

GESPREKSVERSLAG ONTWIKKELINGEN LEERLOOIERIJ HEUVEL 15

28 februari 2017	17.00 uur	
Aanwezigen	<u>Gemeente:</u> Mevr. Rijken (voorzitter) <u>Projectontwikkelaar:</u> Dhr. Van Laarhoven <u>Bewoners (notulen):</u> Dhr. Dekker, dhr. Van Boxtel en mevr. Groenendaal, mevr. Smits en dhr. Van der Eerden, dhr. Van Riel, dhr. en mevr. Van Ree	
Afwezig	Mevr. Geervliet, dhr. Houben, dhr. Van Lieshout	
Onderwerp	Uitwerking opdracht verkeersontsluiting via eigen terrein Heuvel 15	
Locatie	Gemeentehuis Dongen	

Namens de gemeente opent mevr. Rijken de vergadering en deelt mede dat de projectontwikkelaar in opdracht van de gemeente een nieuwe schets heeft uitgewerkt die erin voorziet dat de ontsluiting geheel via eigen terrein op de Rijensestraatweg plaatsvindt. De gemeente geeft aan deze schets binnen de gemeentelijke afdelingen nog niet is besproken.

De projectontwikkelaar toont de aanwezigen zijn nieuwe schets en licht toe dat hij het nieuwe bouwblok heeft opgeschoven richting noorden om vervolgens een doorrijroute te kunnen creëren over eigen terrein vanuit het noordelijk gelegen parkeerterrein richting Rijensestraatweg. Hij deelt mede dat er hierdoor geen ontsluiting meer plaatsvindt bij de punt van het pleintje ter hoogte van Heuvel 16.

De projectontwikkelaar maakt bij zijn nieuwe schets de volgende kanttekeningen:

1. In plaats van de vereiste 46 parkeerplaatsen op eigen terrein, kunnen in de nieuwe situatie maar 35 parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd worden. Hij verwacht dat de gemeente daar niet mee akkoord zal gaan. Hij geeft daarbij aan dat voor hem het aantal van 23 woningen niet heilig is en dat hij eventueel nog wel een woning wil opofferen als dit tot een oplossing leidt;
2. om de doorsteek te kunnen maken bij het bouwblok met de drie woningen van de bestaande bouw (F1, F2 en B1) moeten de tuinen worden ingeleverd. De woningen worden vanwege de doorsteek minder verkoopbaar;
3. uit verkeersoogpunt is een ontsluitingsweg over het terrein minder gewenst;
4. de ontwikkeling van zijn plan heeft geruime tijd in beslaggenomen en het plan is ver gereed. Indien hij nu met het huidig gepresenteerde plan aan de slag zou gaan, moet hij opnieuw met de Rijksdienst/waterschap etc om tafel. Hij geeft aan dat hij hier vanwege de inspanning en tijd die er mee gepaard gaat weinig voor voelt;
5. de bewoners hebben volgens hem niet eerder laten weten dat zij tegen ontsluiting via het pleintje zijn;
6. ook al zou hij de aanwezige bewoners tegemoetkomen, dan nog kunnen wellicht eventuele andere burens tegen het nieuwe plan bezwaar hebben. Als voorbeelden van eventuele bezwaarmakers noemt hij de bewoners van het appartementencomplex aan de Rijensestraatweg en de bewoner van Heuvel 12A die eerder al een andere visie dan de aanwezige bewoners had uitgedragen;
7. hij ziet het probleem van de verkeerstoename van de bewoners niet aangezien de verkeerstoename op het pleintje binnen de landelijke normen blijft.

Op de vraag van de bewoners of de projectontwikkelaar gelet op zijn kanttekeningen bereid is het voorliggende schetsplan dat voorziet in algehele ontsluiting aan de Rijensestraatweg verder te onderzoeken, zegt hij dat hij er niets voor voelt om met dit nieuwe plan aan de slag te gaan. Het kost naar zijn mening opnieuw veel tijd.

GESPREKSVERSLAG ONTWIKKELINGEN LEERLOOIERIJ

HEUVEL 15

De bewoners geven aan zich te kunnen vinden in het voorliggende schetsplan maar merken daarbij op dat zij teleurgesteld en verbolgen zijn vanwege de toelichting die de projectontwikkelaar er bij geeft; hij komt met een schetsplan dat hij toch niet wenst uit te voeren, wat voor zin heeft het dan hen uit te nodigen om hierover met elkaar van gedachten te wisselen?

De bewoners brengen in reactie op de kanttekeningen van de projectontwikkelaar achtereenvolgens het volgende in:

1. in de schets kan op het terrein nog een enkele parkeerplaats extra worden ingetekend. Daarnaast geldt dat ook rekening mag worden gehouden met de praktijksituatie. Het is bijvoorbeeld aannemelijk dat de toekomstige bewoners van het nu in verbouw zijnde kantorgedeelte voor hun woning op de rijbaan van de Heuvel parkeren, zoals ook de huidige bewoners van het pleintje nu doen. Ditzelfde is denkbaar voor de nieuwe bewoners van bouwblokken F1, F2 en B1. De bewoners zijn van mening dat het reëel is als de gemeente deze praktijksituatie betreft bij hun beoordeling van het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Op deze wijze kan geheel dan wel nagenoeg geheel worden tegemoetgekomen aan de norm van 2 parkeerplaatsen per nieuw te realiseren woning. Daarbij geven de bewoners aan dat het voor hen als alternatief geen probleem is als de projectontwikkelaar een constructie vindt waarbij een enkel voertuig (maximaal 5) zijn ontsluiting vindt op het pleintje via het noordelijk gelegen parkeerterrein;
2. dat de woningen minder verkoopbaar worden, wil niet zeggen dat ze niet worden verkocht. Niet iedereen heeft immers behoefte aan een tuin. Daarnaast geldt dat het nu in verbouw zijnde kantoor in het geheel geen vrijheid heeft aan de achterzijde. Daar is de situatie nog complexer en de ontwikkelaar heeft eerder aangegeven voor het kantoor al een koper te hebben;
3. niet begrepen wordt waarom uit verkeersoverwegingen een ontsluitingsweg over het terrein minder is gewenst. De rijbaan is zelfs nog wat breder dan die van het pleintje waar ook continu auto's op staan geparkeerd. De optie van een ontsluitingsweg over het eigen terrein is expliciet ter sprake gebracht door de aanwezige bewoners tijdens de bespreking op 17 oktober 2016 in brasserie Winkk waarbij de projectontwikkelaar zijn plannen over onder meer het parkeren heeft toegelicht. De aanwezige verkeersdeskundige van de projectontwikkelaar heeft tijdens die bijeenkomst medegedeeld de ontsluitingsweg over eigen terrein een goede optie te vinden. Zij gaf aan dat hiermee een woonerf wordt gecreëerd.
4. In aanvang is juist met de projectontwikkelaar meegedacht en hebben de bewoners – mede in overleg met ontwikkelaar- zelfs een brief richting gemeente gezonden met het verzoek zo spoedig mogelijk medewerking te verlenen aan het toekennen van het bouwcontingent voor de ontwikkelaar, waarna de gemeente contingent heeft toegekend (23 woningen/wooneenheden). Nu werkt datzelfde bouwcontingent vanwege de gehanteerde parkeernormen/ontsluiting tegen de bewoners, hetgeen zij als zeer wrang ervaren. De projectontwikkelaar gaat er van uit dat er 23 woningen moeten worden gerealiseerd in plaats van dat er maximaal 23 woningen mogen worden gerealiseerd; Ook is tijdens een eerdere bijeenkomst in de Cammeleur van 12 april 2016 expliciet door de bewoners het aanbod gedaan samen met de projectontwikkelaar de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te bezoeken, waar de projectontwikkelaar niet op is ingegaan. Indien de plannen van de ontwikkelaar niet worden aangepast, wordt geprocedeerd. Hier gaat ook de nodige tijd mee gepaard en de onderlinge verhoudingen worden daardoor alleen maar grimmiger. De bewoners vragen zich af of het dan niet beter is tijd te investeren aan het uitwerken van het voorliggende plan in plaats van tijd te investeren in het procederen tegen de bewoners;
5. dat de bewoners niet eerder hebben laten weten dat zij tegen ontsluiting via het pleintje zijn, wordt met klem ontkent. Van meet af aan is bij herhaling de zorg over de ontsluiting aan de projectontwikkelaar kenbaar gemaakt en vanaf het moment dat de onderhavige noordelijke ontsluiting werd gepresenteerd is aangegeven dat dit onacceptabel is. Dit heeft ook bijgedragen aan het besluit van het college van burgemeester en wethouders dd 12 januari 2016 dat het contingent is verstrekt onder de voorwaarde dat er nader gekeken dient te worden naar de verkeersafwikkeling. Dat de projectontwikkelaar verder is gegaan met het uitwerken van zijn eigen visie zonder dat hij de aanwezige bewoners tijdig bij de ontwikkeling ervan betreft, kan hen zoals zij aangeven niet worden tegengeworpen;

GESPREKSVERSLAG ONTWIKKELINGEN LEERLOOIERIJ HEUVEL 15

6. kijkend naar de voor handen zijnde plannen zien de bewoners -behalve de ontsluiting vanaf de noordelijk gelegen parkeerplaats op het pleintje- geen beletselen. Zij brengen in dat zij bereid zijn een overeenkomst met de projectontwikkelaar te willen afsluiten waarin zij aangeven af te zien van het voeren van een procedure indien de ontsluiting op eigen terrein via de Rijensestraatweg plaatsvindt;
7. los van de opmerkingen die de aanwezige bewoners op het rapport hebben, zijn de normen die het CROW vermeldt algemene normen. Deze normen moeten bij een belangenafweging zorgvuldig worden getoetst aan het concrete geval waarop ze van toepassing worden verklaard. In deze casus moet rekening worden gehouden met het historisch en doodlopend (uitgezonderd fietsen en bromfietsen) monumentale pleintje met slechts letterlijk ongeveer een handvol verkeersbeweging per etmaal. Het hanteren van sec de algemene normen is kijkend naar de lokale situatie niet reëel. Er is geen sprake van een doorgaande weg waar een aantal verkeersbewegingen extra bijkomen. Bovendien is de fabriek al ruim 30 jaar niet meer in gebruik.

Daarnaast vragen de bewoners aan de projectontwikkelaar of het realiseren van een dubbele parkeerlaag aan de zijde van de Rijensestraatweg tot de mogelijkheden behoort. Ook dragen de bewoners zoals zij eerder hebben gedaan de optie van het parkeren op de begane grond van de bouwvlakken F1, F2 en B1 als mogelijkheid aan, met daarboven woningen. De vorige projectontwikkelaar Heja heeft dit namelijk destijds zelf ingebracht tijdens zijn besprekingen met de bewoners.

De projectontwikkelaar vraagt de bewoners of zij bij het verder zoeken naar een oplossing voor de ontsluiting problemen hebben met drive-in woningen in het nieuw te realiseren bouwblok. Hierdoor nemen de woningen wel enigszins in hoogte toe. De bewoners geven aan daar geen problemen mee te hebben.

De bewoners brengen in dat zij hun zienswijze tegen de huidige vergunningaanvraag van de projectontwikkelaar voor het kantoor gaan indienen om in ieder geval te voorkomen dat op welke wijze dan ook zij in een verdere procedure de kans lopen hun rechten te verspelen. In de ontwerpvergunning die nu voorligt voor het kantorgedeelte staat over de ontsluiting namelijk niets opgenomen. De projectontwikkelaar geeft aan ervan te balen dat de bewoners hun zienswijze indienen omdat dit ertoe kan leiden dat de bouw van het kantoor wordt stilgelegd. De bewoners reageren hierop met de opmerking dat dit niet hun intentie is en dat wat hen betreft de verbouw van het kantoor verder doorgang kan vinden.

De bewoners delen mede dat zij hun standpunt gaan bepalen aan de hand van hetgeen tijdens deze bijeenkomst is besproken en dat zij er over enkele weken op terug komen richting gemeente en projectontwikkelaar.

Aan het eind van het gesprek vragen de bewoners aan de gemeente wat hun reactie op het nu voorliggende schetsplan is. De gemeente reageert hierop door aan te geven dat nog aan diverse disciplines advies moet worden gevraagd, maar dat uit ruimtelijk overwegingen zij het voorliggende schetsplan geen verbetering vindt ten opzichte van het eerdere plan. Daarbij vult de gemeente aan dat de verkeersdeskundige van de gemeente (mevr. Naaijken) geen bezwaar had tegen ontsluiting van de noordelijk gelegen parkeerplaats op de Heuvel. De bewoners merken op dat ze zowel de uitkomst betreuren als betreuren dat ze dit nu voor het eerst horen van de gemeente.

Mevr. Rijken sluit de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun inbreng.

Actiepunten	Verantwoordelijke	Einddatum
▪ Bewoners gaan hun standpunt bepalen en brengen de gemeente en de projectontwikkelaar hiervan op de hoogte ▪ Projectontwikkelaar overweegt hetgeen is ingebracht en voor zover dit tot andere inzichten leidt, brengt hij de bewoners hiervan op de hoogte.	Bewoners	nmb
	Projectontwikkelaar	nmb

GESPREKSVERSLAG ONTWIKKELINGEN LEERLOOIERIJ
HEUVEL 15