

# Overzicht opmerkingen Leijenburgplein Heukelum

In het kader van een transparante en inclusieve besluitvorming heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met betrekking tot het project Leijenburgplein in Heukelum. Zo'n 80 omwonende huishoudens en belanghebbenden zijn uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst. Tijdens deze goed bezochte inloopbijeenkomst is het stedenbouwkundig plan voor de locatie gedeeld en konden mensen vragen stellen en opmerkingen achter laten (of deze later insturen). In het overzicht hieronder zijn de (meest gemaakte) opmerkingen genoteerd met hierop een reactie van de Gemeente West-Betuwe en KleurrijkWonen.

**1) Fijn dat de laagbouw aan zijde Vorstencamp komt. Graag zo laag mogelijk houden.**

De woningen aan de zijde van de Vorstencamp bestaan uit een bouwlaag met een kap. Bij het bouwen van de woningen moet rekening worden gehouden met het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit schrijft onder andere voor hoe hoog een verdieping moet zijn. Dit bepaalt dus de hoogte van de woning.

**2) Graag de kopgevel als blinde muur uitvoeren aan zijde Vorstencamp**

Deze wens wordt meegegeven aan de architect. Of hieraan gevolg kan worden gegeven, hangt ook af van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie adviseert over het uiterlijk van de woningen.

**3) Graag geen dakkapel of grote raampartijen aan zijde Vorstencamp/Achterweg**

De voorzijde van de woningen is gesitueerd aan het Leijenburgplein, deze zal waarschijnlijk het meest open karakter hebben met eventuele grotere raampartijen en dakkapellen. De wens wordt meegegeven aan de architect, maar of hier gevolg aan kan worden gegeven hangt mede af van het geldende BouwBesluit en het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

**4) Kunnen de woningen dichter op de school worden geplaatst zodat er meer afstand tot de Achterweg ontstaat? Of kan het aantal rijwoningen van 6 naar 5 worden bijgesteld zodat er meer ruimte overblijft tussen fietspad Vorstencamp en beoogde nieuwbouw.**

Beide woonblokken zijn nu zo geplaatst dat de bomen aan de noord/west- en aan de zuid/oostzijde van de nieuwe woningen voor een deel in stand kunnen worden gehouden. De afstand van de nieuwe woningen tot de school en de afstand van de nieuwe woningen tot de perceelsgrens aan de noordzijde is nagenoeg gelijk. Zo ontstaat aan beide zijden van de woningen ruimte voor bomen en groen. Aan de zuidzijde is er dan ook ruimte voor een voetpad. Aan de wens om de woningen in zuidelijke richting te verplaatsen, wordt geen gevolg gegeven. De woonblokken zijn in het midden van het perceel gesitueerd met voldoende ruimte aan de noord- en zuidzijde van de woonblokken. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit optimale situering van de woonblokken. Het verminderen van het aantal woningen is niet wenselijk gezien de enorme behoefte aan (huur)woningen en de financiële impact die dit heeft.

**5) Kunnen de 4 bomen aan het fietspad Vorstencamp behouden blijven (3 lagen, 1 hoge).**

Ten noorden van de woningen wordt een wadi gerealiseerd om wateroverlast te verhelpen en in de toekomst te voorkomen. Of hier ook gelijkwaardige beplanting (bomen) kan worden gerealiseerd wordt onderzocht. Mochten er bomen terug worden geplant, dan zijn deze bij aanvang nog niet gelijk aan de omtrek en hoogte van de bomen die er nu staan. Het beplantingsplan voor het plangebied moet nog worden opgesteld.

**6) Wij willen geen aantasting van onze privacy door inkijk.**

Deze wens is helder, bij de verdere planvorming wordt hier -binnen de mogelijkheden- rekening mee houden. De woningen moet ook voldoen aan het Bouwbesluit.

**7) We verwachten een opname voor en na de bouw dit in verband met eventuele schade veroorzaakt door de bouw.**

Met Kleurrijk Wonen wordt, als opdrachtgever van de sloopwerkzaamheden en de bouw van de woningen, afspraken gemaakt over het monitoren van de omliggende woningen en gebouwen. Door het maken van een nul opname van de woningen (dus voordat de werkzaamheden starten), is duidelijk of de schade aan de woning is ontstaan door het slopen van het schoolgebouw en het realiseren van de woningen. Aan uw zorgen over mogelijke schade aan uw woning wordt dus tegemoet gekomen. U wordt in een later stadium geïnformeerd over de afspraken die hierover zijn gemaakt.

**8) Onze woningen zijn niet onderheid en daardoor ZEER vatbaar voor elke vorm van grondtrillingen. Hoe wordt hier mee omgegaan?**

Uitgangspunt is dat de omringende bebouwing geen schade oploopt bij de sloop en bouw van de woningen. Met Kleurrijk Wonen wordt, als opdrachtgever van de sloopwerkzaamheden en de bouw van de woningen, afspraken gemaakt over het monitoren van de omliggende woningen en gebouwen. U wordt in een later stadium geïnformeerd over de afspraken die hierover zijn gemaakt.

**9) Tijdens de uitvoering zouden we graag 1 aanspreekpunt hebben, waar we bij schade terecht kunnen.**

Kleurrijk Wonen gaat de woningen realiseren en zorgt voor een aanspreekpunt tijdens de bouw van de woningen. Uiteraard wordt overlast en schade als gevolg van de bouw van de woningen zoveel mogelijk voorkomen.

**10) Komen er heipalen of wordt er geboord?**

Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning is het vereist om een rapport te overleggen waarin wordt berekend of heien of boren van de heipalen het meest geschikt is. Hierbij wordt rekening gehouden met de bodemopbouw en de omgeving van de locatie. Dit rapport wordt getoetst door de gemeente. Naar verwachting zal er in deze situatie niet geheid worden.

**11) Word ik gecompenseerd voor de waardevermindering van mijn woning?**

Ontstaat er naar uw mening 'schade' als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan? Dan komt u misschien in aanmerking voor planschade. U kunt hiervoor zelf een aanvraagformulier 'tegenoetkoming planschade' indienen bij de gemeente West-Betuwe. Een (onafhankelijke) adviseur zal dan een advies uitbrengen of er daadwerkelijk sprake is van planschade. Op de website van de gemeente West-Betuwe vindt u meer informatie. Laat u goed adviseren door derden of neem contact op met de gemeente voor een nadere toelichting op de procedure.

**12) Kunnen de woningen meer richting Leijenburgplein? Hierdoor is er meer achtertuin of bredere groenstrook aan de achterkant. (ook minder overlast tijdens de bouw)**

De bestaande school en gymzaal worden gesloopt. Er worden achttien nieuwe woningen opgericht. Bij deze woningen moeten parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zodat er geen parkeeroverlast ontstaat voor de omgeving. De parkeerplaatsen zijn in het gepresenteerde inrichtingsplan aan de voorzijde van de woningen gesitueerd, Als de woningen naar de voorzijde worden verplaatst, is er geen ruimte meer voor de parkeerplaatsen. Dat betekent dat parkeren aan de achterzijde van de woningen moet worden opgelost. Gelet op de sociale veiligheid en de mogelijke overlast voor de woningen aan het Voorste Gewind is dit geen gewenste situatie. Gelet op het type woning is een grotere achtertuin niet gewenst. De oppervlakte aan openbaar groen is noodzakelijk om overtollig water op te vangen. Tijdens de bouwperiode kan overlast worden ervaren. De bouwperiode is van tijdelijke aard, daarom wordt bij de definitieve inrichting van het gebied hier geen rekening mee gehouden.

**13) Buitenruimte (balkons) en raampartijen van de bovenwoningen ivm privacy situeren aan Leijenburgplein.**

Met uw wens om geen balkons aan de achterzijde van de woningen te realiseren wordt voor zover dat mogelijk is rekening gehouden. Dit geldt ook voor uw wens met betrekking tot gevelopeningen in het dak. De woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Dat houdt in dat de slaapkamers moeten beschikken over ramen voor voldoende daglicht. Mogelijk dat deze ramen aan de achterzijde worden geplaatst. Doordat de ramen in een schuine kap worden geplaatst, is het zicht vanaf de woningen op de achtergelegen percelen beperkt.

**14) Groenstrook aan de achterzijde graag afsluiten aan beide zijden, daarnaast zal moeten worden bedacht hoe het ingericht gaat worden.**

Aan uw verzoek om de groenstrook aan beide zijden af te sluiten wordt tegemoet gekomen. Over de inrichting van de groenstrook gaat Kleurrijk Wonen met u in gesprek.

**15) Graag iets van een heg tussen de woningen van Vorstencamp en nieuwe parkeerplaatsen ivm de koplampen van de auto's.**

Met deze wens wordt bij het inrichten van het openbaar gebied zoveel mogelijk rekening gehouden. Er is ook een andere oplossing mogelijk voor de koplampen, b.v. struiken.

**16) Kan de waterberging geïmplementeerd worden in de bocht tussen Vorstencamp en de nieuwbouw.**

Positionering en afmetingen van de waterberging worden onderzocht en in het inrichtingsplan van de openbare ruimte meegenomen.

**17) Graag worden we op de hoogte gehouden en tijdig geïnformeerd bij werkzaamheden**

Aan deze wens wordt tegemoet gekomen, we blijven direct omwonenden en belanghebbenden informeren als u dat wenst. We zorgen ervoor dat we u tijdig informeren bij nieuwe ontwikkelingen die betrekking hebben op het plan. U wordt ook ruim vooraf geïnformeerd wanneer de sloop- en bouwwerkzaamheden beginnen.

**18) De omwonenden zijn niet betrokken bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. Daardoor ligt er nu een plan waar we alleen achteraf wat van kunnen vinden. Dit is een gemiste kans!**

Het is een bewuste keuze om omwonenden een ontwerp inrichtingsplan (stedenbouwkundig plan) voor te leggen en hier de mogelijkheid op te geven om te reageren. Dat maakt het reageren eenvoudiger en tastbaarder. Dit ontwerp inrichtingsplan is tot stand gekomen in afstemming tussen de gemeente en Kleurrijk Wonen. In deze afstemming zijn ook de belangen van omwonenden meegenomen zoals bijvoorbeeld voldoende parkeerplaatsen. De exacte positionering van de woningen – waar de belangen van omwonenden het meest verschillen – is het resultaat van een zorgvuldig gezochte balans in deze belangen. De opmerkingen over het ontwerp van de woningen worden in overweging meegegeven aan de architect. Bij de inrichting van het openbaar gebied wordt ook nog afstemming gezocht met omwonenden. Omwonenden hebben dus wel degelijk inbreng in de totstandkoming van het plan. Het is echter niet mogelijk om aan alle wensen en belangen tegemoet te komen.