



Dongen

Uitwerkingsplan De Beljaart, fase 4

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 4 bevat de bestemmingen, bouw- en gebruiksregels en ontwikkelingsmogelijkheden voor een deel van het stedelijk gebied van de gemeente Dongen. Het voorontwerp uitwerkingsplan heeft van 24 februari 2017 tot en met 6 april 2017 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 8 maart 2017 heeft in het gemeentehuis een informatieavond voor bewoners van het plangebied en de wijkraad plaatsgevonden. Het verslag van de informatieavond 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 4 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 momenteel onderzoek wordt gedaan naar het huidige functioneren van en interactie tussen het aan te leggen en bestaande rioolstelsel en retentiesysteem van zowel wijk De Beljaart als wijk De Biezen. Verzocht wordt om de uitkomsten van dit onderzoek en de invulling van het bergingstekort op te nemen in de waterparagraaf. Verder verzoekt het waterschap om in de toelichting te verwijzen naar het beleid van het waterschap en doet hiervoor enkele tekstvoorstellen.

Reactie:

Het uitwerkingsplan zal overeenkomstig het advies van het waterschap worden aangepast. De uitkomsten van het onderzoek zijn thans nog niet beschikbaar en zullen derhalve, indien nodig, bij de vaststelling van het uitwerkingsplan in het plan worden verwerkt.

Advies:

Het uitwerkingsplan wordt aangepast.

Inspraakreacties

1. Mevrouw M. den Boer en de heer B.J. Haselbekke, Achterhuizensticht 81, 5102 DZ Dongen.

Insprekers zijn blij dat de wijk een dorpse uitstraling krijgt en dat op verschillende plaatsen in het plan ruimte is voor groen in de wijk. Insprekers maken zich zorgen om:

1. De ontsluiting van de wijk
Insprekers verzoeken om een extra ontsluiting van de wijk naar de Veenmos te realiseren, om zodoende de verkeerstoename op de Achterhuizensticht te halveren.

Reactie:

De verkeersstructuur zoals deze is opgenomen in het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen in nauw overleg met de verkeerskundigen. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de afwikkeling in de Achterhuizensticht tot problemen gaat leiden. De wegen binnen woonwijk De Beljaart zijn zogeheten erftoegangswegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. De capaciteit van dit type weg is van weinig belang omdat verblijven voorop staat. Daarbij is hoofdzakelijk sprake van bestemmingsverkeer.

Fase 4 van woonwijk De Beljaart is qua aantal woningen, aantal verkeersontsluitingen op de Beljaartlaan en verkeersstructuur vergelijkbaar met andere fases in De Beljaart. Dus ook het aantal voertuigbewegingen is vergelijkbaar. Op basis hiervan en de ervaring in de praktijk in andere fases kan niet anders geconcludeerd worden dan dat de erftoegangswegen in fase 4 voldoende capaciteit bieden om het verkeer in en uit de wijk goed en veilig af te kunnen laten wikkelen. Verkeerstechisch is er geen noodzaak voor een extra ontsluiting op de Veenmos.

2. Hard rijden in de wijk
Insprekers verzoeken om in de Achterhuizensticht snelheid vertragende maatregelen te nemen, om te hard rijden zo veel mogelijk te voorkomen.

Reactie:

De inrichting van de openbare ruimte maakt geen onderdeel uit van het uitwerkingsplan. Hiervoor wordt separaat een inrichtingsplan gemaakt, dat te zijner tijd met de bewoners van de wijk zal worden besproken.

3. Overlast door autoverlichting
Insprekers verwachten overlast van autolichten van auto's die via de Sleutelbloem richting hun huis rijden.

Reactie:

Gelet op het tracé van de weg zal in de praktijk wellicht sprake zijn van enige overlast. Dit is echter inherent aan het feit dat ter plaatse een nieuwe wijk wordt gerealiseerd, waarbij het autoverkeer ter plaatse toeneemt. Wij zien echter geen reden om ten aanzien van deze reactie tot aanpassing van het stedenbouwkundig ontwerp te komen.

4. Verloop van de Achterhuizensticht
Insprekers verzoeken om de Achterhuizensticht recht te trekken en niet het verloop van de bouwweg als definitief tracé op te nemen.

Reactie:

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een rechte aansluiting. Aan de reactie van insprekers wordt derhalve tegemoet gekomen.

5. Behoud van bomen.

Insprekers verzoeken om de groenstrook ten zuidwesten van hun perceel te behouden, dan wel passend in te richten.

Reactie:

Inrichting van de groene long c.q. het perceel ten zuidwesten van het perceel van insprekers maakt geen onderdeel uit van onderhavig uitwerkingsplan. Voor de groene long wordt separaat een inrichtingsplan gemaakt. Met insprekers heeft constructief overleg plaats over de toekomstige situatie van het perceel en de mogelijkheden en juridische vorm om het huidige gebruik te continueren dan wel uit te breiden.

Advies:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

2. Mevrouw Y. van der Wee en de heer S. Adriaansen, Achterhuizensticht 71, 5102 DZ Dongen.

Insprekers geven aan dat de stedenbouwkundige uitwerking van het uitwerkingsplan er goed uit ziet. Wel vinden zij dat in de groene long te veel woningbouw aanwezig is. Insprekers geven in overweging om de twee bouwvlakken in de groene long te verkleinen dan wel om slechts een bouwvlak te realiseren.

Reactie:

Het uitwerkingsplan heeft tot doel het overkoepelende bestemmingsplan voor De Beljaart en de daarin opgekomen stedenbouwkundige visie verder uit te werken. Dit deel van de groene long voorziet in twee bouwvlakken. Wij waarderen de suggestie van de insprekers, echter wensen de stedenbouwkundige visie uit te werken zoals deze door de gemeenteraad is vastgesteld. Wel zal, mede naar aanleiding van de reacties op de informatieavond, het meest zuidelijk gelegen bouwvlak in de groene long, zes meter in noordelijke richting worden verplaatst.

Advies:

De verbeelding wordt aangepast in die zin dat het meest zuidelijk gelegen bouwvlak in de groene long zes meter in noordelijke richting wordt verplaatst.

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 paragraaf 2.6 wordt de laatste versie van de stedenbouwkundige uitwerking opgenomen.
- In paragraaf 3.4. wordt het wateradvies verwerkt.
- In paragraaf 4.3. wordt de bouwhoogte van 11 meter opgenomen.
- In paragraaf 5.2 wordt een tekstblok 'Inspraak en vooroverleg' opgenomen.

Aanpassing regels

- Artikel 1 Begrippen
In lid 1.1. is de uniforme landelijke codering aangepast: nummer NL.IMRO.0766.BPU201700012-OW01. Deze code wordt overigens bij de vaststelling wederom vernummerd.
- Artikel 5.2.1 Gebouwen
In lid h. wordt bepaald dat de bouwhoogte maximaal 11 meter mag bedragen.
- Artikel 5.4 Specifieke gebruiksregels
In lid c. word de zinsnede "de inrichting van een perceel" verwijderd.

Aanpassing verbeelding

- De groenstrook ter hoogte van Achterhuizensticht 81 wordt verbreed, conform de bij deze nota gevoegde stedenbouwkundige uitwerking.
- Het bouwvlak ter hoogte van Achterhuizensticht 79 wordt verkleind, conform de bij deze nota gevoegde stedenbouwkundige uitwerking.
- Het meest zuidelijk gelegen bouwvlak in de groene long, wordt in noordelijke richting verschoven, conform de bij deze nota gevoegde stedenbouwkundige uitwerking.
- Het bouwvlak, bestemd voor 8 patiowoningen aan de Onkelsticht, wordt aangepast, conform de bij deze nota gevoegde stedenbouwkundige uitwerking.



Verslag informatiebijeenkomst voorontwerp uitwerkingsplan De Beljaart, fase 4

Datum en tijd: 8 maart 2017, 19:30 - 21:30 uur
Locatie: gemeentehuis
Aanwezig: 11 belangstellenden
Namens gemeente: Mevrouw Inge Burg (bureau Welmers Burg), de heer Patrick Verschoor (beleidsadviseur ruimtelijk beleid), mevrouw Jolanda Rijken (beleidsadviseur ruimtelijk beleid)

1. Opening en inleiding

Mevrouw Jolanda Rijken, beleidsadviseur ruimtelijk beleid van de gemeente Dongen, opent de avond en heet de aanwezigen van harte welkom. Aanleiding voor deze avond is dat de gemeente het gebied De Beljaart, fase 4 gaat ontwikkelen. Hiervoor is een voorontwerp uitwerkingsplan opgesteld. Het uitwerkingsplan voorziet in het realiseren van maximaal 200 woningen.

De ontwikkelaars Van Wanrooij Projectontwikkeling, Van de Ven Bouw en Ontwikkeling en Moeskops' Bouwbedrijf gaan ieder een deel van het gebied invullen. 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 koopwoningen in zowel de goedkope, middeldure en dure prijscategorie. In deze fase komen geen sociale huurwoningen, omdat in fase 2A en 3 al veel van dit type woningen zijn gerealiseerd. Wel bestaat de mogelijkheid dat een ontwikkelaar er voor kiest om huurwoningen in de commerciële sector te realiseren.

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 en de parkeerbalans. Het stedenbouwkundig plan zoals dat er nu ligt, gaat uit van circa 180 woningen. Er is sprake van vrijstaande, twee-onder-een-kap, rij- en patiowoningen. De rijwoningen bevinden zich voornamelijk in de zijstraatjes. De vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen bevinden zich vooral in de stichten (Achterhuizensticht en Onkelsticht). In het park, de zogenaamde 'groene long', worden twee vrij liggende parkblokken gerealiseerd. Deze blokken hebben een relatie met de al gerealiseerde blokken/eilanden in het gebied tussen fase 1 en 2. De parkblokken krijgen een eigentijdse uitstraling, waarbij variatie in typologie per blok gewenst is. Ten opzichte van de eerdere fases is fase 4 ruimer opgezet met meer groen in de wijk en meer verbinding naar agrarisch gebied en groene long. Het uitwerkingsplan biedt enige flexibiliteit ten aanzien van woningtypologieën. Het stedenbouwkundig plan kan, binnen de ruimte die het bestemmingsplan biedt, op onderdelen nog wijzigen.

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 4 specifieke randvoorwaarden opgesteld. Per deelgebied zijn voorwaarden opgenomen voor het materiaal- en kleurgebruik, de dakbedekking en de erfafscheidingen.

3. Vragen

Vraag: De verkeersafwikkeling in de Achterhuizensticht baart zorgen. Kan er een extra ontsluiting komen op de Veenmos?

Antwoord: De verkeersstructuur is tot stand gekomen in nauw overleg met de verkeerskundigen.

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de afwikkeling in de Achterhuizensticht tot problemen gaat leiden. Met de verkeerskundige zal worden besproken of het signaal aanleiding geeft om tot aanpassing van de structuur te komen.

Vraag: Kan de locatie van de groenstrook een kwartslag worden gedraaid, zodat de cultuurhistorisch waardevolle boerderijwoning beter in het zicht komt?

Antwoord: Het draaien van de groenstrook past stedenbouwkundig niet in de visie op de stichten, waarbij ontwikkelingen haaks op de sticht zijn voorzien. Wel kan worden bezien of de strook kan worden verbreed.

Vraag: Is het mogelijk om tegenover de cultuurhistorisch waardevolle boerderijwoning een vrijstaande woning in plaats van een tweekapper te realiseren?

Antwoord: De inrichting van de bouwstrook wordt nader bezien, waarbij wordt getracht aan het verzoek tegemoet te komen.

Vraag: Is het mogelijk om de inrichting van de stichten wat beter te laten aansluiten op het cultuurhistorisch karakter van het gebied, bijvoorbeeld door bolling van de groenstrook en het aanbrengen van kruidengras?

Antwoord: De stedenbouwkundige vindt het voorstelbaar dat hier bij de inrichting aandacht aan wordt besteed. De wijze van inrichting van de groenstrook hangt echter wel samen met beheersaspecten. De vraag zal met de betrokken vakafdeling worden besproken.

Vraag: Is het mogelijk om de trottoirs bij de parkblokken zo smal mogelijk te maken, zodat wordt voorkomen dat auto's het trottoir gaan gebruiken om bij de woningen te komen?

Antwoord: Bij de uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal dit aspect worden meegenomen.

Vraag: Kan de afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen aan de Achterhuizensticht worden verruimd?

Antwoord: De afstand tussen de woningen is ruim 18 meter. In de bestaande toestand lijkt de afstand wellicht kleiner. Het profiel van de Achterhuizensticht wordt echter verruimd. Ook de groenstrook wordt breder. Hierdoor ontstaat een ruime afstand tussen de bestaande en de nieuwe woningen.

Vraag: Kan de groenstrook in het parkgebied tussen de bestaande woningen en het nieuwe bouwblok worden verruimd?

Antwoord: Het bouwblok kan circa 6 meter in noordelijke richting worden opgeschoven, waardoor de groenstrook aan de zuidzijde breder wordt.

Vraag: Wordt voor dit gebied een grondexploitatieplan gemaakt, waarmee zeker wordt gesteld dat het parkgebied ook daadwerkelijk wordt aangelegd?

Antwoord: De exploitatie van het gebied is in handen van de gemeente. Aanleg en inrichting van het park zijn in de grondexploitatie opgenomen. Op dit moment wordt in samenwerking met de wijkraad gewerkt aan een inrichtingsplan voor het parkgebied.

Vraag: Komen er, om de snelheid te remmen, verkeersplateau's in de Achterhuizensticht?

Antwoord: Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte moet nog worden opgesteld. Op dit moment is het dus nog niet bekend of en zo ja, waar eventueel een plateau gaat komen.

Vraag: Het grondgebied van fase 5 wordt gebruikt als sluiproute om sneller bij de Lage Ham te komen. Kan hier iets aan worden gedaan?

Antwoord: Met de betrokken vakafdeling zal worden besproken of ter plaatse maatregelen dienen te worden genomen.

Vraag: De groenstrook in de Achterhuizensticht zou in maart worden aangelegd. Hier zou ook een tekening van worden gemaakt. Hoe staat het met de planning?

Antwoord: Bij de betrokken vakafdeling wordt nagegaan wat de stand van zaken is. Het antwoord zal aan de vraagsteller worden teruggekoppeld.

4. Afsluiting

Mevrouw Rijken sluit het plenaire deel van de avond af en nodigt de aanwezigen uit om samen de tekeningen te bekijken.

Van de avond wordt een verslag gemaakt, dat aan de aanwezigen zal worden toegezonden. Het verslag en de presentatie worden tevens op de gemeentelijke website geplaatst.

Meer informatie:

Wilt u meer informatie en stukken inzien over De Beljaart? Of wilt u de presentatie nogmaals bekijken?

Kijk dan op [http://www.dongen.nl/Bestemmingsplannen/Dongen/De Beljaart](http://www.dongen.nl/Bestemmingsplannen/Dongen/De%20Beljaart), fase 4.

Stedenbouwkundige uitwerking - aanpassing n.a.v. inspraakprocedure

