



Dongen

Uitwerkingsplan 4 'Beljaart, fase 2a'

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 voorontwerp uitwerkingsplan 'De Beljaart, fase 2a' bevat de bestemmingen, bouw- en gebruiksregels en ontwikkelingsmogelijkheden voor een deel van het stedelijk gebied van de gemeente Dongen. Het voorontwerp uitwerkingsplan heeft van 7 maart 2014 tot en met 17 april 2014 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 2 april 2014 heeft in het gemeentehuis een inloopavond plaatsgevonden.

2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp uitwerkingsplan 4 'Beljaart, fase 2a' toegezonden aan de volgende instanties en organisaties:

- Waterschap Brabantse Delta;
- Provincie Noord-Brabant;
- Brandweer Midden- en West-Brabant.

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 bestemmingsplan noodzakelijk is.

Overlegreacties

1. Het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.

Het college constateert dat de plantoelichting geen verantwoording biedt over de wijze waarop de nieuwbouw van de woningen zich verhoudt tot de regionale woningbouwafspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw in de zin van artikel 4.3, lid 1, van de (provinciale) Verordening ruimte 2014.

Evenmin wordt aangegeven op welke wijze toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (ladder voor duurzame verstedelijking) in de zin van artikel 3.1, lid 2, sub c, van de Verordening ruimte 2014.

Reactie:

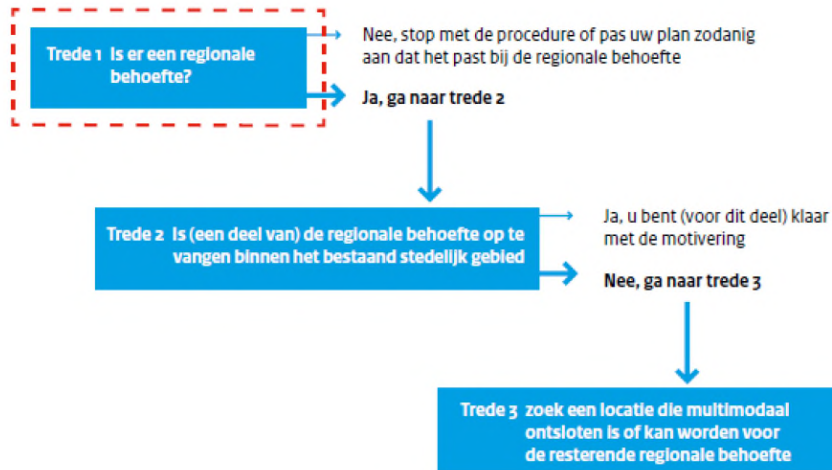
Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van art. 3.1.6 Bro zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt

Art. 1.1.1. Bro definieert stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Overheden dienen op grond van art. 3.1.6 Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

Deze stappen zijn:



Met dit bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Hierna worden de bovenstaande stappen doorlopen voor dit bestemmingplan.

Trede 1: Is er een regionale behoefte?

De ladder voor duurzame verstedelijking beoogt dat in regionaal verband de gezamenlijke ontwikkelingsbehoefte wordt bepaald. Als meerdere locaties aangewezen worden om in die behoefte te voorzien, is het aan de regio om de behoefte te verdelen over die locaties. Als de regionale behoefte voldoende is om een beoogde locatie te ondersteunen en in regionaal verband tevens deze locatie wordt geselecteerd om in de behoefte te voorzien, dan kan dit afdoende motivering vormen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Regionale afspraken

Binnen de regio Midden-Brabant is de woningbouwopgave voor de gemeente Dongen vastgesteld op 925 woningen in de periode 2013 t/m 2022. De plancapaciteit van dit uitwerkingsplan past binnen deze opgave.

Advies:

Aan de plantoelichting voornoemde reactie toevoegen.

2. Het dagelijks bestuur van het waterschap 'De 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 erop 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 opnemen in de plantoelichting.

Inspiraakreacties

1. Vieya Wooncorporatie, Postbus 134, 5100 AC Dongen.

Inspreker vraagt naar de actualiteit van het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied 'De Beljaart' in relatie tot onderhavig uitwerkingsplan. Naar de mening van inspreker waren in een deel van het plangebied aanvankelijk patio-woningen gedacht. Is dat thans nog aan de orde? Inspreker vraagt om garantie ten aanzien van het flora en fauna-onderzoek, met andere woorden levert een en ander geen belemmeringen op ten tijde van de bouw. Aangegeven wordt dat het begrip gevellijn ontbreekt. De daaraan gekoppelde vraag luidt dan: Mogen er schuttingen worden geplaatst op de grens van de bestemming tuin? Voorts verzoekt inspreker te voorkomen dat het mogelijk wordt om bouwwerken binnen een afstand van 10 meter van de voorgevel te plaatsen. Verder wordt opgemerkt dat op de plankaart bij de bestemming 'Wonen' met de subaanduiding 'twee aan een' (tae) een maximum aantal woningen van 1 wordt gegeven terwijl er dat normaliter 2 woningen zijn. Tenslotte verzoekt inspreker om tekeningen met een goede maatvoering zodat hij de ontwikkelingsmogelijkheden beter in beeld kan brengen.

Reactie:

In zijn vergadering van 28 maart 2013 heeft de gemeenteraad van Dongen besloten voor de verdere uitwerking van 'De Beljaart' het beeldkwaliteitsplan in te trekken maar de beeldkwaliteit te laten bewaken door de externe supervisor. Alle plannen die binnen het plangebied tot ontwikkeling komen, zullen aan de supervisor worden voorgelegd.

Het is onmogelijk om garanties af te geven. In goed overleg met onze adviseur en derde belanghebbenden hebben wij gekozen voor de aanpak zoals in de toelichting is verwoord. De vrij geringe omvang van het plangebied heeft daarbij ook een rol gespeeld.

De definitie van het figuur gevellijn komt inderdaad niet terug in artikel 1 Begrippen van de regels en zal hieraan worden toegevoegd. In artikel 3, lid 3.2 Bouwregels van de betreffende bouwregels wordt aangegeven wat er mogelijk is. Erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mogen maximaal 2 meter hoog zijn. Voor de voorgevelrooilijn tot maximaal 1 meter. Daarenboven wordt lid 3.3. van voornoemd artikel de mogelijkheid tot afwijken beschreven. Nergens op de verbeelding is de bouwaanduiding 'tweeaaneen' (tae) met de maatvoering 1 als maximum aantal wooneenheden opgenomen. In alle gevallen is de maatvoering 2 als maximum aantal wooneenheden opgenomen.

Een tekening met maatvoering is reeds aan inspreker toegezonden.

Advies:

Het begrip gevellijn wordt in artikel 1 Begrippen van de regels opgenomen.

2. De heer J Laurijsen, Achter den Ham 43, 5104 JS Dongen.

Inspreker vraagt de verkeersmaatregel éénrichtingsverkeer ter hoogte van zijn perceel te verwijderen.

Reactie:

Strikt genomen valt de weg Achter den Ham niet binnen de grenzen van het plangebied. Wij stellen vast dat de genoemde verkeersmaatregel destijds overeenkomstig de daarvoor bedoelde procedure is uitgevoerd. Een deel van de straat Achter den Ham is qua wegbreedte niet geschikt voor tweerichtingsverkeer. Het intrekken van de genoemde verkeersmaatregel is derhalve niet aan de orde. Volledigheidshalve merken wij op dat verkeersmaatregelen niet in een uitwerkingsplan worden geregeld.

Advies:

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

3. Mevrouw J. Kerkhof, Achterhuizen 8A, 5102 AM Dongen.

Inspreekster spreekt haar dank uit voor de gehouden informatieavond. Zij vraagt wat de bedoelingen zijn van de werkzaamheden die recent gestart zijn tussen Achterhuizen en Achterhuizensticht en hoe lang deze gaan duren.

Reactie:

Deze vraag heeft geen betrekking op onderhavig plangebied. Het gaat om rioleringswerkzaamheden ten behoeve van het perceel Achterhuizen 16 c.a. De werkzaamheden zijn inmiddels afgerond. Definitieve inrichting zal pas exact duidelijk worden in het kader van de realisering van fase 4.

Advies:

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

4. Mevrouw P.G.M. Goossens-Brok, Achterhuizen 8, 5102 AM Dongen.

Inspreekster geeft aan problemen te hebben met de riolering. Deze functioneert niet naar behoren en bij enige regenval ervaren zij overlast.

Met betrekking tot de verkeersveiligheid pleit inspreker voor het plaatsen van een verkeersspiegel aan het einde van Achterhoeven ten behoeve van het verkeer dat rechts Achterhuizen indraait en extra straatverlichting. Tenslotte wordt verzocht om een verkeersdrempel in Achterhoeven.

Reactie:

Het perceel Achterhuizen 8 bevindt zich aan het einde van een rioleringstreng en levert bij hevige regenval problemen op. Naar verwachting zal binnen anderhalf jaar dat deel van de riolering verder verbonden kunnen worden met een ander deel in de Beljaart zodat de 'eindsituatie' ter plaatse niet meer zal gelden en de problemen verholpen zullen zijn. Ten aanzien van het verzoek om een drempel merken wij op dat een drempel in zo'n korte straat weinig meerwaarde heeft.

Wij zijn geen voorstander van het plaatsen van een verkeersspiegel. Er is maar een klein gedeelte van de te beoordelen verkeerssituatie waarneembaar in de verkeersspiegel. Hier schuilt een groot gevaar in namelijk dat niet de volledige verkeerssituatie wordt beoordeeld. Daarbij kan de verkeersspiegel de situatie vertekenen waardoor verkeerde inschattingen gemaakt worden. Het plaatsen van een verkeersspiegel kan in een uitzonderlijke situatie een hulpmiddel zijn maar over het algemeen biedt een verkeersspiegel schijnveiligheid. Daarbij werkt de verkeersspiegel bij slechte en koude weersomstandigheden niet optimaal en is deze vandalismegevoelig.

De extra straatverlichting is inmiddels aangebracht.

Volledigheidshalve merken wij op dat verkeersmaatregelen niet in een uitwerkingsplan worden geregeld.

Advies:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

5. De heer W. Bals, Kloosterpad 26, 5104 JT Dongen.

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

In aansluiting daarop betoogt inspreker 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.

Vervolgens zal de door de inspreker voorgestelde wijziging ook een verbetering van de verkeersafwikkeling tot gevolg hebben.
Tenslotte stelt inspreker 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 hij nog steeds de nadelige gevolgen ondervindt, acht hij een adreswijziging ongewenst.

In tweede instantie heeft inspreker gevraagd waar de maat van 11 meter (gemeten van voorgevel naar de rand van de weg) van de voorgevelrooilijn van het beoogde belendende pand is vastgelegd.

Reactie:

Het voorontwerp uitwerkingsplan zoals dat ter inzage is gelegd, is mede een resultante van de door ons gevoerde onderhandelingen met de ontwikkelaar (lees Vieya Wooncorporatie). De beoogde ontwikkeling past in het te hanteren beleid van Vieya maar past ook stedenbouwkundig gezien. Dat er sprake zou zijn van een verbetering van de verkeersafwikkeling wordt door ons niet onderschreven. Tijdens de voorbereiding van onderhavig plan is overleg geweest met de aanwonenden van het Kloosterpad. Daarbij is ook gesproken over en ingestemd met de aanpassing van de straatnaamgeving, die een logisch gevolg is van de ontsluiting van het plangebied ter plaatse. Naar onze mening wordt de 'schade' op de voorgestelde wijze zoveel mogelijk beperkt.
De 11 meter maat is vastgelegd op de verbeelding en daarmee voldoende verankerd.

Advies:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

6. De heer D.A. van Peer, Achterhoeven 4, 5102 AN Dongen.

Inspreker wenst de aanleg van een verkeersdrempel in Achterhoeven en vindt dat de speelvoorziening moet blijven. Voorts vraagt hij of er nog patio/seniorenwoningen gebouwd worden op de locatie waar nu de speelvoorziening is gerealiseerd.

Reactie:

Zoals verwoord onder inspraakreactie 4 merken wij op dat een verkeersdrempel in zo'n korte straat weinig meerwaarde heeft.

In 2011 is op verzoek van de bewoners het braakliggend terrein aan Achter den Ham ingericht met een paar speeltoestellen. Daarbij is in de bewonersbrief richting de bewoners nadrukkelijk aangegeven dat deze speelvoorziening van tijdelijke aard is in afwachting van woningbouwplannen op die plaats. Er wordt voorzien in een mooie nieuwe speellocatie in de directe omgeving van het uitwerkingsplan, ter hoogte van Achterhuizen 8A.
Bij de voorbereiding/ontwikkeling van de Beljaart wordt op kaarten verbeeld hoe een invulling eruit zou kunnen zien. Dat zijn altijd ideeën en geen definitieve plannen. Aangezien er voor de betreffende gronden nog geen definitieve ontwikkelaar is gevonden, liggen er nog andere opties open met dien verstande dat het maximum aantal woningen is bepaald op 6.
Volledigheidshalve merken wij op dat verkeersmaatregelen niet in een uitwerkingsplan worden geregeld.

Advies:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

7. De heer G. en mevrouw W. van Loon, Achter den Ham 45, 5104 JS Dongen.

Insprekers zijn van mening dat de speelvoorziening aan Achter den Ham moet blijven.

Reactie:

Zie onze reactie op inspreker genoemd onder 6.

Advies:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

8. De heren R. Mutsaers, Achter den Ham 31, 5104 JS Dongen en P. Verboven, Achter den Ham 39, 5104 JS Dongen (mede namens de bewoners van de panden Achterhuizen 2a, 4, 8, 8a en 10; Kloosterpad 21 en 26; Achter den Ham 1, 6, 9, 19, 21, 23, 25, 29, 33, 35 en 41; Schorsmolenhoef 15; Achterhoeven 2)

Insprekers pleiten voor het handhaven van de speelvoorziening. Deze speelvoorziening heeft voor hen een nadrukkelijke sociale meerwaarde. Bovendien betogen zij dat het handhaven van de speelvoorziening een logische voortzetting is van de 'groene long' zoals die centraal in De Beljaart is gepland.

Dit betoog ondersteunen zij aan de hand van een aantal beweringen zoals: het aantal kinderen onder de 10 jaar; betere verhouding tussen rood en groen; het probleem van het vinden van een geschikte locatie ten behoeve van de ondergrondse afvalcontainers (een klein deel van de speellocatie zou hiervoor opgeofferd mogen worden); het bebouwen van de speellocatie maakt het huidige parkeerprobleem alleen maar groter; de kwaliteit van leven is beter door het handhaven van de speelvoorziening.

Reactie:

Zie onze reactie op inspreker genoemd onder 6.

Advies:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

9. De heer P. en mevrouw K. Verboven, Achter den Ham 39, 5104 JS Dongen.

Insprekers hebben hun interesse getoond in het kavel gelegen ten zuiden van het perceel Kloosterpad 26. Zij pleiten in dat verband voor verbreding van het bouwvlak van 8 naar 12 meter en het verplaatsen van de voorgevelrooilijn zover als mogelijk richting Kloosterpad.

Reactie:

Met inspreker zal contact worden opgenomen over de mogelijkheden tot verkoop van dit gemeentelijk eigendom. De afstandsmaat van 11 meter staat niet ter discussie. Verbreding van het bouwvlak behoort wel tot de mogelijkheden, met dien verstande dat de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter dient te bedragen.

Advies:

De verbeelding wordt aangepast in die zin dat het bouwvlak 4 meter wordt verbreed.

4. Ambtshalve wijzigingen

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

Aanpassingen toelichting (inclusief bijlagen)

n.v.t.

Aanpassingen regels

- Artikel 1 Begrippen
In lid 1.1. is de uniforme landelijke codering aangepast: nummer NL.IMRO.0766.BPU201400007-OW01. Deze code wordt overigens bij de vaststelling wederom vernummerd.
- Artikel 1.1 Begrippen
In lid 1.7 wordt het woord aanbouw vervangen door aanbouw/bijgebouw.
- Artikel 8 Algemene gebruiksregels
In artikel 8.8 wordt het woord lid 1 vervangen door lid 3

Aanpassingen verbeelding

- Het bouwvlak met de bouwaanduiding twee-aaneen gelegen aan de Achterhuizen wordt een kwartslag gedraaid.