

Dongen

Bestemmingsplan Heuveleind

Nota van Zienswijzen

In deze nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de ingekomen zienswijzen die zijn ingediend in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Heuveleind.

Het ontwerpbestemmingsplan en alle bijbehorende stukken hebben vanaf vrijdag 8 april 2022 tot en met donderdag 19 mei 2022 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling indienen. Er is één zienswijze ontvangen.

Er is een zienswijze ontvangen van:

- Reclamant 1, [REDACTED] d.d. 12 mei 2022, ontvangen 12 mei 2022.

De zienswijze is uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid samengevat weergegeven maar in de reactie komen alle relevante elementen aan de orde. De zienswijze is dus in zijn geheel beoordeeld. Als aanpassing van het bestemmingsplan aan de orde is, staat dit bij de conclusie aangegeven.

Zienswijzen

Reclamant 1

Zienswijze

Reclamant heeft weinig hoop dat nog iets aan het plan veranderd kan worden. Het plan was moeilijk vindbaar. Op de site van Casade is het plan niet te vinden.

Antwoord

Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is op 7 april 2022 gepubliceerd in de Informatiekrant van Dongen en het Gemeenteblad. De bewoners van de woningen in de omliggende (zij)straten hebben een bewonersbrief ontvangen met daarin de informatie over het plan en de ter inzagelegging. Reclamant woont buiten dit gebied. Waar het plan in te zien is, staat in de publicatie aangegeven.

Op de site van Casade heeft ten tijde van de voorbereiden van het plan informatie gestaan over de klankbordgroep waarmee het plan is besproken en op onderdelen is aangepast. Het stedenbouwkundige plan is zichtbaar op de site. Het publiceren van het ontwerpbestemmingsplan hoeft niet op de site van Casade te staan. Die publicatie staat zoals gebruikelijk op www.ruimtelijkeplannen.nl

Zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de sloop van de panden. Renoveren van de panden of bouwen van woningen binnen de bestaande bouwvlakken is minder ingrijpend voor het omliggende groen. Nu verdwijnen bomen die jaren oud zijn voor bomen van een kleinere omvang en een kleinere kruin wanneer deze bomen volgroeid zijn.

Antwoord

De woningen aan de Planetenstraat zijn in de jaren '70 gebouwd en kennen een opzet met 4-laagse hoogbouw in L-vorm in de noordoosthoek en laagbouw in de oksel. Deze 'stempel' komt van noord naar zuid drie maal voor. Casade heeft onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de woningen. De woningen in

de noordelijke 'stempel' zijn nog van voldoende kwaliteit en worden door geëxploiteerd. Voor de twee zuidelijke 'stempels' geldt dat voor een sloop-nieuwbouw scenario is gekozen. Er zijn meerdere redenen om de woongebouwen te slopen:

- De woningen zijn bouwtechnisch slecht en voldoen niet meer aan de eisen die je mag stellen aan woningen in deze tijd
- Renovatie van de woongebouwen in combinatie met de verduurzamingsopgave zou zeer kostbaar zijn en grote invloed hebben op de hoogte van huren
- Het bestaande type woningen sluit niet aan op de doelgroepen die Casade wil huisvesten
- Casade wil een woningvoorraad die aansluit op de vraag naar betaalbare woningen op langere termijn.
- Differentiatie in type woningen, doelgroepen en huurprijs in de wijk is gewenst.

Om deze reden heeft Casade ervoor gekozen een nieuw plan te ontwikkelen waarmee wordt ingespeeld op de gewenste doelgroepen. Er worden nieuwe, zeer duurzame en kwalitatieve woningen ontwikkeld en tevens wordt er een kwaliteitsslag aan de openbare ruimte gegeven .

Binnen het plangebied bevindt het openbare groen zich in de huidige situatie tussen de hoogbouw en laagbouw in. De ruimte wordt nu niet tot nauwelijks gebruikt, met uitzondering van een ingerichte speelplek voor de kleinste kinderen.

In de nieuwe situatie worden de groenzones langs de Dunantstraat, Rijensestraatweg en Planetenstraat met elkaar verbonden, door een nieuwe robuuste openbare groene ruimte rondom de Schweitzerstraat. De groene ruimte is voor verschillende doeleinden inzetbaar, waterberging, spelen, en kleine activiteiten voor de buurtbewoners.

De zeer belangrijke boomstructuren aan de Rijensestraatweg, Planetenstraat en Dunantstraat blijven onaangetast en vormen een belangrijk groen kader voor het plan. Een aantal van de bestaande bomen binnen het projectgebied wordt ingepast in het nieuwe plan. Het is onontkoombaar dat ook een aantal bestaande bomen niet gehandhaafd kunnen blijven. Er worden weer nieuwe bomen in het plan aangeplant.

Zienswijze

Meer woningen heeft het aanleggen van meer parkeerplaatsen tot gevolg. Het parkeeronderzoek vergelijkt appels met peren. De te slopen woningen vallen in de goedkope sector en de nieuwbouw woningen vallen in een duurdere sector. Gezinnen en twee werkenden beschikken vaak over twee auto's. De parkeerdruk neemt dan toe. Steeds meer auto's zijn elektrisch. Het opladen van deze auto's vindt plaats voor de deur.

Antwoord

Met de herontwikkeling van het gebied neemt het aantal woningen toe met 12 woningen. De nieuw te ontwikkelen woningen vallen binnen dezelfde huurklasse als de bestaande woningen. De nieuw te realiseren woningen hebben geen invloed op de benodigde parkeernorm. Het aantal auto's en de benodigde parkeerplaatsen neemt in de loop der jaren toe. Er geldt nu een hogere parkeernorm dan ten tijde van de bouw de te slopen woningen.

Door een onafhankelijk bureau is een parkeeronderzoek uitgevoerd waarbij de huidige parkeerdruk is gemeten. Uit het parkeeronderzoek is gebleken dat op het drukste moment (tijdens de late avonden) 76% van de parkeerplaatsen bezet zijn. In de omgeving van het gebied komt de parkeerbezetting nooit boven de 51% uit. Gelet op de lage parkeerdruk in het plangebied en in de directe omgeving kan worden gesteld dat alleen voor het toe te voegen aantal woningen nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Daarbij wordt uitgegaan van de maximale parkeernormen conform de CROW. Dit zoals vastgelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Dongen.

Steeds meer auto's rijden elektrisch. In de openbare ruimte komen steeds meer oplaadpalen om daarin te voorzien. Het opladen van elektrische auto's voor de deur is niet de norm.

Zienswijze

Reclamant geeft de voorkeur aan het aan- en afvoeren van sloop- en bouwmaterialen via het kanaal en niet via de Middellaan en Trappistenstraat. Bij de rotonde aan de Middellaan gebeuren al veel ongelukken. Het maakt ook deel uit van een schoolroute met veel lagere school leerlingen.

Antwoord

Het bepalen van de route voor het bouwverkeer maakt deel uit van de aanvraag om omgevingsvergunning en niet van het bestemmingsplan. De afgelopen jaren is veel gebouwd in wijk West 1. Ongevallen gerelateerd aan de bouw hebben niet plaatsgevonden. Via het kanaal de aan- en afvoer van sloop- en bouwmaterialen ligt minder voor de hand.

Zienswijze

Reclamant stelt voor om de bouw snel te laten verlopen door prefab te gebruiken. Dit versnelt de bouwtijd. Na afronding van de bouw valt of staat het plan bij de inzet van gemeente en Casade. Geen of slecht onderhoud in de openbare ruimte leidt tot een vuilnisbelt. In de openbare ruimte dient ruimte te zijn voor een ruime biodiversiteit en nestmogelijkheid.

Antwoord

Casade is gebaat bij snelheid in het ontwikkel- en bouwproces. De eengezinswoningen zijn daarom als conceptwoning ontwikkeld. Door standaardisatie van onderdelen en processen kunnen deze woningen sneller en tegen lagere/gunstigere (bouw)kosten worden voorbereid en gerealiseerd maar zijn ook onderhevig aan marktwerking en ontwikkelingen in het buitenland. Het uitgangspunt in de uitvraag aan en selectie van marktpartijen blijft vooralsnog de concepteengezinswoning.

Bij projecten zet Casade in op verduurzaming en vergroening. Door natuurinclusief te bouwen (volgens Soortenmanagementplan Casade) is het mogelijk om een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving te creëren voor mens en dier. Nestkastvoorzieningen voor de vleermuis, de huismus en de gierzwaluw zijn onderdeel van de nieuwbouw en worden geïntegreerd in de woningen.

Het onderhoudsniveau van de openbare ruimte is vastgelegd in een zogenaamde beeldkwaliteit. De huidige beeldkwaliteit van de betreffende omgeving, en een groot deel van Dongen, is op dit moment niveau B. Ook in de nieuwe situatie is niveau B het onderhoudsniveau van de openbare ruimte, dat blijft dus gelijk. Het ontwerp van het plan voorziet in de aanleg van wadi's om regenwater ter plaatse te kunnen infiltreren en er worden bloemrijke grasvelden aangelegd. Daarnaast zijn er robuuste vasteplantenborders voorzien, die aantrekkelijk zijn voor veel soorten vlinders en insecten. Daarmee wordt aandacht geschonken aan klimaatadaptatie en neemt de biodiversiteit ten opzichte van de oude situatie toe, waar met name grasvelden met een lage biodiversiteit aanwezig waren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Heuveleind.

Lijst met ambtelijke wijzigingen van het bestemmingsplan

1. In artikel 1 begrippenbepaling wordt de term 'andere bouwwerken' toegelicht. Deze term staat onder meer bij artikel 3.2 onder lid a en bij artikel 3.3. onder c.
2. Het begrip luidt als volgt: "Andere bouwwerken zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde met een constructie van enige omvang die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren. Voorbeelden hiervan zijn vlaggenmast, droogmolen, pergola en dergelijke."
3. Artikel 3.2 onder b wordt geschrapt. Rondom de woningen ligt geen bestemming Groen meer. Het toestaan van balkons binnen de bestemming Groen is overbodig.
4. Artikel 5.2.4. maakt voor de voorgevel een erfafscheiding van 2 meter hoog mogelijk. Dat is niet de bedoeling. Artikel 5.2.4 zal als volgt gaan luiden:
 - a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
 - b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
 - c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 10 m;
 - d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.
5. In artikel 13.1 onder a onder 2 staat hier een typefout. Het woord 'muts' wordt vervangen door 'mits'.
6. De wijzigingsbevoegdheid genoemd onder artikel 3.4 kan geschrapt worden. De bedoeling van de wijzigingsbevoegdheid was om de groenbestemming eenvoudiger om te kunnen zetten naar een verkeer-verblijfsbestemming, om bij een te kort aan parkeerplaatsen deze te kunnen realiseren. De bestemming Groen is grotendeels vervangen door de bestemming Verkeer-Verblijfsbestemming.