

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan "Hoge Rot 2^e fase, Hernen"

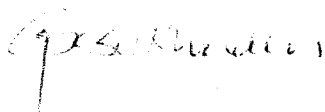
De raad van de gemeente Wijchen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2012;
besluit:

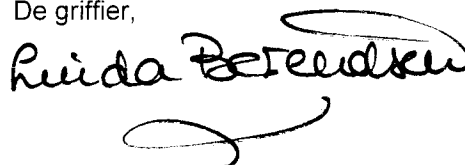
1. Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Hoge Rot 2^e fase, Hernen" gewijzigd vast te stellen.
2. De ingekomen zienswijzen te beoordelen conform bijgaande reactienota.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 11 oktober 2012.

De voorzitter,



De griffier,



Reactie op ingekomen zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Het Hoge Rot 2^e fase, Hernen”

Met ingang van donderdag 14 juni 2012 heeft, gedurende een termijn van 6 weken, het ontwerp bestemmingsplan “Het Hoge Rot 2^e fase, Hernen” ter inzage gelegen. Het betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied (2011)” voor het plangebied dat wordt begrensd door Rijksweg 50, de Dorpsstraat, de Zandbergseweg en de Hernenseweg. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat in het plangebied maximaal 50 nieuwe woningen worden gebouwd.

Binnen de daarvoor gestelde termijn zijn door een aantal omwonenden zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich op diverse onderdelen van de ter visie gelegde stukken en worden in deze beantwoording puntsgewijs behandeld.

Zienswijze

Het zandpad tussen Zandbergseweg1 en Dorpsstraat 68 is als publiek pad aangeduid. Ik wijs u erop dat het hier een pad betreft waar ik voor de helft eigenaar van ben.

Reactie

De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is aangepast aan de door u geschetste kadastrale situatie. Het zandpad, voor zover het uw eigendom betreft, is buiten het bestemmingsplan gelaten.

Zienswijze

De bestaande uitweg in de zuidwesthoek van onze tuin vind ik niet terug in dit plan. Graag correctie.

Reactie

De bestemmingsplangrens lopen gelijk met de grens van het voorgaande bestemmingsplan “Buitengebied”. Ook in het voorgaande bestemmingsplan was er geen specifieke aanduiding opgenomen voor de genoemde uitrit. Het bestemmingsplan staat niet aan het realiseren van een uitrit in de weg. De ontwikkelaar heeft aangegeven de uitweg eventueel met een erfdienstbaarheid te willen formaliseren.

Zienswijze

De huizenrij aan de zuid- en oostzijde van onze tuin staan te dicht bij de erfgrens. Er dient ruimte te zijn voor het onderhoud van de prunushaag die ik ruim 20 jaar geleden met de toenmalige grondeigenaar als erfgrens heb aangelegd.

Reactie

Een deel van de haag grenst in het huidige plan aan een aan te leggen brandgang en een deel aan tuinen van toekomstige bewoners. Voor zover onderhoud niet vanaf het eigen perceel kan plaatsvinden, zal dit in overleg moeten met de toekomstige bewoners. Dit is overigens niet anders dan in de huidige situatie, waarin de grond aan de andere kant van de haag ook in eigendom is van een derde. Dit argument is planologisch niet relevant.

Zienswijze

In onze tuin staan 25 bomen van ruim 40 jaar oud. Toekomstige bewoners kunnen zich hieraan storen.

Reactie

Op het moment dat toekomstige bewoners een kavel kopen is het kenbaar dat er bomen staan op het aangrenzende perceel.

Zienswijze

In verband met schaduwghinder, privacy verlies en uitzicht zien wij graag dat het huidige plan aangepast wordt naar het alternatief dat eerder in "De Mijlpaal" is gepresenteerd.

Reactie

Zoals in de Mijlpaal is aangegeven is het uitgangspunt bouwen naar behoefte van Hernen. Onzes inziens zal de alternatieve verkaveling meer passend zijn voor de huidige behoefte. Echter door de huidige provinciale verordening en fasering van het bouwplan is het niet aan te geven of dit over 4 a 6 jaar nog zo is. Daarvoor is gekozen het plan zo uit te werken als het plan waarop u zienswijze heeft ingediend, met flexibiliteit om binnen de voorschriften van het bestemmingsplan de locatie in te vullen. Afhankelijk van de verkoopmarkt is het denkbaar dat de ontwikkelaar planaanpassingen door gaat voeren.

Zienswijze

Het hoogteverschil tussen de nieuwe tuinen en de bestaande tuinen moet worden opgelost

Reactie

Het huidige maaiveld kent een variërend hoogte verschil welke varieert van circa 7.2m1+NAP ter plaatse van Dorpsstraat 68, tot circa 7.58-7.63m1+NAP ter plaatse van Dorpsstraat 78 en circa 7.7/7.8m1+NAP ter plaatse van Dorpsstraat 84.

Het nieuwe wegdek binnen het plan komt op dezelfde hoogte te liggen als het wegdek van fase1 (7.7m1+NAP). Het peil van de nieuwe woningen komt eveneens gelijk te liggen met het peil van de woningen binnen fase 1. Dit peil (bovenkant begane grondvloer) ligt binnen fase 1 op 8.0 m1+NAP. Dit houdt in dat de nieuwe achtertuinen (rekening houdend met een lager liggend terras ca 0.1m1 en afschot van de achtertuin ca 0.1/0.2m1) op een hoogte ligt van circa 7.7 a 7.8m1+ NAP. Het toekomstige hoogte verschil met de bestaande achtertuinen en de nieuwe achtertuinen komt dan uit op circa 15 a 20cm. Dit hoogte verschil zal opgevangen worden door nieuw te plaatsen erfscheiding in de vorm van een betonnen of gemetselde keerwandconstructie. Het maximale hoogte verschil zal gerealiseerd worden ter plaatse van de achtertuin van Dorpsstraat 68 en bedraagt ca 60 cm.

Zienswijze

De buurtbewoners maken zich zorgen over de afwikkeling van het bouwverkeer.

Reactie

De gemeente en KlokOntwikkeling zetten zich in om omwonenden zo min mogelijk overlast te bezorgen van het bouwverkeer én de afwikkeling van het bouwverkeer op een veilige wijze te reguleren voor de overige weggebruikers (schoolroute). KlokOntwikkeling is met Gelderslandschap in overleg over de mogelijkheid om over hun gronden ten zuiden van het plangebied het bouwverkeer plaats te laten vinden. Het bouwverkeer draait in dit scenario vanaf de Hernenseweg danwel de Zandbergseweg het perceel van het Gelderslandschap op. Vanaf het gebied van het Gelderslandschap wordt vervolgens een overgang gecreëerd naar het plangebied. Deze route voor het bouwverkeer heeft de voorkeur van zowel de gemeente Wijchen als KlokOntwikkeling.

Zienswijze

Waarlangs gaat het bouwverkeer rijden?

Reactie

De gemeente en KlokOntwikkeling zetten zich in om omwonenden zo min mogelijk overlast te bezorgen van het bouwverkeer én de afwikkeling van het bouwverkeer op een veilige wijze te reguleren voor de overige weggebruikers (schoolroute). KlokOntwikkeling is met Gelderslandschap in overleg over de mogelijkheid om over hun gronden ten zuiden van het plangebied het bouwverkeer plaats te laten vinden. Het bouwverkeer draait in dit scenario vanaf de Hernenseweg danwel de Zandbergseweg het perceel van het Gelderslandschap op. Vanaf het gebied van het Gelderslandschap wordt vervolgens een overgang gecreëerd naar het plangebied. Deze route voor het bouwverkeer heeft de voorkeur van zowel de gemeente Wijchen als KlokOntwikkeling. Het plan wordt weliswaar gefaseerd uitgevoerd

maar het is niet zo dat er 10 jaar lang onafgebroken bouwverkeer zal zijn. Daarnaast zal het bouwverkeer, gezien de omvang van het project, beperkt van omvang en intensiteit zijn.

Zienswijze

Hoe wordt het hoogteverschil opgelost?

Reactie

Het huidige maaiveld kent een variërend hoogte verschil welke varieert van circa 7.2m1+NAP ter plaatse van Dorpstraat 68, tot circa 7.58-7.63m1+NAP ter plaatse van Dorpsstraat 78 en circa 7.7/7.8m1+NAP ter plaatse van Dorpstraat 84.

Het nieuwe wegdek binnen het plan komt op dezelfde hoogte te liggen als het wegdek van fase1 (7.7m1+NAP). Het peil van de nieuwe woningen komt eveneens gelijk te liggen met het peil van de woningen binnen fase 1. Dit peil (bovenkant begane grondvloer) ligt binnen fase 1 op 8.0 m1+NAP. Dit houdt in dat de nieuwe achtertuinen (rekening houdend met een lager liggend terras ca 0.1m1 en afschot van de achtertuin ca 0.1/0.2m1) op een hoogte ligt van circa 7.7 a 7.8m1+ NAP. Het toekomstige hoogte verschil met de bestaande achtertuinen en de nieuwe achtertuinen komt dan uit op circa 15 a 20cm. Dit hoogte verschil zal opgevangen worden door nieuw te plaatsen erfscheiding in de vorm van een betonnen of gemetselde keerwandconstructie. Het maximale hoogte verschil zal gerealiseerd worden ter plaatse van de achtertuin van Dorpsstraat 68 en bedraagt ca 60 cm.

Zienswijze

Hoe zit het met de afwatering van regenwater in onze tuinen?

Reactie

Het regenwater wat in uw achtertuin (op uw eigen terrein) valt dient u zelf op een adequate wijze te bergen. Het regenwater wat binnen het plangebied valt dient ook binnen het plangebied te worden geborgen. De keerwand, welke het hoogteverschil opvangt, zal ook het eventuele regenwater tegenhouden. Het regenwater zal afgevoerd worden naar de te realiseren waterbergingen binnen het plangebied. Deze zijn gelegen aan de zuidkant van het plan ter plaatse van de bestaande watergang en de te realiseren berging grenzend parallel aan de te realiseren geluidswal A50.

Zienswijze

Wordt het bestaande scherm gerenoveerd of komt er een nieuw geluidsscherm?

Reactie

Er wordt een geheel nieuwe wal geplaatst. Deze wordt gedeeltelijk achter het bestaande scherm geplaatst waardoor een overlap van het bestaande en nieuwe scherm gerealiseerd wordt. De nieuwe geluidwering wordt gerealiseerd door middel van een wal van ca 3,25m' en een stalen damwand van ca 3,25m' hoog. Er is sprake geweest om de geluidswal op gronden van Gelderslandschap te verlengen. Dit zou ten goede komen van de geluidwering voor heel Hernen. Echter vraagt dit (financiële) medewerking van het Gelderslandschap en kunnen wij u niet op korte termijn mededelen of dit een realistische uitbreiding is op de geluidwering welke de ontwikkelaar realiseert. De geluidswal waarin nu wordt voorzien voldoet voor het plangebied.

Zienswijze

Wij vrezen voor waardevermindering van ons huis.

Reactie

De Wet op de ruimtelijke ordening kent een exclusieve regeling voor tegemoetkoming in schade welke wordt geleden als gevolg van planologische ontwikkelingen als "Hoge Rot 2^e fase". Op grond van deze regeling is het college gehouden om aan u een schadevergoeding toe te kennen indien er sprake is van waardedaling van uw woning én deze waardedaling het normaal maatschappelijk risico overstijgt. Schade valt binnen het normale maatschappelijke risico indien de waardedaling van uw woning niet meer dan 2% bedraagt. Om de hoogte van de tegemoetkoming vast te stellen wordt de procedure uit de "Procedureverordening planschade 2008" doorlopen. Op het moment dat het bestemmingsplan "Het Hoge Rot 2^e fase, Hernen" onherroepelijk is kunt u een dergelijk verzoek indienen bij het college.