

Van Bergenpark

ETTEN-LEUR

TERUGKOPPELING AANDACHTSPUNTEN OMGEVING

Uit de ophaalavond van 22 november 2017 en de informatieavond van 4 juli 2018 zijn aandachtspunten (opmerkingen/ ideeën) verzameld welke zijn afgewogen en al dan niet mee zijn genomen in de planvorming. In onderstaand overzicht staan die hoofdlijnen van de aandachtspunten en de wijze waarop hiermee is omgegaan bij de planvorming.

Aandachtspunten vanuit de omgeving	Hoe wordt hiermee omgegaan in ontwikkeling
Goede aansluiting van nieuwe bebouwing op bestaande omgeving	Dit is van groot belang. Hier wordt rekening mee gehouden door afstand te houden van de bestaande bebouwing, rekening te houden met bouwhoogtes, groenbuffers toe te voegen en voordeuren aan de bestaande straten te plaatsen.
Geen verkeersoverlast voor bestaande straten	Het huidige verkeerssysteem blijft behouden: de winkels zijn bereikbaar via de Ambachtenlaan/ Lange Brugstraat en afwikkeling via het Lichttorenhoofd. Er komt geen directe verbinding door het nieuwe plangebied. Enkele straten takken aan op de bestaande straten Kerkstraat en Kasteellaan. De nieuwe straten worden een 30 km zone en zullen worden voorzien van snelheidsbeperkende maatregelen. Dit zal mensen weerhouden om op een onhandige indirecte wijze alsnog door de nieuwe en bestaande wijk te rijden. Voordeel hiervan is dat de huidige bewoners van de Kerkstraat/ Kasteellaan zelf sneller dan in de huidige situatie kunnen ontsluiten via de nieuwe straten richting Vijfhuizenweg. De gemeente zal de verkeersbewegingen meten in zowel de bestaande situatie als de nieuwe (eind)situatie. Indien in de toekomst blijkt dat het verkeer toch noemenswaardig toeneemt, kunnen aansluitingen van nieuw naar oud op de Kerkstraat en/ of de Kasteellaan naar behoefte worden afgesloten door middel van paaltjes.

	Bevoorrading van GGz Breburg zal worden uitgevoerd via hun eigen terrein vanuit de Vijfhuizenweg.
Geen extra parkeerdruk door ontwikkeling voor bestaande straten	Het parkeren voor de nieuwe woningen in het Van Bergenpark zal geheel op binnen het plangebied worden gerealiseerd conform de parkeernormen van de gemeente.
Aandacht voor fietsers van/ naar Schoenmakershoek van/ naar zuidzijde van het spoor	De Ambachtenlaan, Lichttorenhoofd en Kasteellaan fungeren primair voor de afwikkeling van het fietsverkeer. De huidige Begijnstraat komt te vervallen en er komt geen directe fietsverbinding in het verlengde van de Kerkstraat door de nieuwe wijk naar de Vijfhuizenweg. Bijkomend voordeel kan zijn dat daarmee wordt ontmoedigd dat fietsers het nauwe (onoverzichtelijke) deel aan de noordzijde van de Kerkstraat gebruiken.
Geen overlast bouwverkeer en bouwwerkzaamheden (scheurvorming) voor bestaande bebouwing	Het bouwverkeer zal zoveel als mogelijk via de Vijfhuizenweg over het bestaande GGz Breburg terrein richting de bouwplaats worden geleid. Voor het funderen van de woningen zal worden bekeken welke wijze wordt toegepast, zodanig dat de bestaande bebouwing geen schade oploopt. Een nulmeting van de bestaande opstallen in de directe omgeving zal voorafgaand aan de bouw worden uitgevoerd.
Geen hoogbouw direct voor de bestaande woningen	Op enkele plaatsen in het plangebied is bebouwing voorzien van maximaal 4 bouwlagen, te weten naast het Antoniusgebouw aan de Kapelstraat nabij het Heerma van Voss plantsoen. Daarnaast aan de noordzijde van de Kapelstraat links van het kerkhof en aan de Vijfhuizenweg naast Basic Fit. Gezien de marktvaart naar sociale en (middel)dure appartementen wordt hierin voorzien op plekken waar voldoende afstand is van de bestaande bebouwing.
Geen wateroverlast voor bestaande bebouwing	In de huidige situatie wordt bij enkele omliggende straten wateroverlast ervaren. Bij de inrichting van het plangebied Van Bergenpark wordt zorgvuldig gekeken (en berekend) naar de kwaliteit van de ondergrond, de terreinhoogten

	<p>en de grondwaterstand zodat de nieuwe ontwikkeling geen extra overlast zal geven voor de bestaande bebouwing.</p>
<p>Behoeftte aan huurwoningen (voor ouderen)</p>	<p>Circa 15 % van het totaal woonprogramma zal worden ingevuld met sociale huurwoningen. Daarnaast zal in vrije huurwoningen worden voorzien conform de richtlijn van het programma zoals met de gemeente is afgesproken. De huurwoningen zijn beschikbaar voor diverse doelgroepen, waaronder ouderen.</p>
<p>Voorkeur behoud Huysmuseum en andere recreatieve functies toevoegen in Hooghuys</p>	<p>Het Huysmuseum is een zelfstandige entiteit die haar eigen afwegingen maakt waar zij gevestigd is en is afhankelijk van eigen financiering, los van GGz Breburg. Het Huysmuseum gaat dan ook per eind 2019 naar een nieuwe locatie.</p> <p>Het Hooghuys/ Antoniusgebouw zal in de herontwikkeling worden getransformeerd naar appartementen. Recreatieve functies zijn niet haalbaar op deze locatie gezien de forse verbouwingsinvesteringen. Daarnaast ligt het gebouw nabij horeca en het winkelplein en zijn overige functies hier niet gewenst.</p>
<p>Grote diversiteit in woningen (1-2 persoonswoningen/ eengezinswoningen, patio's/ ouderenwoningen), zowel in typen als prijsklassen</p>	<p>Het woonprogramma van het Van Bergenpark is heel divers. Van sociale huurappartementen, tot grotere koopappartementen, rij-, twee onder en kap, gelijkvloerse en vrijstaande woningen.</p>
<p>Achterontsluiting gewenst door bewoners Lange Brugstraat grenzend aan terrein ten noorden van Kapelstraat</p>	<p>Wij gaan proberen dit mogelijk te maken voor de bewoners door middel van het bereikbaar maken van een inrit waarop de eigenaren van de woningen een achterom/ brandgang/ straatje kunnen realiseren op eigen erf. Nadere afstemming volgt hierover met de bewoners.</p>
<p>Achterontsluiting carport Lichttorenhoofd 5 bereikbaar houden</p>	<p>Wordt voorzien in het plan.</p>
<p>Behouden ruimte en groene karakter langs de Kerkstraat/ Kasteellaan.</p>	<p>Bij de Kerkstraat en Kasteellaan wordt een groene buffer voorzien tussen de bestaande straten en de nieuwe woningen, waardoor afstand wordt gecreëerd. Het groene karakter wordt versterkt door groene erfafscheidingen van de nieuwe woningen.</p>

Aandacht voor bestaande flora en fauna (vleermuizen, vogels, egels etc)	Een onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is het inventariseren van de aanwezige flora en fauna. Hieruit komt naar voren welke maatregelen dienen te worden getroffen bij de herontwikkeling.
(Monumentale) bomen behouden	In het plangebied zijn 4 waardevolle bomen aanwezig die door de gemeente zijn benoemd om ten minste te behouden, te weten de 3 watercypressen aan de Begijnstraat en 1 blauwe atlasceder aan het Van Bergenplein 37. De bomen zijn momenteel reeds ingemeten. Bij het opstellen van de planvisie wordt hier waar mogelijk rekening mee gehouden. Uit de nog op te stellen bomeninventarisatie zal de verwachte levensduur van de bomen blijken. In de uiteindelijke planvorming wordt dit meegewogen. Waar mogelijk behouden wij bestaande bomen om het groene parkachtige karakter van het plan en de planranden te onderschrijven.
Aandacht voor behoud huidige hondenuitlaatplaats aan Kasteellaan	Op de huidige plaats zal de hondenuitlaatplaats niet worden gehandhaafd, maar conform de regels binnen de gemeente zal worden bekeken waar een hondenuitlaatplaats benodigd is en kan worden ingepast.
Ruimte voor ontmoeting en verblijf (theehuis, ruimte opzet van een park, speelvoorzieningen, vijver)	De groene ruimtes en groene verbindingen tussen de toekomstige bebouwing krijgen op nog te bepalen locaties natuurlijke speelaanleidingen en bankjes voor ontmoeting. Bekeken zal worden hoe water in het inrichtingsplan zichtbaar kan worden gemaakt.
Aandacht en met respect omgaan met voormalig kerkhof aan Kerkstraat	De voormalige begraafplaats is reeds (bovengronds en wellicht ook deels ondergronds) geruimd. Wij zullen met respect de ondergrondse overblijfselen ruimen en stemmen de aanpak af met de gemeente.
De zichtlijn op de kerktoren behouden	Vanuit diverse richtingen zal zicht op de kerktoren behouden blijven.
Doorkijk op Antoniusgebouw vanuit Kerkstraat behouden	Aan de zijde van de Kerkstraat (noord-zuid) wordt voorzien in woningen met 1 laag en een kap. Korte rijtjes zorgen voor doorzicht.
Onderdoorgang van Antoniusgebouw behouden	Deze zal bij transformatie van het gebouw worden behouden en krijgt een voorname rol bij

	de entree van het plangebied.
Aandacht voor duurzaamheid	De hertontwikkeling van het Van Bergenpark zal passen bij de van toepassing zijnde regelgeving omtrent duurzaamheid.
Aandacht voor parkeren en geluid Hof van Holland café/ zalen irt nieuwbouw	Met de eigenaar van het complex zal overleg plaatsvinden. Bij de herontwikkeling zal rekening worden gehouden met de huidige vergunningen en activiteitenregels van deze locatie.
HWA's van woningen aan Kasteellaan zouden zijn aangesloten op droge sloot langs Kasteellaan. Hier rekening mee houden.	Bij de planvoorbereiding zullen wij inventariseren hoe het huidige rioleringsplan is opgezet waarbij wij ook zullen bekijken hoe de situatie is bij de Kasteellaan. Bij de herontwikkeling zullen wij ervoor zorgdragen dat afwatering doorgang kan blijven vinden, indien nodig door andere voorzieningen aan te brengen.