

Verslag omgevingsdialoog gebiedsontwikkeling Doonheide 3

Voor deze ontwikkeling heeft initiatiefnemer de omgevingsdialoog op verschillende manieren ingevuld. Op de eerste plaats heeft initiatiefnemer op dinsdag 19 november 2024 een informatieavond georganiseerd voor omwonenden. De bijeenkomst vond plaats op de begane grond van het kantoorgebouw aan het Ridderplein 7 te Gemert. In onderstaande afbeelding is weergegeven welke omwonenden door initiatiefnemer zijn uitgenodigd.



Figuur 1: de omwonenden gelegen binnen het geel-gearceerde gebied zijn uitgenodigd voor de informatieavond.

Vervolgens is initiatiefnemer in (vervolg)gesprek gegaan met een aantal omwonenden. Deze omwonenden hadden in eerste instantie (naar aanleiding van de informatieavond) hun suggesties en zorgen over het stedenbouwkundig plan per e-mail gedeeld met initiatiefnemer. Op basis van deze opmerkingen heeft initiatiefnemer het stedenbouwkundig plan aangepast en hebben vervolggesprekken plaatsgevonden. Met een aantal omwonenden is initiatiefnemer nog in gesprek.

Er was een redelijke opkomst voor de informatieavond van 19 november 2024. Initiatiefnemer heeft bijgehouden welke omwonenden aanwezig waren middels een presentielijst. De algemene reactie van omwonenden was positief. Het was bij omwonenden over het algemeen bekend dat op de betreffende planlocatie woningbouw plaats zou vinden, maar de exacte invulling van het stedenbouwkundig plan was bij omwonenden nog niet bekend.

Veel omwonenden hebben wel zorgen geuit omtrent verkeersveiligheid. Met name het kruispunt Handelseweg/Doonheide/Scheiweg wordt nu echt als verkeersonveilig

ervaren. Omwonenden hebben in de huidige situatie al erg veel zorgen over dit kruispunt en de verwachting is dat – indien hier niets wordt gewijzigd aan de verkeerssituatie – de verkeersonveiligheid als gevolg van de ontwikkeling alleen nog maar zal toenemen.

- *Vervolgactie: De Handelseweg (inclusief het kruispunt Handelseweg/Doonheide/Scheiweg) staat op de planning om afgewaardeerd te worden tot een 30 km/u weg, waarbij de weg opnieuw wordt ingericht. Ook het kruispunt wordt dan aangepakt. Het is nog niet duidelijk wanneer de afwaardering zal plaatsvinden.*

Ook stellen enkele omwonenden vragen over de aansluiting aan de Doonheide. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan een verkeersonderzoek is gedaan door adviesbureau Goudappel. Uit dat onderzoek is gebleken dat 90% van het verkeer afgewikkeld zal worden via de Handelseweg en 10% via de aansluiting aan de Doonheide. Omwonenden vragen zich af hoe kan worden gegarandeerd dat het ook echt 10% zal zijn. Bovendien geven omwonenden aan dat vermoedelijk in het nieuwbouwplan een ideale sluiproute is gelegen om vervolgens het kruispunt Handelseweg/Doonheide te mijden.

- *Vervolgactie: In het kader van bereikbaarheid voor hulpdiensten in geval van calamiteiten, is een tweede aansluiting geïntroduceerd. Deze aansluiting is gelegen aan de Doonheide en is voornamelijk bedoeld om de bereikbaarheid te allen tijde te garanderen. De suggestie dat daarmee tevens een sluiproute kan ontstaan wordt begrepen. Mede naar aanleiding van deze opmerking is nog eens kritisch gekeken naar de profielen van de sluiproute. Dit profiel is opnieuw vormgegeven en is als “Profiel D” nader geduid in het aangepast stedenbouwkundig plan. Door het versmallen van het profiel en het faciliteren van parkeren op de rijbaan wordt deze route voor doorgaand verkeer veel minder aantrekkelijk gemaakt.*

Ook zijn zorgen geuit over het fietspad tussen het plangebied en de Handelsweg. Met de toename van het (fiets)verkeer kan deze situatie (nog) onveiliger worden.

- *Vervolgactie: met de verdere (civieltechnische) uitwerking van het plan wordt de aansluiting Doonheide 3 – Handelseweg verder vormgegeven. Ook de ligging en aansluiting met het fietspad is hier onderdeel van.*

Aan de Doonheide grenzen enkele percelen met hun tuinen direct aan het plangebied. Er zijn zorgen over een mogelijke verslechtering van gevoelens van privacy aangezien volgens het huidige ontwerp in de toekomst nieuwe woningen direct met de achtertuin aan deze bestaande woningen gaan grenzen. Omwonenden hebben verzocht om nog eens kritisch naar deze hoek te kijken.

- *Vervolgactie: Met een deel van deze omwonenden heeft initiatiefnemer vervolgesprekken gevoerd. Het stedenbouwkundig plan is aangepast. De*

woningdichtheid aangrenzend aan de achtertuin van deze omwonenden is aangepast. De oriëntatie van een bouwblok is aangepast, zodanig dat mogelijke inkijk vanuit verdiepingen wordt geminimaliseerd. Tot slot wordt een groenstrook geïntroduceerd waarin opgaande beplanting eventuele toekomstige zichtlijnen blokkeert. Initiatiefnemer is nog in gesprek met de betreffende omwonenden over de exacte vormgeving en invulling van deze groenstrook.

Overige opmerkingen:

- Een omwonende aan de Doonheide heeft gevraagd of het mogelijk is om de oriëntatie van een nieuwbouwwoning te draaien.
 - *Vervolgactie: de betreffende woning is gedraaid.*
- Omwonenden vragen of de Doonheide nog opnieuw wordt ingericht.
 - *Vervolgactie: De Doonheide is recentelijk opnieuw ingericht. Deze vernieuwde inrichting blijft dan ook grotendeels intact. Wel worden op diverse posities houten palen geïntroduceerd die de overrijdbaarheid van de stoep blokkeren. Deze maatregel hangt samen met de conclusies van het verkeersonderzoek. Daarnaast wordt ter plaatse van de aansluiting met het nieuwbouwplan een nieuw verkeersplateau gerealiseerd.*
- Een omwonenden vraagt hoe de bebouwing aan de Handelseweg tot stand is gekomen.
 - *Vervolgactie: De invulling van de bebouwing aan de Handelseweg is tot stand gekomen na een verdiepende analyse Handelseweg-Lodderdijk die is uitgevoerd door SAB. De analyse van het straatbeeld Handelseweg-Lodderdijk is vervolgens vertaald in ontwerputgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan het stedenbouwkundig ontwerp. Deze ontwerputgangspunten zijn terug te vinden in het stedenbouwkundig plan.*

Een omwonende is van mening dat er gestapelde woningen zijn gesitueerd op plaatsen waar juist bestaande woningen aanwezig zijn. De omwonende vreest inkijk en een verslechtering van gevoelens van privacy met name door mogelijke posities van eventuele balkons.

- *Vervolgactie: Initiatiefnemer heeft met deze omwonenden een vervolgesprek gevoerd. Tijdens dit overleg heeft initiatiefnemer een profiel/doorsnede overlegd om eventueel toekomstige zichtlijnen tussen de nieuwbouw enerzijds en de bestaande woning van de omwonenden anderzijds nader te duiden. Uit deze doorsnede volgt dat zichtlijnen uit privé buitenruimten worden vermeden. Initiatiefnemer en omwonende zijn nog met elkaar in gesprek.*
- Omwonenden merken op dat er verschillende tekeningen in omloop zijn op de website van de Gemeente Gemert-Bakel.

- *Vervolgactie: Initiatiefnemer heeft dit gemeld bij de gemeente.*
- Een omwonende wijst initiatiefnemer op een uitspraak uit het verleden dat Handel en Gemert nooit verder aan elkaar gaan groeien, terwijl dat voor het gevoel van de omwonenden nu juist wel gebeurt.
 - *Vervolgactie: Initiatiefnemer heeft dit gemeld bij de gemeente.*
- Omwonenden zijn van mening dat voor hun gevoel de nieuw te bouwen woningen aan de Doonheide te dicht op de weg zijn gesitueerd. Echter, hier is rekening gehouden met de bestaande rooilijn. Mogelijk dat het beeld met markeringen een vertekend beeld geeft.