

Overleg omwonenden

In 2014 is het complex aan de Heuvel 15 overgenomen uit het faillissement van de vorige eigenaar/ontwikkelaar. De plannen van de vorige eigenaar bestonden uit een substantieel woningbouwprogramma in de vorm van een appartementengebouw achter op het terrein en een half verdiepte parkeergarage onder het gebouw. Dit resulteerde in een forse bouwmassa, die in hoogte boven de hoogbouw (13 meter) van de bestaande Leerlooierij uit zou komen. Deze plannen hebben destijds tot veel bezwaren bij de omwonenden geleid. Gezien deze voorgeschiedenis is er vanaf het moment dat Cornelis Huygens Profero B.V. eigenaar is geworden van het complex regelmatig overleg geweest met de omwonenden.

Op 11 december 2014 heeft hiertoe een eerste informatieavond plaatsgehad. De eerste, niet nader uitgewerkte, ideeën en schetsen zijn die avond gepresenteerd. In tegenstelling tot de oude plannen van de vorige eigenaar is aangegeven dat er wordt ingestoken op een kleiner aantal woningen, kleinere bouwvolumes en een parkeeroplossing op het maaiveld. Tevens zijn de omwonenden in de gelegenheid gesteld tot het leveren van input voor de verdere uitwerking. De eerste ideeën zijn door de omwonenden positief ontvangen, maar de omwonenden hebben wel hun zorgen uitgesproken over de verkeerssituatie en eventuele overlast die zou kunnen ontstaan ten gevolge van de planontwikkeling op de locatie Heuvel 15. Door de omwonenden is aangegeven dat na de realisatie het verkeer op een goede manier afgewikkeld moet worden, al dan niet via de Heuvel.

Om alle belangen goed in beeld te brengen en de gevolgen van een aantal keuzes inzichtelijk te maken is er vervolgens een stedenbouwkundige verkenning met modellenstudie verricht. In een aantal bijeenkomsten met partijen als Waterschap, Rijksdienst en Gemeente zijn de nodige afwegingen gemaakt, hetgeen heeft geresulteerd in een parkeeroplossing verdeeld over twee parkeervelden aan de noord –en zuidzijde van de te behouden panden. Gedurende deze uitwerking is geregeld informeel contact geweest met de woordvoerder van de omwonenden.

Ten behoeve van de vertaling van het uiteindelijke stedenbouwkundig model (waaraan door het College van de gemeente Dongen in januari 2016 medewerking is gegeven) naar dit bestemmingsplan is een verkeersdeskundige ingeschakeld om het voorgenoemde stedenbouwkundige model te toetsen en waar nodig nader te adviseren. Op 17 oktober 2016 is het model in relatie tot de verkeersafwikkeling en het parkeren door de verkeersdeskundige toegelicht aan de omwonenden en zijn de omwonenden in de gelegenheid gesteld een reactie te geven. Tijdens de bijeenkomst is door de omwonenden o.a. verzocht om ook het noordelijke parkeerveld over eigen terrein te ontsluiten vanaf de Rijensestraatweg. Uitwerking van dit verzoek heeft plaatsgehad. Hieruit is geconcludeerd dat dit binnen het plan niet mogelijk is. Om de verkeersbewegingen toch tot een minimum te beperken is vervolgens in november 2016 een verkeersdeskundig advies afgegeven om de ontsluiting van het zuidelijke parkeerveld te verplaatsen van de Heuvel naar de Rijensestraatweg. Hierdoor wordt de Heuvel zoveel mogelijk ontlast. Op basis van dit advies is dit bestemmingsplan opgesteld.