

Aan de bewoners rondom het plangebied 't Beggelder

Dinxperlo, 6 juni 2024

Betreft: Woningbouwplan 't Beggelder te Dinxperlo

Beste omwonenden,

We willen u allereerst bedanken voor uw inbreng tijdens en na de tweede meedenkbijeenkomst op 17 april 2024. We hebben veel constructieve feedback ontvangen die we bij het verder vormgeven van de ontwikkelvisie betrekken.

Er zijn verschillende thema's aan bod gekomen. De onderwerpen varieerden van de vormgeving van de overgangen tussen nieuwbouw en de bestaande woonbuurten, verkeer, water en groen tot woning-/kaveltoewijzing, de mogelijkheden tot aankoop van groenstroken en meer algemene vragen over het proces.

Uw vragen, opmerkingen en suggesties hebben ons veel inzicht gegeven. Graag delen we een overzicht van de hoofdlijnen van uw inbreng en onze reactie hierop:

1. De overgangen tussen de nieuwe wijk en de bestaande wijk (oost- en zuidzijde: Bosmanslaan / De Hooilanden / De Hagen)

In de presentatie op 17 april zijn verschillende overgangen (profielen) voorgesteld waarbij naar uw voorkeur is gevraagd. Uit de vele reacties ontstaat niet een volledig eenduidig beeld maar er is wel een duidelijke meerderheid herkenbaar, soms met enige nuance en aanvullende suggesties.

Reactie:

Voor het noordelijk deel van de Bosmanslaan geeft de meerderheid de voorkeur aan profiel 1 waarbij de nieuwe woningen met de kopse gevel naar de bestaande woningen zijn gericht.

Voor De Hooilanden en het zuidelijk deel van de Bosmanslaan geeft de meerderheid de voorkeur aan profiel 2 waarbij de achtertuinen van de nieuwe woningen zijn gericht naar de bestaande woningen.

Voor de zijde De Hagen geeft de meerderheid de voorkeur aan profiel 3 waarbij de nieuwe woningen met de voorgevel richting de bestaande woningen zijn gericht.

In de concept-ontwikkelvisie die we op 11 juni presenteren wordt de situering van de nieuwe woningen verder toegelicht.

Er is ook gevraagd naar de daadwerkelijke afstand tussen de kavels van de bestaande woningen en de kavels van de nieuwe woningen. Deze bedraagt in alle profielen minimaal 10 meter. De invulling van deze strook varieert van groen, water, paden tot een weg met berm en groen. Suggesties zoals over wadi's, parkeren, de breedte en rijrichting van wegen en de locaties van speelvoorzieningen worden ook in de volgende fases waar mogelijk meegenomen. Deze komen deels bij het

Stedenbouwkundig plan aan bod en/of in een later stadium in een gedetailleerd inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Buurtbewoners worden te zijner tijd ook bij die plannen (mogelijk per deelgebied) betrokken en uitgenodigd om daarover mee te denken.

2. Verkeer

Er is gevraagd om de kruising Beggelderpad-Beggelderdijk-Bohnenweide als plateau vorm te geven en om verkeer remmende maatregelen op de wegen rondom de wijk.

Reactie:

Een herinrichting van deze kruising en de weginrichting van de wegen rondom het plangebied wordt meegenomen in het verkeersonderzoek.

3. Bebouwing

Er is gevraagd om de hoogte van gestapelde bouw beperkt te houden, net als de hoogte van woningen aan de randen van het gebied.

Reactie:

De typologie van de woningen zoals (half)vrijstaand, rijwoningen, appartementen en dergelijke en de bouwhoogtes van woningen komen in het stedenbouwkundig plan (fase 2) aan de orde. In de ontwikkelvisie wordt wel opgenomen waar gestapelde bouw is toegestaan.

4. Groen

Er is aandacht gevraagd voor een vogelvriendelijke wijk met passende beplanting en zorg voor voedsel, beschutting en nestgelegenheid. Ook zijn groene afscheidingen in plaats van houten schutting gewenst.

Reactie:

In de ontwikkelvisie is een robuust raamwerk neergelegd voor onder andere groen en water. Er is ook gekeken naar (zoveel mogelijk behoud van) bestaande beplanting en bomen. Bij de verdere uitwerking wordt dit concreter: welke beplanting en bomen worden toegepast, rekening houdend met voorwaarden en wensen vanuit ecologisch onderzoek. Er wordt onder andere onderzoek gedaan naar flora & fauna en naar maatregelen om de biodiversiteit in het gebied te bevorderen.

Water

Er is gevraagd of het wel mogelijk is om op huidige, natte plekken wadi's aan te leggen, bijvoorbeeld aan de zuidzijde. Ook zijn zorgen geuit over overlast (wateroverlast, stilstaand water) vanuit de nieuwe wijk naar bestaande percelen.

Reactie:

In het plan is voldoende ruimte in het plan om het hemelwater te infiltreren. Het watersysteem wordt later technisch uitgewerkt waarbij onder meer gekeken wordt naar infiltratiecapaciteit en peilhoogtes. Uitgangspunt is dat omwonenden geen overlast ondervinden van water uit het plangebied. Bij de uitwerking wordt het Waterschap hier ook (opnieuw) bij betrokken.

5. Vragen over toewijzing woningen

Een aantal reacties gaan over de toewijzing van kavels/woningen waarbij een sterke wens is om zoveel mogelijk lokale/regionale inwoners en starters de kans te geven (sociaal en/of economisch gebonden).

Reactie:

De manier van toewijzing van woningen en kavels is nog niet bekend, dit volgt later. Geïnteresseerden zich via de website www.wonenopbeggelder.nl aanmelden.

6. Bestaande gemeentelijke groenstrook

Er is meerdere malen gevraagd of het aankopen van de gemeentelijke groenstrook aangrenzend aan de achtertuinen mogelijk is.

Reactie:

De gemeente gaat tegenwoordig terughoudend om met verkoop van openbaar groen vanwege klimaatdoelstellingen maar sluit verkoop hier niet helemaal uit. Een besluit hierover volgt pas later in het proces. Zo moet er eerst meer inzicht bestaan in exacte benodigde breedte van de overgangen, onder meer voor groen en waterberging. Ook vragen over het omzetten van huurovereenkomst naar koop komen dan aan de orde.

7. Inrichting verbindingen Bosmanslaan

Er is positief gereageerd op de langzaam verkeerverbindingen naar de Bosmanslaan/De Hooilanden. Er zijn enkele vragen gesteld over de toekomstige inrichting, het behoud van bomen en het compenseren van parkeerplaatsen.

Reactie:

De inrichting van deze verbindingen wordt in een later stadium uitgewerkt. Genoemde aandachtspunten en suggesties worden daarbij meegenomen.

8. Proces

Eerdere correspondentie vanuit de samenwerkingsgroep omwonenden is ook aan de wethouder en gemeenteraad gestuurd. Een deel van de ingediende vragen overstijgen immers dit bouwplan en kunnen niet door de ontwikkelaars beantwoord worden. Een schriftelijk reactie op deze vragen was wel verwacht. De eerste vragen/opmerkingen zijn meegenomen in de uitwerking van de panelen. Echter zijn nog niet alle onderwerpen aan bod gekomen. Deels hebben deze betrekking op de lopende onderzoeken, deels hebben deze betrekking op de hierna komende fases in het ontwikkelproces. We gaan er van uit dat we in ieder geval meegenomen blijven worden in de ontwikkeling van het plangebied en tijdig geïnformeerd en uitgenodigd worden.

Tot slot willen wij aangeven dat de voor nu gepresenteerde informatie, waarop wij inhoudelijk niet op hebben gereageerd, in een verdere uitwerken alsnog aanleiding kan geven tot reactie. Wij stemmen dus niet zondermeer in met het gepresenteerde. Vanuit de omgeving hebben wij alle belanghebbenden geadviseerd ook persoonlijk te reageren.

Reactie:

De combinatie Klomps Bouwbedrijf en KlaassenGroep en de gemeente trekken gezamenlijk op in dit proces en vormen samen het 'kernteam Beggelder'. De

informatie (zoals presentaties, uitnodigingen en overige inhoudelijke informatie zoals deze brief) die u vanuit het kernteam ontvangt zijn dus ook mede namens de gemeente. Het gemeentebestuur besluit uiteindelijk over de vaststelling van de ontwikkeling, het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan. Zoals eerder ook al aangegeven worden buurtbewoners ook bij volgende fasen in het proces betrokken en gevraagd om mee te denken.

Tot slot

Er zijn ook suggesties gedaan en vragen gesteld over onderwerpen die we op dit moment nog niet kunnen beantwoorden. Bijvoorbeeld omdat deze al erg concrete van aard zijn of omdat op sommige thema's op een later moment nog keuzes moeten worden gemaakt. We verzekeren u dat we reacties en suggesties die we nu nog niet kunnen beantwoorden, zorgvuldig meenemen en meewegen in de volgende fase(n).

Tijdens de derde meedenkbijeenkomst kunt u zien hoe deze onderwerpen -voor zover nu mogelijk- zijn verwerkt in de concept-ontwikkelvisie. Deze bijeenkomst is op dinsdag 11 juni om 19:30 uur in Café-Restaurant-Zalencentrum Koenders, Terborgseweg 61 7084 Breedenbroek.

We kijken uit naar uw aanwezigheid en uw verdere bijdrage.

Namens het kernteam.

Met vriendelijke groet,

Klomps Bouwbedrijf

De heer K. op den Kelder

Meniststraat 2
7091 ZZ
Dinxperlo

Gemeente Aalten

De heer I. van der Hoogte

Hofstraat 8
7121 DM
Aalten

KlaassenGroep

mevrouw M.J. Klaassen

Helmkamp 25
7091 HR
Dinxperlo