



Reactienota

Gebiedsvisie

Glorieux

Reactienota

Gebiedsvisie Glorieux

1. Inleiding

In deze reactienota wordt een beoordeling gedaan van de ingekomen reacties in het kader van het ter inzage gelegde concept van de Gebiedsvisie Glorieux. De reacties zijn uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid samengevat weergegeven maar in de beoordeling komen alle relevante elementen aan de orde. De reacties zijn dus in zijn geheel beoordeeld.

2. Procedure

Het concept van de Gebiedsvisie Glorieux heeft vanaf vrijdag 9 februari 2024 tot en met donderdag 21 maart 2024 ter inzage gelegen. In die periode kon eenieder zijn of haar reactie indienen. Er is een reactie ontvangen van:

1. Geanonimiseerd
2. Geanonimiseerd
3. Geanonimiseerd
4. Geanonimiseerd
5. Geanonimiseerd
6. Geanonimiseerd
7. Geanonimiseerd
8. Geanonimiseerd
9. Geanonimiseerd
10. Geanonimiseerd
11. Geanonimiseerd
12. Geanonimiseerd
13. Geanonimiseerd
14. Geanonimiseerd
15. Geanonimiseerd
16. Geanonimiseerd
17. Geanonimiseerd
18. Geanonimiseerd
19. Geanonimiseerd
20. Geanonimiseerd

3. Beoordeling reacties

Uit de ingekomen reacties blijkt dat een aantal thema's in meerdere reacties terugkomt. In paragraaf 3.1 zullen wij deze hoofdthema's behandelen en toelichten. In paragraaf 3.2. worden de individuele reacties samengevat en beoordeeld.

3.1 Hoofdthema's reacties

De gebiedsvisie vormt een globaal kader voor de ontwikkeling van het gebied en geeft in hoog abstractieniveau richting aan een ontwikkeling. Het betreft nadrukkelijk géén stedenbouwkundig plan. Pas in een vervolgfase wordt er dieper ingegaan op de landschappelijke inrichting, profieldoorsnedes, de beeldkwaliteit en de verschillende onderzoeken (zie benodigde onderzoeken in de quickscan). Ook in zal in de vervolgfase wederom participatie nadrukkelijk aan de orde zijn. Veel suggesties, aandachtspunten en risico's worden dan ook meegenomen in deze vervolgfase.

A. Bouwhoogte Glorieux

Momenteel bestaat het broederhuis uit één tot twee bouwlagen. De functie is maatschappelijk. Hoogwaardig groen is beperkt aanwezig en de footprint van het gebouw is groot. In de visie wordt voorgesteld om een getrappt woonvolume te plaatsen in analogie op het huidige gebouw dat oploopt van twee bouwlagen aan de zijde van de bestaande woningen in de omgeving tot maximaal vier bouwlagen op een (half verdiepte) parkeerkelder. De maximale bouwhoogte komt hiermee te liggen op ca. 13-14 meter en richt zich op de Donge. De vierde bouwlaag komt op minimaal 45 meter van de erfgrens van de tuinen aan de woningen aan de Modestusstraat te liggen. De derde bouwlaag komt op minimaal 30 meter afstand te liggen. De tweede bouwlaag ligt op een gepaste afstand van de belending waardoor de impact op privacy, uitzicht en daglicht hiermee beperkt blijft.

In de vervolgfase blijven privacy, uitzicht en daglicht belangrijke uitgangspunten en kan tevens worden gekeken of de groenstructuur rond het broederhuis en de boerderij behouden kan blijven.

B. Aansluiting Brabantpark

Brabantpark kent een stedenbouwkundige opzet van kleinschalige, éénlaagse woningen met een kleine private buitenruimte aan een lommerrijke groene openbare ruimte. Langs de bomenlaan ligt een wandelpad voor wandelaars uit Brabantpark en omgeving.

Deelgebied Akkers-West sluit in stedenbouwkundige en landschappelijke opzet bewust aan op de structuur van Brabantpark. De maximaal 30-35 grondgebonden woningen zijn kleinschalig en hebben 1 of maximaal 2 bouwlagen met een kap. De bomenlaan blijft behouden en werkt als een buffer tussen Brabantpark en deelgebied Akkers-West. Op twee strategische punten wordt voorgesteld om de ontsluiting van Akkers-West via Brabantpark te voorzien. Vanuit de QuickScan mobiliteit is de haalbaarheid hiervan getoetst. De inrichting van Brabantpark blijft verder ongemoeid en het totaal aantal parkeerplaatsen blijft gelijk. Er wordt aangesloten op de bestaande wandelpadenstructuur en de bijzondere groenkwaliteit van Brabantpark. In de vervolgfase worden de aspecten parkeren en ontsluiting nader onderzocht.

C. Paaltje Beneluxlaan en ontsluiting plangebied

Momenteel is er voor de afwikkeling van het verkeer een 'knip' d.m.v. een paaltje aanwezig tussen de Kapucijnenstraat en de Beneluxlaan. De gebiedsvisie stelt een decentrale ontsluiting voor. De ontsluiting van deelgebied Akkers-West vindt plaats via Brabantpark/Kapucijnenstraat, deelgebied Akkers-Oost vindt plaats via de Beneluxlaan, deelgebied Het Broederhuis via de Triangellaan en deelgebieden De Looierijen / De GGz via de Heuvelstraat. Reden hiervoor is om de toename van verkeer in de omgeving te spreiden in plaats van op een plek te concentreren.

De QuickScan, die is uitgevoerd, laat zien dat deze decentrale ontsluiting legitiem is. Uit de QuickScan wordt de voorzichtige conclusie getrokken dat het verwijderen van 'de knip' kan leiden tot een verbetering van de verkeersveiligheid. In de vervolgfase zullen beide voorstellen (met knip en zonder knip) verder onderzocht moeten worden. Verder zal in deze onderzoeken ook dieper worden ingegaan op de verkeersveiligheid en worden de ontsluitingswegen verder uitgewerkt.

D. Bouwhoogte Akkers-Oost

Ondanks dat de volumes op Akkers-Oost aan de overzijde van de Donge staan richten deze zich in maat en schaal op de bestaande looierijen op het terrein van HeuvelPark. Dit betekent een bouwhoogte van drie tot vier bouwlagen. Een accent tot maximaal 6 bouwlagen is enkel voorstelbaar in het productiebos en/of op de plek van de huidige opslagloods (en dus van de bestaande erfgrenzen af). Op het terrein van Verhoeven is maximaal 4 bouwlagen voorstelbaar. Exacte afstand van de bouwvolumes tot de Donge en de aangrenzende percelen zijn nog niet vastgelegd en dienen in de vervolgfase verder onderzocht te worden.

3.2 Beoordeling individuele reacties

In de hierna volgende tabel zijn de reacties samengevat weergegeven, voorzien van een beoordeling en tevens is aangegeven of deze leiden tot aanpassing van de Gebiedsvisie Glorieux.

| Indiener | Reactie | Beoordeling |
|----------|---|--|
| 1. | Indiener vreest verslechterd uitzicht en minder privacy door de realisatie van woningen op de locatie van voormalig broederhuis Glorieux. | Zie 3.1.A. |
| 1. | Indiener vreest overlast van de parkeerplaatsen die achter de tuin van de woning aan de Modestusstraat zijn geprojecteerd. | Zie 3.1.A. |
| 1. | Indiener vreest vermindering van woongenot door het verdwijnen van bomen. | Zie 3.1.A. |
| 1. | Indiener wenst betrokken te worden in het vervolgtraject | Het spreekt voor zich dat betrokkenen/belanghebbenden worden betrokken bij het vervolgtraject. |

| | | |
|----|---|--|
| 2. | Indiener maakt zich zorgen over de mogelijk nieuwe ontsluiting naar de Beneluxlaan, het mogelijk verdwijnen van het paaltje in de Beneluxlaan en de mogelijke aanleg van een voetpad achter de woning van indiener aan de Kapucijnenstraat. | Zie 3.1.B. en C. |
| 3. | Indiener geeft aan dat de parkeervoorzieningen op pagina 25 en 27 van de visie geen openbare parkeerplaatsen zijn, maar privé eigendom van de bewoners van Modestusstraat 22/54. | De aanduiding van de parkeerplaatsen is een analyse van de huidige situatie en maakt geen onderscheid tussen privé en openbaar. Deze parkeerplaatsen zijn aangeduid omdat zij direct grenzen aan het plangebied en de Donge. |
| 4. | Indiener maakt zich zorgen over de mogelijke aanleg van een voetpad achter de woningen Kapucijnenstraat 3/11. | Zie 3.1.B. |
| 4. | Indiener wil weten of de parkeerplaatsen bij Brabantpark 22/23 blijven. | Het aantal parkeerplaatsen blijft gelijk. |
| 5. | Indiener maakt zich zorgen over de mogelijk nieuwe ontsluiting naar de Beneluxlaan, het mogelijk verdwijnen van het paaltje in de Beneluxlaan en de mogelijke aanleg van een voetpad achter de woning van indiener aan de Kapucijnenstraat. | Zie 3.1.B. |
| 6. | Indiener wil weten of het paaltje in de Beneluxlaan weggaat en of er een wandelpad komt achter de woningen Kapucijnenstraat/Brabantpark. Hiertegen wil indiener bezwaar maken. | Zie 3.1.B. en C. |
| 7. | Indiener vindt het een mooi plan en hoopt dat de gemeente Dongen eigenaar wordt van het park. | De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. |
| 7. | Indiener maakt zich zorgen over de verkeersafwikkeling via de Beneluxlaan en de overlast die dat gaat geven in de Belgiëlaan, waar indiener woont. | Zie 3.1.C. |
| 7. | Indiener stelt voor om het verkeer over meerdere straten te verdelen met een knip ten oosten van de toekomstige aansluiting op de Beneluxlaan. | Zie 3.1.C. |

| | | |
|-----|--|--|
| 8. | Indiener is eigenaar van de locatie Heuvel 15, waar een voormalige looierij wordt verbouwd naar woningen en maakt zich zorgen om de bouwhoogte van diverse blokken op HeuvelPark en de afstand van de nieuwbouw tot de eigen ontwikkellocatie. | Zie 3.1.D. |
| 8. | Indiener maakt zich zorgen om de parkeerbalans. | Bij de verdere uitwerking van de visie naar stedenbouwkundig plan wordt het aspect parkeren nader uitgewerkt. |
| 8. | Indiener vraagt om de uitwerking van het bouwvolume aan de zijde van project 'Donkade' af te stemmen met indiener. | Voor 'gebouw 3' geldt dat de overgang van de Donge naar de overdekte parkeervoorziening in een vervolgfase verder uitgewerkt moet worden. Deze overgang dient op een natuurlijke manier plaatst te vinden. |
| 8. | Indiener vraagt om de bebouwing op zijn perceel op juiste wijze op te nemen in de visie. | Bij de verdere uitwerking van het plan wordt project 'Donkade' op een juiste manier meegenomen. |
| 9. | Indiener maakt zich zorgen over het mogelijk verdwijnen van bomen op het trapveldje en het bouwen van woningen op dit veld. | In de vervolgfase wordt nader bekeken op welke manier bestaande maar ook nieuwe speelvoorzieningen een plek kunnen krijgen binnen het gebied. |
| 9. | Indiener geeft aan dat het wenselijk is om nader onderzoek te doen naar de verblijfplaats van vleermuizen. | In de vervolgfase dient een integraal ecologisch onderzoek plaats te vinden voor het gehele gebied. |
| 9. | Indiener wenst dat het trapveldje behouden blijft. | In de vervolgfase wordt nader bekeken op welke manier bestaande maar ook nieuwe speelvoorzieningen een plek kunnen krijgen binnen het gebied. |
| 9. | Indiener maakt zich zorgen om de toename van verkeer op de Beneluxlaan/Belgiëlaan. | Zie 3.1.C. |
| 10. | Indiener maakt bezwaar tegen de mogelijk nieuwe ontsluiting op de Beneluxlaan en het mogelijk verdwijnen van het paaltje. | Zie 3.1.C. |
| 10. | Indiener maakt zich zorgen over de overlast van bouwwerkzaamheden en de gevolgen hiervan voor de flora en fauna. | In de vervolgfase vindt een integraal ecologisch onderzoek plaats voor het gehele gebied. Bij de inpassing van de nieuwe ontsluitingswegen wordt zo veel mogelijk rekening worden gehouden met het bestaand groen. |

| | | |
|-----|---|---|
| 10. | Indiener verwacht waardevermindering van zijn woning. | Indien sprake is van waardevermindering van een onroerende zaak kan te zijner tijd een beroep op de regeling nadeelcompensatie worden gedaan. |
| 10. | Indiener vindt dat het gebied niet via de Beneluxlaan maar via de Heuvel moet worden ontsloten. | Zie 3.1.C. |
| 11. | Indiener is geen voorstander van ontsluiting van nieuwbouw via Brabantpark. | Zie 3.1.B en 3.1.C. |
| 11. | Indiener verzoekt om het parkeren bij de nieuwbouw op de locatie van het voormalige broederhuis Glorieux niet achter het gebouw te situeren en de huidige ontsluiting te handhaven. | Zie 3.1.A. |
| 11. | Indiener verzoekt de oude coniferen bij de voormalige woning van de broeders (Modestusstraat 10) te verwijderen. | Zie 3.1.A. |
| 11. | Indiener stelt voor om het trapveldje te verplaatsen naar de overzijde (park Molenweide). | In het vervolgtraject wordt bekeken op welke manier bestaande maar ook nieuwe speelvoorzieningen een (nieuwe) plek kunnen krijgen binnen of aansluitend aan het gebied. |
| 12. | Indiener maakt bezwaar tegen het mogelijk verdwijnen van het paaltje/knip in de Kapucijnenstraat. Indiener vreest voor de verkeersveiligheid als de knip verdwijnt. | Zie 3.1.C. |
| 13. | Indiener vindt dat de visie te veel is gebaseerd op woningbouw en dat er te weinig oog is voor natuur, open ruimte en cultuurhistorische waarde. | In de vervolgfase dient een cultuurhistorisch en ecologisch onderzoek plaats te vinden voor het gehele gebied. |
| 13. | Indiener vraagt het productiebos te behouden voor de natuur. | De visie gaat uit van bebouwing van het productiebos. Zie ook 3.1.B. en 3.1.D. |
| 13. | Indiener heeft bedenkingen bij de plannen voor De Donge en zou graag zien dat er een natuurlijke oever komt. | De visie gaat uit van beek- en kreekherstel van de Donge. |
| 13. | Indiener vreest dat door openstelling van het park dit een groot hondenlosloopgebied gaat worden. | In het vervolgtraject wordt bekeken op welke manier kan worden veilig gesteld dat het park op een dusdanige manier wordt gebruikt dat geen schade aan het park wordt toegebracht. |

| | | |
|-----|---|--|
| 13. | Indiener maakt zich zorgen over de slechte staat van de industriële panden op HeuvelPark. | De visie biedt, vanwege het scheppen van ontwikkelingsmogelijkheden, kansen om de staat van deze panden te verbeteren. |
| 13. | Indiener vraagt gedegen archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek te doen. | In de vervolgfase dient een cultuurhistorisch onderzoek plaats te vinden voor het gehele gebied. |
| 14. | Indiener verzoekt om het verkeer vanuit Akkers-Oost niet via de Beneluxlaan te laten ontsluiten, maar via de Trappistenstraat. | Zie 3.1.B en 3.1.C.. De voorgestelde alternatieve aansluiting op de Beneluxlaan zal in de vervolgfase worden onderzocht. |
| 14. | Indiener wenst een maatregel voor de straat Glorieux om het verkeer via de Trappistenstraat te leiden. | De verkeersaspecten worden in het vervolgtraject nader uitgewerkt. |
| 14. | Indiener heeft het park zien verpauperen en is tevreden dat het straks goed wordt onderhouden en dat de waarde behouden blijft. | De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. |
| 14. | Indiener geeft aan dat activiteiten bij de softspot en hotspot dienen te passen binnen het kader 'rustig besloten landschap'. | In het vervolgtraject zal dit nader worden uitgewerkt. |
| 14. | Indiener is tegen zwemmen of waterrecreatie in/bij de Donge. | Deze vorm van waterrecreatie wordt niet voorgestaan. |
| 14. | Indiener pleit ervoor om de nieuwe bomen al vanaf aanplant waarde te laten toevoegen, dus volwassen bomen met een grote boomkroon. | In het vervolgtraject zal dit nader worden uitgewerkt. |
| 14. | Indiener verzoekt om het trapveldje te behouden en hier geen woningen te bouwen. | In het vervolgtraject wordt bekeken op welke manier bestaande maar ook nieuwe speelvoorzieningen een (nieuwe) plek kunnen krijgen. |
| 14. | Indiener is in de kern positief over de plannen en staat open voor een voortdurende dialoog om samen te komen tot een acceptabel plan voor iedereen. | Het spreekt voor zich dat betrokkenen/belanghebbenden worden betrokken bij het vervolgtraject. |
| 15. | De reactie van indiener 15. is nagenoeg identiek aan de reactie van indiener 14, met uitzondering van de reactie op het trapveldje. Deze ontbreekt in reactie 15. | Zie de reacties bij indiener 14. |

| | | |
|-----|---|--|
| 16. | Indiener ziet de visie als een mooie kans om diverse opgaven integraal met elkaar te verbinden en te versterken en de ontwikkellocatie klimaat adaptief in te richten. | De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. |
| 16. | Er wordt ruimte gecreëerd voor waterberging en dit draagt bij aan een robuust water- en bodemsysteem. | De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. |
| 16. | Indiener staat positief tegenover de visie en heeft voor de verdere uitwerking nog een aantal aandachtspunten aangaande beekherstel en Kaderrichtlijn Water. | De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en de aandachtspunten worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de visie. |
| 16. | Indiener raadt aan het behoud van de zwemvijver goed af te wegen en of dit wel past in een klimaat adaptieve inrichting van het gebied. | De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en de aandachtspunten worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de visie. |
| 16. | Indiener verzoekt de kabinetsbrief 'Water en Bodem sturend' mee te nemen in de afweging tot besluitvorming. | De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en de aandachtspunten worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de visie. |
| 16. | Indiener wijst op de noodzaak tot klimaat adaptief bouwen en inrichten van het gebied. | De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en de aandachtspunten worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de visie. |
| 17. | Indiener geeft aan dat er maar 1 visie is gepresenteerd en had graag gezien dat er ook alternatieve visies zouden zijn besproken. | De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. |
| 17. | Indiener begrijpt niet waarom GGz stakeholder is. | GGz is als eigenaar van een groot deel van de gronden binnen het plangebied als stakeholder betrokken geweest bij het opstellen van de gebiedsvisie. |
| 17. | Behoud het productiebos en maak het veilig. | De visie gaat uit van bebouwing van het productiebos. Zie ook 3.1.B. en 3.1.D. |
| 17. | De Donge zou de scheidslijn tussen hoog- en laagbouw kunnen zijn. Het huidige park wordt kleiner door de geplande hoogbouw en het verbreden van de Donge. Het park zal geen rustige plek meer zijn. | Zie ook 3.1.B. en 3.1.D. |

| | | |
|-----|--|--|
| 17. | Indiener had graag zien dat de ontwikkeling op Heuvel 15 aansluiting had gevonden bij deze visie. Dan had de verkeersafwikkeling van Heuvel 15 niet over de Heuvel hoeven plaatsvinden. | De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De visie biedt, vanwege het scheppen van ontwikkelingsmogelijkheden op de locatie HeuvelPark, kansen om stedenbouwkundige aansluiting tot stand te brengen. |
| 18. | Indiener is enthousiast over de ambitie van de visie, echter vreest dat de waarde van het gebied onder druk komt te staan door de ontwikkelingen. Indiener vindt dat onvoldoende wordt stilgestaan bij de Donge als grens. Indiener vindt dat een trapveldje en moestuin niet in het park thuishoren. Indiener stelt voor de laanstructuur uit het park niet door te zetten. Het in ere herstellen van de oprijlaan van Exterbroek tot in de Kerkstraat is wel een versterking vanuit cultuurhistorisch oogpunt. | De aanbevelingen en suggesties worden gewaardeerd. De indirecte toegankelijkheid en de 'bufferzones' naar het 'kernparkgebied/Park Glorieux' zijn inderdaad een aandachtspunt. De voorgestelde assenstructuur zou in de vervolgfase bijvoorbeeld meer losgelaten kunnen worden of 'uit het lood' kunnen worden gezet. |
| 18. | Indiener vindt dat er op de locatie van het trapveldje niet gebouwd moet worden en dat deze ruimte buffer tussen bebouwing en park moet blijven. | Wat betreft de 'bufferruimtes' kan in de vervolgfase worden gekeken hoe deze kunnen worden ingepast in het landschapsplan. |
| 18. | Indiener vindt intensieve bebouwing van de paardenwei en het productiebos niet passend en ziet de verdichting liever ten zuiden van de Donge op HeuvelPark. | Intensieve bebouwing rond de Fuséeloods / productiebos blijft voorstelbaar wanneer buiten de historische parkstructuur wordt gebleven, zeker gezien in het verleden met de bouw van de Fusée loods de overstap naar de noordzijde met bebouwing reeds is gemaakt. Onderzocht kan worden of er meer verdichting kan plaatsvinden rond de looierijen. Echter staat de ontsluiting aan de Heuvelstraat reeds onder druk waardoor het toevoegen van nog meer programma ten zuiden van de Donge kwetsbaar is. |
| 18. | Indiener pleit voor het opstellen van een cultuurhistorische verkenning. | Deze dient in de vervolgfase te worden opgemaakt (zie ook de QuickScan). |
| 18. | Indiener pleit voor het opstellen van een bouwhistorisch onderzoek voor de voormalige boerderij van de Broeders. | Deze dient in de vervolgfase te worden opgemaakt (zie ook de QuickScan). |

| | | |
|-----|---|---|
| 18. | Indiener pleit voor zorgvuldig omgaan met kwetsbare onbeschermd historische waarden, zoals de Fuséeloods. | In de gebiedsvisie is behoud van de Fuséeloods als optie omschreven. |
| 18. | Indiener steekt het dat pas in de concept visie de woningaantallen zijn opgenomen. De visie staat of valt met de bezettingsgraad in de verschillende deelgebieden. | Wat betreft het aantal wooneenheden zit er geen significant verschil tussen de QuickScan en het visiedocument. Akkers-Oost bevat tussen de 60 en 80 wooneenheden, Akkers-West 30-35 wooneenheden. |
| 19. | Indiener heeft als doel te stimuleren dat de Donge weer zichtbaar wordt. De visie sluit hier goed op aan. De groene visie moet wel worden uitgevoerd en blijvend worden onderhouden. Indiener pleit ervoor om waterrecreatie onmogelijk te maken, teneinde de biodiversiteit niet te verstoren. Indiener pleit ervoor om wandelpaden aan te leggen die langst de Donge lopen en die worden ingericht als het toekomstige Klompenpad en de huidige ecologische zone. | De aandachtspunten worden gewaardeerd. De uitwerking en positie van wandelpaden dienen in geen geval in conflict te komen met het beekherstel. |
| 19. | Indiener wil graag meedenken en bij het vervolgtraject betrokken worden, zodat weer een stukje laarzenpad gerealiseerd wordt. | Het spreekt voor zich dat betrokkenen/belanghebbenden worden betrokken bij het vervolgtraject. |
| 20. | Indiener geeft aan dat de te hoge aantallen woningen een enorme druk leggen op het park en hiermee de monumentale waarden van de omgeving. | De aantallen woningen zijn indicatief en zeker niet definitief. Intensievere bebouwing aan de noordzijde van de Donge is voorstelbaar wanneer buiten de historische parkstructuur wordt gebleven, zeker gezien in het verleden met de bouw van de loods de overstap naar de noordzijde met bebouwing reeds is gemaakt. Exacte afstand van de bouwvolumes tot het park en de Donge en de aangrenzende percelen zijn nog niet vastgelegd en dienen in de vervolgfase verder onderzocht en uitgewerkt te worden. |
| 20. | Indiener vraagt aandacht voor de verdichting, de hoogbouw en voor de (kwetsbare) cultuurhistorische en archeologische waarden. | Hoewel verdichting en hoogbouw in de visie voorstelbaar wordt geacht, zullen bij de uitwerking van de visie tot stedenbouwkundig plan deze zaken nog nadrukkelijk aandacht verdienen. |

| | | |
|-----|--|---|
| | | <p>Onderzocht kan worden of er meer verdichting kan plaatsvinden rond de looierijen ten zuiden van de Donge.</p> <p>In de vervolgfase dient een cultuurhistorisch en archeologisch onderzoek plaats te vinden voor het gehele gebied.</p> |
| 20. | <p>Het cluster tegenover de 'hotspot' bestaat uit een tweetal structuren welke grote gelijkenis vertonen in de visie. Het verdient aanbeveling hier nog gedifferentieerd naar te kijken, waarbij het cluster aanliggend aan de locatie 'Verhoeven' ook anderszins kan worden ingevuld.</p> | <p>De aanbevelingen worden betrokken bij de verdere uitwerking van de visie naar een stedenbouwkundig plan en het spreekt voor zich dat indiener, in zijn hoedanigheid als adviesorgaan, hierbij nadrukkelijk zal worden betrokken.</p> |