

Bijlage 9: Verslag omgevingsdialoog “Gummarushofjes te Steenbergen”



15 september 2023

1 Inleiding

In het centrum van Steenberg is een kleinschalig woonbuurtje aan de Gummarusvelden gelegen. Het buurtje bestaat uit 30 senioren bungalows en is bezit van woningcorporatie Stadlander. Het betreffen sociale huurwoningen. Stadlander heeft aangegeven de Gummarusvelden te willen herontwikkelen tot een nieuw vitaal woongebied.

De huidige bebouwing is verouderd en sluit niet meer aan op de ambities van een duurzaam woningbestand, geschikt voor meerdere doelgroepen. De huidige woningen zullen daarom worden gesloopt waarna er nieuwe woningen zullen worden gebouwd.

Naast de senioren bungalows aan de Gummarusvelden worden ook 8 woningen aan het naastgelegen Doktersdreefje meegenomen bij de herontwikkeling. Dit zijn de woningen aan Doktersdreefje 3 t/m 17. Vanuit een ruimtelijk perspectief is het wenselijk ook de pastorie met tuin bij het plangebied te betrekken. In totaal worden er, inclusief de pastorie, 39 woningen gesloopt.

Om een nieuwe woonbuurt met een ruimtelijke opzet mogelijk te maken is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Met een nieuw bestemmingsplan wordt de bouw van 77 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

2 Het plan

De ruimtelijke opzet van het nieuwe woonbuurtje bestaat in hoofdlijnen uit twee hofjes die onderling met elkaar worden verbonden door middel van een informele route voor langzaam verkeer. Deze route sluit aan de westzijde aan op het Doktersdreefje en aan de noordoostzijde aan de Noordwal. Verspringende rooilijnen zorgen ervoor dat onbebouwde ruimtes variëren in omvang en brengen een menselijke maat in het plan.

Het plan kent een variatie aan woningtypen voor uiteenlopende doelgroepen zoals starters, senioren en gezinnen. De nieuwe woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak. Aan de oostzijde van het Doktersdreefje, ter plaatse van de huidige pastorie, wordt een kleinschalig appartementengebouw gerealiseerd van 3 bouwlagen.

De nieuwe woningen aan de westzijde van het Doktersdreefje kennen een oriëntatie op het Doktersdreefje.

Aan de Nieuwstad zal een blok van 3 geschakelde woningen gedraaid worden, zodat er voorkanten ontstaan richting de Nieuwstad en de kerk. Achter de woningen wordt een parkeerkoffer gerealiseerd.



Stedenbouwkundig plan Gummarushofjes

WELMERSBURG STEDENBOUW

MULLENERS + MULLENERS
ARCHITECTUUR STEDENBOUW LANDSCHAP

gemeente Steenberg

Stadlander

Stedenbouwkundig plan van Mulleners + Mulleners zoals gepresenteerd tijdens de inloopavond

3 Inloopavond

Aanpak

Woningcorporatie Stadlander heeft op 6 juni 2023 een inloopavond georganiseerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het woonbuurtje aan de Gummarusvelden en het Doktersdreefje.

Het doel van de inloopavond is geweest om omwonenden en belanghebbenden te informeren over het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan, de planning en procedures. Tijdens de inloopavond is aan de hand van posters en een film met 3D-beelden het plan gepresenteerd.

Belanghebbenden kregen tijdens de inloopavond de mogelijkheid om vragen te stellen en om hun reacties te geven. Dat kon zowel mondeling als schriftelijk via reactieformulieren die werden uitgedeeld.

Op het reactieformulier zijn de volgende drie vragen gesteld;

- Wat is uw indruk van het schetsontwerp? Wat vindt u goed? Wat zou u graag anders zien?
- Heeft u ideeën, vragen of opmerkingen voor de uitwerking van het plan?
- Heeft u vragen of opmerkingen over de planning en het proces?

Vervolg hierna

Als vervolg op de inloopavond zal er een klankbordgroep van maximaal 10 personen worden samengesteld.

De klankbordgroep zal bestaan uit een vertegenwoordiging van alle betrokken doelgroepen (jong en oud, toekomstige bewoners en omwonenden, huurders en eigenaren).

De klankbordgroep zal mee gaan denken bij de verdere uitwerking van het plan. De projectgroep gaat met de klankbordgroep in gesprek over de uitwerking van het plan met onder andere de volgende vraagstukken:

- Bepalen positie en verdeling woningtypes
- Keuzes in de inrichting van de woonomgeving: de hofjes en de parkeerterreinen
- Keuzes in uitstraling, kleur en materiaalgebruik
- Nadenken over bewonerscommissies om samen te werken aan een leefbare en fijne buurt.

4 Reacties van omwonenden

Er waren circa 100 mensen aanwezig tijdens de inloopavond. De opkomst was goed.

Eenieder kreeg de kans om een toelichting op het plan te krijgen en vragen te stellen. Medewerkers van Stadlander, de gemeente Steenberg, de stedenbouwkundige en architect waren aanwezig om mensen te woord te staan en vragen te beantwoorden. Mensen konden ter plekke een reactieformulier indienen. Er was ook de mogelijkheid om later via de e-mail een schriftelijke reactie toe te sturen.

Planopzet

In algemene zin is positief gereageerd op het plan. De meeste omwonenden geven aan het een mooi plan te vinden. De opzet met autoluwe, groene hofjes wordt gewaardeerd. Tegelijkertijd worden er aandachtspunten meegegeven. Deze aandachtspunten gaan over meerdere thema's: de bouwhoogtes, de afstand tot bestaande woningen, de ontsluiting van parkeerterreinen, de afwatering en de rijroutes van bouwverkeer.

Aansluiting op bestaande percelen

Op de plantekening is niet altijd duidelijk hoe er aan wordt gesloten op bestaande percelen en hoe met de erfafscheiding wordt omgegaan. Dit moet goed worden uitgewerkt. Ook moeten bestaande toegangen tot achtertuinen en schuurtjes worden gerespecteerd (deze dienen ook in de toekomst toegankelijk te blijven).

In het plan zullen bestaande toegangen tot schuren en achtertuinen gerespecteerd worden. Via de toekomstige parkeerterreinen blijven de achtertuinen van bestaande bewoners toegankelijk. Er zal, bij een verdere uitwerking van het plan aandacht worden geschonken aan de erfafscheidingen. Dit zal ook onderwerp van gesprek worden bij de klankbordgroep.

Woningdifferentiatie

In algemene zin wordt er positief gereageerd op de woningdifferentiatie in het plan. De mix van grondgebonden woningen voor gezinnen en senioren en appartementen voor starters en senioren is goed.

Wel worden door sommige bewoners zorgen geuit over het grote aandeel sociale huurwoningen. Zij geven aan liever een mix van koop- en huurwoningen terug te willen zien in het plan.

Omdat er een grote behoefte is aan sociale huurwoningen zal het merendeel van de woningen in dit segment worden gerealiseerd. Stadlander, de eigenaar van het grootste gedeelte van de gronden, is een woningcorporatie en heeft als doel sociale huurwoningen voor verschillende doelgroepen te realiseren. Er zal in overweging worden genomen om naast sociale huurwoningen enkele koopwoningen of woningen in het middenhuursegment te realiseren.

Verkeer en parkeren

Mensen vinden het autoluwe karakter van het plan positief en vinden het fijn dat er voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen in het plan. Omwonenden maken zich zorgen over toegangen naar de parkeerplaatsen. Die toegangen komen naast bestaande woningen te liggen. Men vreest voor overlast van passerende auto's.

Ook worden zorgen geuit over de situering van de parkeerplaatsen achter de percelen. Omdat er weinig zicht op deze binnenterreinen is vreest men voor overlast en criminaliteit.

In verband met de toenemende parkeerdruk in het centrum vragen bewoners zich af of er een toegang met de auto tot de tuin via de achterzijde mogelijk is.

Bij een verdere uitwerking van het plan zullen de toegangen tot de parkeerterreinen verder worden vormgegeven. Daarbij kan door toepassing van (groene) erfafscheidingen de overlast van passerende auto's zo veel mogelijk worden beperkt.

Er zal bij de planuitwerking aandacht uitgaan naar de zorg over overlast/criminaliteit op de parkeerterreinen.

Door deze netjes in te richten en voldoende te verlichten kan overlast zo veel mogelijk worden voorkomen.

Het toegankelijk maken van achtertuinen om daarmee te kunnen parkeren in de eigen tuin of schuur wordt niet mogelijk gemaakt omdat dat ten koste gaat van openbare parkeerplaatsen.

Bouwhoogtes

Mensen geven aan dat de eerste indruk van de bebouwing goed is. Op sommige plekken heeft men wel zorgen over de bouwhoogtes in het plan. Men vreest voor meer inkijk vanuit de nieuwe woningen en appartementen, verlies van privacy, de afname van zonlicht en daarmee ook een vermindering van het woongenot en verlies van zicht op de Gummaruskerk.

In het plan zitten enkele woningen met platte daken. Er wordt aangegeven dat platte daken weinig karakter hebben.

De afstand van de nieuwe woningen tot de bestaande woningen is in bijna alle gevallen groter dan in de huidige situatie. Dit komt omdat de parkeerterreinen ertussen komen te liggen. Door de grotere afstand zal er maar in zeer beperkte mate sprake zijn van verlies aan privacy of minder zon in de tuin.

De architect zal de opmerking over de platte daken meenemen in de uitwerking. Overigens is het al zo dat bijna alle woningen van een kap zijn voorzien in het gepresenteerde plan.

Losse opmerkingen en suggesties

- Omwonenden aan de Oostdam geven aan in de huidige situatie al last te hebben van wateroverlast. Ze geven als aandachtspunt mee dat de hoogte tussen bestaande omliggende tuinen en de nieuwe tuinen niet veel moet verschillen en vrezen voor een toename van de wateroverlast.
- Mensen vragen of inwoners van Steenbergen voorrang krijgen bij de nieuwe woningen. Sommige mensen hebben aangegeven graag in aanmerking te komen voor een woning.
- Omwonenden vragen zich af op welke wijze er gebouwd gaat worden en wat de rijrichting zal zijn van het bouwverkeer.
- Er wordt een idee geopperd om een centrale energievoorziening voor bewoners en omwonenden te realiseren.
- Er wordt een suggestie gedaan om een speeltuin te realiseren in de openbare ruimte.

Bovenstaande opmerkingen en suggesties zullen meegenomen worden bij het vervolg / bij de uitwerking van het plan.

Communicatie / Vervolgproces

Mensen geven aan dat ze graag betrokken willen blijven bij het proces en graag op de hoogte gehouden willen worden. Ook is gevraagd of de plantekeningen en impressies die getoond zijn tijdens de inloopavond toegestuurd kunnen worden. Er is behoefte aan meer duidelijkheid over de planning van werkzaamheden.

Stadlander en gemeente Steenbergen zullen samen de communicatie rondom het plan verzorgen. Er is inmiddels een website "vitalevesting.nl" gelanceerd. Op deze website staan het plan, de 3d-animatie en ook een kort verslag van de bewonersavond inclusief foto's.

5 Samenvatting

Op 6 juni 2023 heeft in het kader van de herontwikkeling van de Gummarusvelden en een deel van het Doktersdreefje een inloopavond plaatsgevonden. Op deze inloopavond waren circa 100 belangstellenden aanwezig.

De omwonenden hebben overwegend positief gereageerd op het plan. Er is aandacht gevraagd voor onder andere de bouwhoogtes, de toegangen tot de parkeerterreinen en de toegangen tot achtertuinen en schuren.

Door het introduceren van een hogere bouwhoogte (drie woonlagen) ontstaan er bij omwonenden zorgen over een vermindering aan privacy, minder zon in tuin/woning en het verlies van uitzicht.

Een deel van de zorgen zijn tijdens de inloopavond bij omwonenden weg genomen door de afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing te tonen. Deze afstand van nieuwbouw tot bestaande bebouwing wordt in de meeste gevallen groter dan in de huidige situatie.

Overige zorgen en aandachtspunten worden meegenomen door het ontwerpteam bij een verdere uitwerking van de plannen. Tevens worden deze aandachtspunten onderwerp van gesprek tijdens de bijeenkomsten van de nog samen te stellen klankbordgroep.

