

1. stellen zich voor als initiatiefnemers voor de ontwikkeling van het plan.
HA benadrukt dat deze participatie-avond louter een informeel karakter heeft, zienswijzen kunnen later in de bestemmingsplan procedure worden ingebracht.
De gemeente Druten heeft in een van de voorwaarden van hun principebesluit de bepaling opgenomen dat er een participatie bespreking gehouden dient te worden met mogelijk belanghebbenden.
2. De agenda wordt in het kort doorgenomen
3. Correctie: De in de uitnodiging genoemde max. verkoopprijs van de 4 levensloop bestendige woningen is niet € 365.000 maar € 355.000. (prijspeil / beleid heden)
4. Genodigden krijgen de gelegenheid inzage in de plannen te krijgen die op tafel zijn tentoongesteld.
5. Geschiedenis: Vanaf het indienen van het principeverzoek bij de Gemeente Druten tot heden wordt het verloop doorgenomen.
6. V: waarom zijn de belanghebbenden niet eerder geïnformeerd omtrent de planvorming en zou dit niet een gebruikelijke zaak moeten zijn?
A: Dit is niet gebruikelijk. In de verdere procedure van het bestemmingsplan is er voldoende gelegenheid voor het bekijken van het plan en het indienen van een zienswijze.
Dit na publicatie in de Maas&Waler en de wettelijke bezwarentermijn.
V: waarom zijn de bewoners van de Laan van Klein Afferden niet uitgenodigd voor deze bijeenkomst?
A: Alleen de direct betrokkenen in de onmiddellijke nabijheid van de plangrenzen zijn uitgenodigd.
V. Bewoners van genoemde weg krijgen ook overlast tijdens de bouw en na gereedkomen van het plan
A: Waar moet de grens gelegd worden: bewoners van de Ruyterstraat / Mr. Van Coothstraat?
Bewoners krijgen tijdens de bestemmingsplan procedure voldoende gelegenheid om te ageren.
7. Parkeren in de wijk.
Uitgelegd wordt dat het geheel moet voldoen aan de door de Gemeente opgestelde “Nota Parkeernormen”. Voor onderhavig plan wordt uitgegaan van 16 parkeerplaatsen, 13 op eigen terrein en 3 in openbaar gebied.
V: Hoe wordt vastgelegd dat de geplande parkeerplaatsen op eigen terrein ook inderdaad als parkeerplaats worden gebruikt en niet bij bijv. de tuin worden betrokken? Is dit ergens vast te leggen en te borgen?
A: Onze reikwijdte is tot en met goedkeuring van het bestemmingsplan met de daarin opgenomen parkeerplaatsen. Wat er daarna gebeurd valt buiten onze scope en zult u zich moeten vervoegen bij de gemeente.

8. Ontsluiting.

Uitgelegd wordt dat bij een eerder plan 2 woningen zouden worden ontsloten op de smalle zijtak van de Stationsstraat. Door de Gemeente werd dit planologisch niet als wenselijk gezien. Het plan is aangepast en alle woningen ontsluiten nu via het Hoogland.

Er komen veel opmerkingen omtrent de toe te nemen verkeersintensiteit. Vooral voor de veiligheid van voetgangers en fietsers wordt gevreesd. Ook de redelijk smalle Laan van Klein Afferden wordt genoemd. Veel fietsers uit Tichellande nemen de kortste weg naar o.a. de scholen en het centrum van Druten.

V: Wat gebeurt er wanneer het straatwerk wordt beschadigd door bouwverkeer?

A: Alles dient door ons / aannemer / bouwer in dezelfde staat terug te worden opgeleverd aan de gemeente. Er zullen foto's worden gemaakt van de huidige toestand voor aanvang van de werkzaamheden.

V: scheurvorming bebouwing?

A: De aannemer is aansprakelijk voor trillingen e.d. tijdens de bouw. Hiervoor wordt een CAR verzekering afgesloten. De funderingspalen worden uitgevoerd als trillingvrije in de grond gevormde betonnen boorpalen.

9. De algemene indruk van de genodigden is ze er vanuit zijn gegaan dat er nooit gebouwd zou gaan worden op de plaats waar we onze woningen hebben gepland. Men vreest terecht of onterecht voor allerlei vormen van overlast.

A: Na de geplande verlenging van het Hoogland in noordelijke richting zal de weg doodlopend blijven voor gemotoriseerd verkeer. Ook de keerlus, momenteel aan het einde van het doodlopend Hoogland zal onaangetaast blijven. Alleen de verkeersplaatjes verdwijnen.

Het smalle momenteel bestaande voet/fietspad blijft en is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Er zal geen gemotoriseerde mogelijkheid zijn als doorgaande weg vanuit het Hoogland naar de Stationsstraat.

10. Tijdens de bouw zal in het plangebied de weg worden uitgevoerd als een semi verharde bouwweg bestaande uit een zand fundering met daarop een laag gebroken puin.

(het bouwterrein zal op de zuidelijke grens worden afgezet met bouwhekken en is voor derden onbereikbaar)

V: Is het mogelijk tijdelijk asfalt neer te leggen?

A: dat is niet mogelijk, wat wel eens word gedaan is om de definitieve bestrating omgekeerd tijdelijk te leggen en bij definitieve uitvoering van het straatwerk om te draaien. Dit is niet ons plan.

11. V. hoe lang duurt de uitvoering van de bouw en kan de maximale bouwtijd niet worden vastgelegd? Hoe lang hebben we bouwverkeer voor onze woningen?

A: De maximale doorlooptijd is door ons niet vast te leggen, e.e.a. is afhankelijk van de toekomstige economie, verkooptijd van de woningen / percelen, bouwtijd van de individuele kopers van de vrijstaande kavels / woningen. Het streven is om dit natuurlijk zo kort mogelijk te laten zijn omdat pas na de bouwwerkzaamheden de definitieve inrichting (lees; verharding, verlichting, enz.) wordt gerealiseerd.

12. De inrichting van het plan (bestrating e.d.) zal in grote lijnen aansluiten op de bestaande situatie van het Hoogland. Het openbaar gebied zal t.z.t. worden overgedragen aan de gemeente Druten. Gesproken wordt een soort verkeersdrempel aan te leggen bij het begin van het plan (zuidzijde) zodat het voetpad oost- en westzijde hierover doorloopt. Meninge n zijn hierover verdeeld omdat een drempel ook trillingen door het verkeer kan veroorzaken.
13. De onderzoeken worden elk benoemd, toegelicht en wat erbij is komen kijken. Genoemd wordt oa. het extra onderzoek naar asbest bij de bestaande schuurtjes.
V: Het verbaast een bewoner dat de grond is goedgekeurd om te bouwen. Volgens haar zijn er veel verontreinigingen aanwezig en wat gebeurt er wanneer tijdens graafwerkzaamheden verontreinigingen worden aangetroffen?
A: Er is tot 2x toe grondonderzoek geweest en beide keren is niets aangetroffen wat de beoogde bebouwing in de weg staat. Verontreinigingen dienen bij het bevoegde gezag te worden gemeld.
V: kan er rekening worden gehouden met bijv. vleermuizen e.d. na realisatie
A: Er bestaan dergelijke inbouwkasten die in een buitengevel kunnen worden ingemetseld.
14. V: Door wie zijn de onderzoeken uitgevoerd, door wie worden die gekeurd en zijn deze onderzoeken openbaar?
A: Buro Stedenbouw heeft van ons opdracht gekregen om ons te begeleiden naar het definitieve bestemmingplan. Die heeft op haar beurt de onderzoeken uitgezet naar erkende onderzoek instituten. De onderzoeken worden beoordeeld door de Gemeente Druten die op haar beurt weer sommige beoordelingen uitbesteed aan deskundige derden. Alle onderzoeken worden toegevoegd aan de stukken die in de bestemmingsplan procedure ter inzage liggen.
Opgemerkt is nog dat strenge regels, vaak door overheid, worden gesteld aan deze onderzoeken.
15. Veel tijd en arbeid is gestoken aan de stikstof onderzoeken en tijdens de gelopen procedure zijn de voorwaarden ook nog eens een keer aangescherpt.
De Waalbandijk vormt de grens met het Natura 2000 gebied “Rijntakken”. De stikstofuitstoot moet daarbij heel gering zijn.
Het plan voldoet aan deze normeringen.
16. De toename van het aantal verkeersbewegingen na realisatie van het plan is getoetst aan de wetgeving en voldoet aan de gestelde eisen.
17. Hemelwater
Uitgelegd wordt dat hiervoor door een deskundig bureau een “Watertoets” is uitgevoerd. Hierin wordt de hoeveelheid hemelwater berekend wat in korte tijd zou kunnen vallen. Dit zal gedoseerd moeten worden afgevoerd zodat niet plots al het water tot overlast zou kunnen zorgen. Met het Waterschap Rivierenland en Gemeente Druten worden momenteel de mogelijkheden hiervoor besproken.
De gemeente heeft recent een maaiveldanalyse uitgevoerd waaruit naar voren is gekomen dat van een regenbui van 90mm. water op de omliggende straten kan komen te staan, dit voor de nieuwe bebouwing. Er is in de “Watertoets” kritisch gekeken naar de bouwpeilhoogten en wegpeilhoogten.

18. Terreinverhoging.

Het terrein zal worden opgehoogd. Een normale standaard maat is dat het vloerpeil van de woningen ca. 30cm. boven straatniveau komt te liggen. Dit zal bij de bestaande woningen aan het Hoogland ook van toepassing zijn.

Het terrein zal zeker niet zo hoog worden opgehoogd als de woningen recent gebouwd aan de hoek Stationsstraat / Waalbandijk. Daar is de Keur van het Waterschap van toepassing en moet men rekening houden met de toekomstige dijkverhoging en dijkverbreding. Dat is bij ons niet het geval omdat we niet binnen de beschermingszone van de dijk vallen. Gebruikelijk is dat hemelwater nooit van eigen terrein op de belendende percelen mag worden afgevoerd. Indien noodzakelijk zullen hiervoor maatregelen worden getroffen.

19. Tijdsduur / planning

Uitgelegd wordt de procedure van de wijze van het tot stand komen van het definitieve bestemmingsplan.

V: Is nu te zeggen hoelang de procedure en bouw gaat duren?

A: De bedoeling is om het concept ontwerp bestemmingsplan voor 31-12-2023 ter visie te leggen i.v.m. de nieuwe omgevingswet die per 1-1-2024 in werking zal treden.

Verdere tijdsplanning nu niet te bepalen: komen er zienswijzen op ons plan

Hoe lang heeft de gemeente nodig voor de behandeling

Wanneer zijn de woningen / kavels verkocht

Wat is de bouwtijd

Heel voorzichtig wordt met de nodige speling genoemd dat we niet eerder met bouwen zouden kunnen beginnen genoemd najaar 2024.

20. V: Kunnen wij een verslag ontvangen van deze bespreking?

A: Dat is niet de bedoeling. Het verslag wordt enkel verzonden aan de gemeente Druten welke een samenvatting opneemt bij de stukken die behoren bij het bestemmingsplan.

21. Einde bespreking 21.30 uur.