anderszins verzekerd zijn.

### 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van zienswijzen. Indien geen zienswijzen worden ingediend zal de aangevraagde vergunning worden verleend en wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

## 5. Procedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo (het bouwen van een bouwwerk). Op grond van artikel 3.10, lid 1, onder a dient hiervoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden doorlopen.

De ontwerpbeschikking wordt zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. De ingediende zienswijzen worden beantwoord in een notitie samenvatting zienswijze en beantwoording. Eventueel geeft een zienswijze aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning. Het college besluit vervolgens tot het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning, waarna de beschikking zes weken ter inzage ligt voor beroep. Alleen belanghebbenden die tijdige een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerpbeschikking kunnen beroep instellen tenzij wordt aangetoond dat diegene redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zienswijzen in te brengen. Als de beschikking afwijkt van de ontwerpbeschikking die ter inzage heeft gelegen kan er wanneer er door diegene geen zienswijzen zijn ingediend, beroep worden ingesteld voor zover het beroepschrift betrekking heeft op deze afwijkingen. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van de beschikking niet. Wanneer belanghebbenden er veel belang bij hebben dat deze beschikking niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de president van de rechtbank. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.