



# Dongen

## Uitwerkingsplan De Beljaart, fase 3

### Notitie Inspraak en Overleg

#### Inhoud

1. Inleiding en procedure inspraak
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Overzicht ingekomen reacties
4. Ambtshalve aanpassingen

#### 1. Inleiding en procedure inspraak

Het uitwerkingsplan De Beljaart, fase 3 bevat de bestemmingen, bouw- en gebruiksregels en ontwikkelingsmogelijkheden voor een deel van het stedelijk gebied van de gemeente Dongen. Het voorontwerp uitwerkingsplan heeft van 4 september 2015 tot en met 15 oktober 2015 ter inzage gelegen. De inwoners zijn via de Informatiekrant Dongen (huis-aan-huis blad) en de internetsite van de gemeente alsmede via een bewonersbrief geïnformeerd. Het voorontwerp uitwerkingsplan was ook digitaal in te zien via de gemeentelijke website. Op 28 september 2015 heeft in het gemeentehuis een inloopavond plaatsgevonden. Het verslag van de inloopavond is als bijlage bij deze nota gevoegd.

#### 2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp uitwerkingsplan De Beljaart, fase 3 toegezonden aan de volgende instanties en organisaties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta.

#### 3. Resultaten inspraak en overleg

In dit hoofdstuk worden de ingebrachte inspraak- en overlegreacties kort weergegeven en beantwoord. Iedere reactie wordt besloten met een advies waarin wordt aangegeven of en in hoeverre aanpassing/aanvulling van het uitwerkingsplan noodzakelijk is.

### Overlegreacties

#### 1. Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda.

Het dagelijks bestuur van het waterschap geeft aan dat zij er vanuit gaat dat de beoogde ontwikkeling past binnen de aan het gemeentebestuur verleende Watervergunning. Zij wijzen er op dat, indien er wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van datgene wat verleend is, er een wijziging op de verleende vergunning moet worden aangevraagd. Gelet op het feit dat er geen wijzigingen zijn, heeft het dagelijks bestuur besloten een positief wateradvies te geven.

#### Reactie:

Wij delen de mening van het dagelijks bestuur van het waterschap en nemen het positieve wateradvies op in de plantoelichting.

#### Advies:

Het positieve wateradvies wordt opgenomen in de plantoelichting.

### Inspraakreacties

Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

#### **4. Ambtshalve wijzigingen**

Na de inspraak- en overlegprocedure is uit ambtshalve overwegingen besloten het uitwerkingsplan op enkele onderdelen te wijzigen.

##### **Aanpassing toelichting (inclusief bijlagen)**

- In de Inhoudsopgave worden de separate bijlagen opgenomen.
- In paragraaf 2.6 worden de laatste versie van de stedenbouwkundige uitwerking en de parkeerbalans opgenomen.
- Aan paragraaf 3.3 wordt toegevoegd dat de natuurtoets als bijlage 1 bij de toelichting wordt opgenomen.
- In paragraaf 4.3 wordt het tekstblok 'Wonen' afgestemd op artikel 4.2 van de bouwregels.
- In paragraaf 5.2 wordt het tekstblok 'Inspraak en vooroverleg' aangevuld.

##### **Aanpassing regels**

- Artikel 1 Begrippen  
In lid 1.1. is de uniforme landelijke codering aangepast: nummer NL.IMRO.0766.BPU201500009-OW01. Deze code wordt overigens bij de vaststelling wederom vernummerd.
- Artikel 4.4 Specifieke gebruiksregels  
Aan artikel 4.4. wordt een nieuw lid f toegevoegd, luidende: Per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan.

##### **Aanpassing verbeelding**

- In de bouwvlakken, gelegen aan Veenbies en Veenzegge, wordt een gevellijn opgenomen.



## Verslag inloopavond voorontwerp uitwerkingsplan De Beljaart, fase 3

Datum en tijd: 28 september 2015, 19:30 - 21:00 uur  
Locatie: centrale hal, gemeentehuis  
Aanwezig: circa 30 belangstellenden

### 1. Opening en inleiding

Mevrouw Jolanda Rijken, beleidsadviseur ruimtelijk beleid van de gemeente Dongen, opent de avond en heet de aanwezigen van harte welkom. Wethouder Wijnands is helaas verhinderd voor deze avond. Aanleiding voor deze avond is dat de gemeente het gebied De Beljaart, fase 3 gaat ontwikkelen. Hiervoor is een voorontwerp uitwerkingsplan opgesteld. Het uitwerkingsplan voorziet in het realiseren van woningbouw in het gebied dat wordt omsloten door Hamsesticht, Veenbies, Bolkensteeg en Kloosterpad. Het uitwerkingsplan voorziet in de bouw van maximaal 190 woningen.

Wooncorporatie Casade en de ontwikkelaars Van Wanrooij Projectontwikkeling, Van de Ven Bouw en Ontwikkeling en Moeskops' Bouwbedrijf gaan ieder een deel van het gebied invullen. Er is ruimte voor verschillende woningtypen (vrijstaand, twee-onder-een-kap en rijwoningen) in diverse prijsklassen. In deze fase komen alleen grondgebonden woningen. De woningen zullen in diverse typologieën en prijsklassen worden gerealiseerd, waarbij er aandacht is voor een evenwichtig geheel. Er komen onder andere koopwoningen in zowel de goedkope, middeldure en dure prijscategorie. Daarnaast zullen er ook sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Een brandende vraag die u misschien heeft: Hoe zit het met de energievoorziening? In fase 3 wordt een gasnet aangelegd. Aan de ontwikkelaars is daarmee de keuze om te kiezen voor een energievoorziening met gas of via een individuele warmtepomp.

Reacties op het plan kunnen (schriftelijk) tot en met donderdag 15 oktober 2015 worden ingediend. Alle stukken liggen ter inzage bij de balie Bouwen en Milieu en zijn uiteraard ook te vinden op onze website [www.dongen.nl](http://www.dongen.nl). Wij ontvangen uw reactie bij voorkeur digitaal, via [info@dongen.nl](mailto:info@dongen.nl).

### 2. Presentatie stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsvisie

Mevrouw Inge Burg van bureau Welmers Burg geeft een toelichting op het stedenbouwkundig ontwerp en de beeldkwaliteitsvisie. Aan de hand van een powerpointpresentatie wordt een toelichting gegeven op de ligging van het plangebied, de ruimtelijke visie, het stedenbouwkundig plan, de parkeerbalans en de dwarsprofielen. Het stedenbouwkundig plan zoals dat er nu ligt, gaat uit van circa 170 woningen. Er is sprake van vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijwoningen. De rijwoningen bevinden zich voornamelijk in de zijstraatjes. De vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen bevinden zich vooral in de stichten (Schoolsticht en Hamsesticht).

Vervolgens wordt een toelichting gegeven op de beeldkwaliteitsvisie. Algemeen uitgangspunt voor De Beljaart is het dorpse karakter, ingetogenheid en samenhang. Naast dit algemene uitgangspunt zijn voor fase 3 specifieke randvoorwaarden opgesteld. Per deelgebied zijn voorwaarden opgenomen voor het materiaal- en kleurgebruik, de dakbedekking en de erfafscheidingen.

Een aantal ontwikkelaars (Van Wanrooij en Van de Ven) is al gestart met het ontwerpen van de woningen. De eerste uitwerkingen hiervan worden getoond.

Vervolgens wordt de verbeelding van het uitwerkingsplan toegelicht en wordt uitgelegd wat de diverse aanduidingen betekenen. Het bestemmingsplan biedt enige flexibiliteit ten aanzien van woningtypologieën. Het stedenbouwkundig plan kan, binnen de ruimte die het bestemmingsplan biedt, op onderdelen nog wijzigen.

De presentatie is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

### **3. Vervolprocedure**

Mevrouw Rijken schetst het vervolgproces. Tot en met 15 oktober 2015 kunnen reacties op het voorontwerp uitwerkingsplan worden gegeven. Vanaf 30 oktober 2015 ligt het ontwerp uitwerkingsplan zes weken ter inzage. Het uitwerkingsplan wordt naar verwachting eind december 2015 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Na de vaststelling ligt het uitwerkingsplan wederom zes weken ter inzage en kan eventueel beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarna treedt het uitwerkingsplan in werking. Naar verwachting wordt in de 2<sup>e</sup> helft van 2016 met de bouw in fase 3 gestart.

### **4. Vragen**

#### **Vraag: Welke hoogtematen gelden voor de nieuwe woningen?**

*Antwoord:* In de planregels is opgenomen dat de goothoogte van de woningen maximaal 6 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter mag bedragen. Dit komt overeen met maximaal twee bouwlagen met kap.

#### **Vraag: Hoe is de verkeersontsluiting van het gebied?**

*Antwoord:* De ontsluiting van het gebied is in zuid-westelijke richting voorzien via de route Veenmos-Beljaartlaan en in noord-oostelijke richting via de route Hamsesticht-Beljaartlaan.

#### **Vraag: Worden deze ontsluitingen tweerichting verkeer?**

*Antwoord:* Dat klopt.

### **5. Afsluiting**

Mevrouw Rijken sluit het plenaire deel van de avond af en nodigt de aanwezigen uit om de tekeningen te bekijken. Bij elke tekening staan medewerkers van de gemeente of van bureau Welmers Burg om een toelichting te geven en vragen te beantwoorden.

Van de avond wordt een verslag gemaakt. Het verslag en de presentatie worden op de gemeentelijke website geplaatst.

#### **Noot:**

Wilt u meer informatie en stukken inzien over De Beljaart?

Kijk dan op [http://www.dongen.nl/Plannen\\_Projecten/Bestemmingsplannen/Dongen/De\\_Beljaart](http://www.dongen.nl/Plannen_Projecten/Bestemmingsplannen/Dongen/De_Beljaart)

Wilt u de presentatie nogmaals bekijken?

Dat kan via [www.dongen.nl/Plannen\\_Projecten/Bestemmingsplannen/Dongen/De\\_Beljaart/Uitwerkingsplan\\_De\\_Beljaart\\_fase\\_3](http://www.dongen.nl/Plannen_Projecten/Bestemmingsplannen/Dongen/De_Beljaart/Uitwerkingsplan_De_Beljaart_fase_3)