

Verslag Omgevingsdialoog Hoogland fase 2, Bakel

Datum	3 februari 2022 19.00-19.49 uur
Locatie	Teams (digitaal)
Initiatiefnemer	BL Huisvesting
Aanwezig vanuit Initiatiefnemer	
Aanwezig vanuit de wijk	47 belangstellenden

Openingswoord met spelregels door

toont de presentatie en geeft toelichting hierop:

Sheet 1, : in rood gestippeld het plangebied

Sheet 2, : deze sheet geeft het planconcept weer, waarbij het driehoekig plangebied wordt verdeeld in 2 helften middels een groenzone. Het groengebied ten zuidwesten van het plangebied wordt daardoor heel diep de woonbuurt in voelbaar

Sheet 3, Het planconcept is verder uitgewerkt in een verkavelingsplan waarvan u hier een vertaling ziet. Tevens is de zuidelijke ontsluitingsweg toegevoegd.

Sheet 4, 5 en 6 : het onderdeel groen, de typologieën van de woningen en het parkeren worden in deze kaartbeelden even uitgelicht. Voor het onderdeel groen kan nog vermeld worden dat het spelen in de groene zone in het midden van het plan nog een nadere uitwerking in overleg met de toekomstige bewoners zal plaatsvinden. Belangrijk ten aanzien van het parkeren is het feit dat er gekozen is om aan 1 zijde van de weg uit te gaan van langsparkeren en voor het overige te voorzien in parkeerclusters. De vrijstaande woningen en tweekappers parkeren op eigen terrein.

Sheet 7, : op deze sheet hebben we een aantal sfeerbeelden verzameld, die als voorbeeld voor de gewenste architectuur kunnen dienen. Belangrijk is een mooie, lommerrijke, dorpse architectuur.

Sheet 8, : de verkaveling is ook even in een 3d-model uitgewerkt, waarvan u hier een vogelvlucht-impressie ziet

Sheet 9 en 10 : In beide ooghoogteperspectieven kunt u een eerste vertaling zien van de diverse woningtypes in het plangebied. Op sheet 9 de tweekapper en de driekappers. Op sheet 10 een driekapper en de schuurwoningen in de noordelijke hoek van het plangebied (rug aan rugwoningen). In het ooghoogteperspectief op sheet 10 is ook duidelijk te zien dat in de woonstraten aan 1 zijde wordt geparkeerd en aan de andere zijde een groenstrook aanwezig is.

Sheet 11, : Misschien wel de belangrijkste sheet van de presentatie, namelijk de juridische vertaling van het verkavelingsplan. Op deze verbeelding ziet u gele woonvlekken, met daarin aanduidingen die aangeven welke soorten woningen er mogen komen. Dat wil zeggen een tweekapper, een vrijstaande woning of aaneengesloten, dan wel vrijstaand. Bovendien staan de goothoogte en nokhoogte weergegeven (6m, respectievelijk 11 m) en in het grijs ziet u daarin de ontsluitingsstructuur en onderin een uitzoom waar de nieuwe ontsluitingsweg wordt aangesloten. U ziet daarnaast de groenstemming, wat niet wil zeggen dat dat niet ook in de grijze structuur is opgenomen, maar daar waar het echt groen is, is het ook echt groen en daar mag dus ook geen weg komen.

Belangrijk is om te vermelden is dat het voorontwerp bestemmingsplan zal tot van 21 januari tot 23 februari worden getoetst door de provincie, het waterschap, de gasunie, veiligheidsregio en de omgevingsdienst en dat wil zeggen dat op dit moment het plan op dit moment door alle overheidsinstanties wordt getoetst en dat vervolgens indien er opmerkingen komen op het voorontwerp, wij deze moeten verwerken en dan het ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht en dat zal zijn vanaf begin april tot en met 17 mei. Dan kunt u dat terugvinden op de gemeentelijke website en u kunt dat inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl en uiteraard ook op het gemeentehuis.

Met andere woorden daar kunt u nog eens goed nalezen hoe het bestemmingsplan in elkaar zit, hoe de bestemmingen zijn neergelegd, of alle onderzoeken goed gedaan zijn aangezien we heel veel onderzoeken hebben moeten doen voor dit plan en kunt u daarop uw zienswijze indienen en vervolgens wordt op basis van de zienswijze het bestemmingsplan vastgesteld. De zienswijze wordt behandeld en het bestemmingsplan zal voorgelegd worden aan de gemeenteraad (die is gemachtigd om het bestemmingsplan vast te stellen) en zoals ik hier kan zien zal dat in juli van dit jaar vast plaatsvinden en op dat moment kunt u nogmaals uw bezwaren of bedenkingen voorleggen mocht dat aan de orde zijn en zal het daarna al dan niet onherroepelijk worden in de zomer van 2022. Dat is de doorloop in grote stappen van het bestemmingsplan. Waar we op hopen is dat we met de realisatie kunnen aanvangen in het 4^e kwartaal van 2022.

Afsluiting presentatie en mogelijkheid voor vragen via de chat:

■■■■■: Super die extra ontsluiting

■■■■■: Als er maar geen sluipverkeer komt bijvoorbeeld over boothuizen

- ■■■■■: ja we gaan het inpassen in de waterberging. De ontsluitingweg zal zwieren door de wijk en niet uitnodigen voor sluipverkeer. Het wordt geen aantrekkelijke weg om af te snijden.

■■■■■: Ik mis een heel deel groen aan de rechterzijde

- ■■■■■: Toelichting?
- ■■■■■: In de eerste fase was er aan de rechterzijde een groene punt voor de woningen die daar nu staan aan Steengoed en ik zie daar in het huidige plan niet terug
- ■■■■■ kun je dat toelichten?
- ■■■■■ Ik ken de kaarten voor Neerakker fase 1, de 2^e fase is voor het ontwerp als totaal.
- ■■■■■ Wat we heel belangrijk vonden is doordat het een V-locatie is, is dat we het groen wat aan de zuidrand van fase 1 zit, zo diep mogelijk de wijk in krijgen. Vandaar dat we hebben gezegd dat we daar op diep plek te bufferen zodat de hele wijk er zicht op heeft en profijt.

Elly: Op welke weg komt de ontsluitingsweg uit?

- ■■■■■: is het totaalbeeld nu helder?

- [REDACTED]: Wij wonen op de Dakworm heb ik het dan goed gezien als de weg een stuk richting Dakworm draait en dan naar afbuigt.
- [REDACTED]: De weg sluit aan op de dakworm en dat is naast de pompen van het waterschap wat daar ook zit, naast het zandpad. Wout toont scherm waarop te zien is hoe de aansluiting komt ten opzichte van de Dakworm
- Er komt een tweede ontsluiting? [REDACTED]: Ja.

[REDACTED]: Hoe zit het met de goothoogtes die nu vastligt op max 350cm? Wordt alles gegeven aan de projectontwikkelaar of is er ook plaats voor zelfbouw?

- [REDACTED]: De goothoogtes zullen opgetild worden naar 6m hoogte.
- [REDACTED]: in de 2^e fase van het plan zitten nog 5 zelfbouwkavels.

[REDACTED]: Kunnen we de presentatie digitaal ontvangen?

- Ja die wordt toegestuurd. [REDACTED]: U ontvangt een formulier en de presentatie over de email.

[REDACTED]: Mag de bestaande buurt/wijk ook meedenken met het gemeentelijke deel van de groene waterbuffer (zuid-westzijde)?

- [REDACTED]: Ik ga dit bespreken met de projectleider dat deze wens er is en daar komen we op terug.

[REDACTED]: Zal tijdens de bouw het gehele bouwverkeer via de ontsluitingsweg gaan?

- [REDACTED]: De doelstelling is inderdaad via de nieuwe ontsluitingsweg. Heeft onze voorkeur: [REDACTED]: Heeft de voorkeur en we kijken naar geschiktheid.

[REDACTED]: Is nu een populair uitloop speelgebied

[REDACTED]: Geheel rechts in dit plaatje (sheet 11) in een klein blokje geel weergegeven, dat is onze tuin (niet gemeentegrond, maar privébezit) maakt dus geen onderdeel uit van dit plan.

- [REDACTED]: Dat heeft overlap met ander bestemmingsplan en heeft niks te maken met eigendom. We zullen die lijn aanpassen.

[REDACTED]: Wat is het plan met betrekking tot de hoeveelheid schuurwoningen?

- [REDACTED]: Er komen 24 schuurwoningen rug aan rug, starterwoningen voor kleine beurs. Geklustert parkeren, leuke huizen voor starters in het groen. [REDACTED]: Prijzen rond de 210k.

[REDACTED]: Welke makelaar gaat het verkoopproces begeleiden en dergelijke?

- [REDACTED]: Van Helvoort

[REDACTED]: Komt er een verbinding tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de rotonde bij Nard Thuis (in de toekomst)?

- [REDACTED]: Daar is geen sprake van, daar zijn geen plannen voor

█: Zijn er ook eisen aan groen in de wijk? Zoals hebben, en type openbaar groen? Plaatjes zagen eruit alsof het gras goed kort wordt gehouden ;-) Maar neem aan dat het er wat groener uit komt te zien?

- █: Plan met gebiedseigen soorten en uiteraard niet alleen gras en sfeerplaatjes geven alleen een overzicht en elke weg krijg aan een zijde een groenzijde

█: Uitsluitingsweg van asfalt?

- █: Het wordt geen beton en moet aansluiten op landschap

█: U wordt de pepstraten laan zelfs gebruikt als tn?

- De Pepstraten wordt nu ook gebruikt als sluiproute: █: Ik heb het genoteerd en ik ga dat bespreken met verkeerskundigen om dat te kunnen voorkomen.
De Diepstraten laan wordt er nu ook voor gebruikt en 2-3 keer per week staat er een vrachtwagen vast. █: Ik ga bespreken of we deze weg kunnen verbieden voor vrachtwagens.

█: Ik hoop niet van Helvoort was in eerste plan ook al een drama

█: Maar het groen wat in fase 1 beloofd was, is nu niet meer van toepassing?

- █: We hebben het groen op een andere wijze in het plan ingebracht.

█: Nu wordt de Diepstratenlaan gebruikt als sluiproute zelfs voor vrachtwagens omdat de navigatie verkorte rij route geeft

█: Gaan jullie het zandpad verharderen richting de rotonde? Zodat men rechtstreeks richting de doorgaande weg kan?

- Reeds besproken

█: Komt het vrachtverkeer door Boothuizen of door Dakworm? Dan zou de inrichting van Boothuizen plaats kunnen gaan vinden.

- Al beantwoord

█: Tuinhuis

- De grenzen moeten we corrigeren (█)

█: Blijft de singel zoals hij nu is behouden?

- █: Aan die kant van de wijk komen wij niet

█: Zo is in het verleden ook de Heggeroosstraat, Klimroosstraat en de west zijde afgesloten zodat het verkeer geen doorgang meer had. Men zoekt toch telkens de wegen die daarvoor feitelijk niet geschikt zijn. Dus echt aandacht voor het mogelijke sluipverkeer.

- █: Goed dat het wordt gemeld

█: Enkel koopwoningen toch?

- █: Er zitten 5 huurwoningen in het plan. In overleg met gemeente.

[REDACTED]: Gaat de inrichting van de Boothuizen dan ook plaatsvinden?

[REDACTED]: Wanneer zal de inrichting van de straat Boothuizen plaatsvinden? Dit is momenteel een bouwweg en is gevaarlijk voor voetgangers/ fietsers.

- [REDACTED]: Er komt een brief met toelichting en we willen gaan kijken of we gaan beginnen met de inrichting. We gaan aan de slag met verlichting en de stoep, einde dit jaar. De tekeningen dienen geactualiseerd te worden en er komt een info-bijeenkomst.

[REDACTED] Waar komen de huurwoningen?

- [REDACTED]: Nog niet bekend, meest voor de hand liggend in de schuurwoningen. In die hoek, maar nog nadere invulling

[REDACTED] Wanneer zijn de prijzen van de woningen bekend?

- [REDACTED]: Medio van dit jaar in de verkoop. Woningen worden verder ge-engineerd en uitontwikkeld, en dan kunnen de prijzen worden vastgesteld. Naar gelang de belangstelling kunnen we goed schakelen tussen verkoop en aanvang bouw.

[REDACTED]: Misschien dan ook naar de Hilakker kijken, nu met het verplaatsen van het industrieterrein is het daar ook gevaarlijk met vrachtwagens bij het kruispunt bij de Jumbo.

- [REDACTED]: Wordt opgepakt met verkeerskundigen

[REDACTED] Verplaats die straatverlichting van de Kogelpot maar naar Boothuizen. Bij ons zijn ze veel te fel (persoonlijke mening)

- [REDACTED]: gaat het meenemen

[REDACTED]: Ontsluitingsweg dient wel verhard te zijn, gebroken puinpad zorgt voor zeer veel stof.

- [REDACTED]: Het wordt zeker geen gebroken puinpad.

[REDACTED] Bedankt voor de aandacht en de vragen. Er komt een verslag van de bijeenkomst samen met formulier en presentatie per mail uw kant op.

Tot ziens en bedankt voor de aandacht.

[REDACTED] Bedankt

[REDACTED] Dank voor de informatie

[REDACTED] Over het grote geheel een mooi plan. Dank voor de presentatie

[REDACTED] Dank!

Opnames gestopt en Teams meeting gesloten om 19.49 uur