

Dongen

Uitwerkingsplan De Beljaart, fase 2A

Nota van zienswijzen

1. Inleiding

In deze Nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de zienswijzen die in het kader van de terinzage legging van het ontwerp uitwerkingsplan De Beljaart, fase 2A zijn ingediend.

De zienswijzen worden uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid samengevat weergegeven maar in de reactie komen alle relevante elementen aan de orde. De zienswijzen worden dus in hun geheel beoordeeld. Iedere reactie wordt besloten met een conclusie betreffende de gegrondheid. Hierbij wordt aangegeven of en zo ja in hoeverre de zienswijze leidt tot aanpassing van het uitwerkingsplan bij de vaststelling.

2. Procedure

Het ontwerpbesluit en het ontwerp uitwerkingsplan met bijbehorende stukken hebben conform het bepaalde in artikel 3.9a Wro en afdeling 3.4 Awb vanaf vrijdag 11 juli 2014 tot en met donderdag 21 augustus 2014 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen.

3. Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp uitwerkingsplan De Beljaart, fase 2A zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend.

Ingekomen zienswijzen

- 3.1. De heer C.M. van de Klundert; brief ongedateerd, ontvangen 16 juli 2014;
- 3.2. De heer W.F.A. Bals, brief d.d. 26 augustus, ontvangen 2 september 2014;

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijze genoemd onder 3.1. is ingevolge de artikelen 3:16 en 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

De zienswijze genoemd onder 3.2. is na de termijn van terinzagelegging ontvangen. Gelet op de dagtekening van de zienswijze en de datum van ontvangst moet worden geconcludeerd dat de zienswijze buiten de termijn van terinzagelegging is ingediend. De zienswijze wordt om die reden dan ook niet ontvankelijk verklaard.

Samenvatting en beantwoording zienswijze

3.1. De heer C.M. van de Klundert, Kloosterpad 16, 5104 JT Dongen

Zienswijze

Reclamant is van mening dat het plan op een viertal punten verbetering behoeft en licht dat toe aan de hand van een bijgesloten tekening.

1. Stedenbouwkundige inpassing en uitstraling

Reclamant pleit er voor de tussen de woningen Kloosterpad 26 en 14 mogelijk gemaakte rijwoningen te vervangen door het planologisch mogelijk maken van vrijstaande woningen hetgeen zijns inziens meer past in de omgeving en daarmee meer aansluit op het zogenoemde 'stichtenprincipe'.

2. Exploitatie Vieya

In aansluiting daarop betoogt reclamant dat daardoor de ontwikkelende partij vier rijwoningen minder hoeft te bouwen en dat daarvoor in de plaats drie vrijstaande woningen kunnen komen die de exploitatie van de ontwikkelaar ten goede komen evenals de kas van de gemeente omdat de vrijstaande woningen meer onroerende zaakbelasting opleveren.

3. Verkeersafwikkeling

Vervolgens zal de door de reclamant voorgestelde wijziging ook een verbetering van de verkeersafwikkeling tot gevolg hebben.

4. Straatnaamgeving

Tenslotte stelt reclamant dat een en ander leidt tot aanpassing van de straatnaamgeving en adreswijziging. Aangezien er nog niet zo heel lang geleden een adreswijziging is doorgevoerd waarvan nog steeds de nadelige gevolgen worden ondervonden, acht hij een adreswijziging ongewenst.

Reactie

1. Stedenbouwkundige inpassing en uitstraling.

Bij de voorbereiding van het plan is op 14 januari 2013 overleg gevoerd met de aanwonenden van het Kloosterpad. (de heer en mevrouw Bals, Kloosterpad 26, de heer Vermeulen, Kloosterpad 21 en de heer Van de Klundert, Kloosterpad 16). De bewoners hebben ook toen de voorkeur uitgesproken om drie vrijstaande woningen te realiseren in plaats van de geplande 7 woningen in een rij. De beoogde ontwikkeling past in het beleid dat de ontwikkelaar voert (inmiddels Casade, voorheen Vieya). Ook in stedenbouwkundig opzicht past de voorgestelde ontwikkeling. Er ontstaat een gevarieerd straatbeeld. Qua architectuur zal de nieuwbouw moeten passen bij de architectuur van de bestaande woningen. Een paar extra dwarsverbindingen in een sticht levert geen inbreuk op het stichtenprincipe. De stichten zijn namelijk herkenbaar aan de hand van de doorgetrokken groene boomelementen, die wisselend links of rechts van de rijweg zijn/worden aangeplant.

2. Exploitatie Vieya

In de zogenoemde prestatieafspraken die de wooncorporatie en de gemeente met elkaar zijn overeengekomen, staat dat er 40 woningen in de goedkope sfeer (tot € 150.000,-) worden gerealiseerd. Een vermindering van het aantal woningen heeft niet de voorkeur. Casade richt zich op de doelgroep van huisvesting waar een woningcorporatie voor staat en dat betekent dat de focus is gericht op woningbouw in de goedkope (betaalbare) sfeer.

3. Verkeersafwikkeling

Bij de eerdergenoemde voorbereiding van het plan is de verkeersafwikkeling met de bewoners besproken waarbij de stedenbouwkundige opzet van het plan zoals dat nu ter inzage heeft gelegen, als basis gold. Dat gesprek heeft geleid tot de afspraak dat er twee knippen worden aangebracht om te voorkomen dat er sluipverkeer ontstaat van het Kloosterpad via Haagwinde, Achterhuizensticht en Veenmos naar de Beljaartlaan en omgekeerd. Eén bestaande knip wordt verplaatst naar de westelijk gelegen kruising met het huidige Kloosterpad en de toekomstige Haagwinde. De andere knip komt tussen de oostelijker gelegen toekomstige kruising tussen Haagwinde en Kloosterpad.

4. Straatnaamgeving

Als gevolg van de voorgestelde invulling van het plan en de verkeerskundige oplossing is ook gesproken over de straatnaamgeving. Niet wordt ontkend dat een adreswijziging tot praktische bezwaren qua postbezorging kan leiden, zij het dat die bezwaren van korte duur zijn. Een logische straatnaamgeving is niet alleen van belang voor goede postbezorging maar ook voor hulpdiensten die gebruik maken van routeplanners.

De wijziging van de straatnaamgeving heeft overigens geen betrekking op het adres van reclamant; zijn adres blijft Kloosterpad 16.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

3.2. De heer W.F.A. Bals, Kloosterpad 26, 5104 JT Dongen

Zienswijze

Reclamant handhaaft hetgeen hij in zijn eerdere inspraakreactie heeft aangehaald.

Reactie

De zienswijze van reclamant is na de termijn van terinzagelegging ontvangen en is derhalve niet ontvankelijk. Overigens kan worden opgemerkt dat de zienswijze inhoudelijk niet afwijkt van de eerder ingediende inspraakreactie, waarover in het kader van de inspraakprocedure reeds een beslissing is genomen.

Conclusie

De zienswijze is niet ontvankelijk.

4. Ambtshalve aanpassingen

In het kader van de vaststellingsprocedure is gebleken dat op een aantal punten aanpassing van het uitwerkingsplan gewenst is. Deze ambtshalve aanpassingen worden hierna beschreven. Op de betreffende punten wordt het uitwerkingsplan gewijzigd vastgesteld.

4.1. Aanpassingen van de verbeelding

Op de verbeelding worden uit ambtshalve overwegingen bij de vaststelling de volgende aanpassingen doorgevoerd:

1. Het bouwvlak aan Achter den Ham, waarop 6 woningen zijn voorzien, wordt 2.5 meter verschoven in oostelijke richting.
2. De bestemming Tuin, ten noorden en zuiden van bovengenoemd bouwvlak, wordt gewijzigd naar Verkeer-Verblijfsgebied.
3. Het bouwvlak met de bouwaanduiding twee-aaneen gelegen aan de Achterhuizen wordt circa 3 meter in zuidelijke richting verschoven, zodat de noordelijke grens van het bouwvlak gelijk loopt met de kadastrale grens van het bouwvlak van het trafostation.

4.2. Aanpassing IMRO-nummer

Het IMRO-nummer van het uitwerkingsplan De Beljaart, fase 2A wordt bij de vaststelling gewijzigd in NL.IMRO.0766.BPU201400007-VG01.