

Verslag omgevingsdialoog Park Wijtenburg

Overleg: Digitale omgevingsdialoog Park Wijtenburg

Periode: December 2020 t/m Maart 2021

Van: Hoefnagel Projectontwikkeling en Casade

Inleiding

Hoefnagel Projectontwikkeling en Casade ontwikkelen tezamen het plangebied tussen de Monseigneur Völkerstraat, de Doctor van Beurdenstraat, de Gasthuisstraat en de Julianastraat, genaamd Park Wijtenburg. In het plangebied worden 63 duurzame sociale huurappartementen door Casade en 76 koopwoningen in verschillende prijsklassen door Hoefnagel Projectontwikkeling gerealiseerd.

Op 07 juli 2020 heeft het College van B&W van de gemeente Loon op Zand een principe-akkoord verstrekt voor de ontwikkeling van Park Wijtenburg. In de brief wordt vermeld dat er als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure (in de fase van het voorontwerp) een omgevingsdialoog dient plaats te vinden.

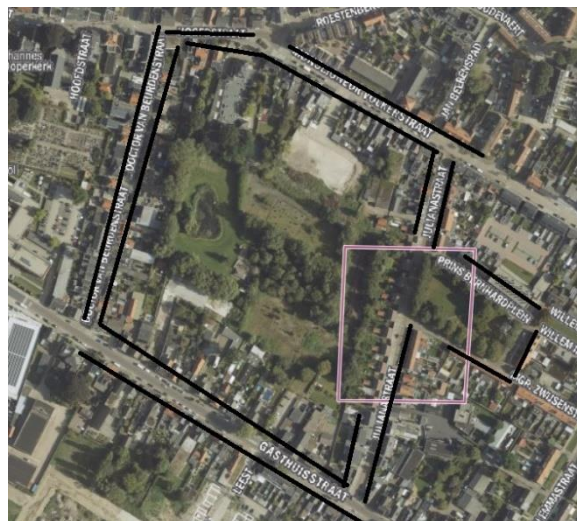
Inmiddels is de omgevingsdialoog doorlopen, is er antwoord gegeven op vragen van de omwonenden en is het vervolgproces toegelicht. In dit verslag wordt een terugkoppeling verstrekt.

Vorbereiding

De omgevingsdialoog heeft digitaal plaatsgevonden. Dit omwille van de beperkingen door Corona. De omgevingsdialoog is zorgvuldig voorbereid. Voor het project is een digitaal platform ingericht. Geïnteresseerde omwonenden konden zich aanmelden op dit platform om informatie te verkrijgen over Park Wijtenburg en om deel te nemen aan de omgevingsdialoog. Het digitaal platform is ingericht om structureel te communiceren met de omgeving, dus niet alleen voor de omgevingsdialoog. Via <https://parkwijtenburg-omgevingsdialoog.osre.nl> konden omwonenden toegang krijgen tot de dialoog.

Om de omwonenden te informeren over de plannen is een digitale presentatie opgesteld. De presentatie geeft informatie over het programma, type woningen, uitstraling, inrichtingsplan, parkeren en de wijze waarop het plangebied ontsloten wordt. De presentatie is te vinden op [Presentatie Park Wijtenburg Kaatsheuvel - YouTube](#).

Door middel van een huis-aan-huis verspreide brief zijn omwonenden geïnformeerd over de omgevingsdialoog. In nevenstaande afbeelding is met zwarte strepen weergegeven welke adressen een brief ontvangen hebben.



Dialogoog

Naar aanleiding van het bekijken van de presentatie konden omwonenden in de periode van 18 december 2020 tot en met 15 januari 2021 vragen stellen via het digitale platform. Circa 80 omwonenden hebben hier gebruik van gemaakt, zie bijlage 1. In deze bijlage zijn tevens de antwoorden van team Park Wijtenburg opgenomen.

Door middel van een brief d.d. 18 maart 2021 zijn bewoners geïnformeerd over de omgevingsdialoog. Door deelname aan de dialoog is een goed beeld verkregen over de zienswijze van omwonenden betreffende de plannen. Uit de meer dan 80 reacties blijkt dat de buurt overwegend positief is over de nieuw te ontwikkelen wijk in Kaatsheuvel.

Op basis van de (interne lijst met) vragen en antwoorden (bijlage 1) is er een (externe) algemene lijst met vragen en antwoorden opgesteld voor de omwonenden (bijlage 2). Hierin zijn enkel de vragen en antwoorden opgenomen welke relevant zijn voor alle omwonenden.

Vragen over een persoonlijk situatie zijn individueel beantwoord per mail. Met enkele omwonenden is er persoonlijk overleg gevoerd of wordt dat nog ingepland de komende maanden als het project verder is uitgewerkt. Door middel van een persoonlijke email is hier op gereageerd.

In bijlage 1 is aangegeven welke vragen en antwoorden van algemene of individuele aard zijn.

Alle informatie inzake communicatie met omwonenden wordt gearchiveerd in het digitale platform.

Vervolg

De omwonenden zijn geïnformeerd dat de omgevingsdialoog actief blijft. Indien er nieuwsbrieven gedeeld moeten worden of uitgewerkte plannen van de nieuwbouw beschikbaar zijn, dan worden deze gedupliceerd in het digitale platform. Omwonenden krijgen dan automatisch een melding/email-notificatie hiervan. Zodoende blijft team Park Wijtenburg in contact met de omgeving. Nieuwe omwonenden of geïnteresseerden kunnen zich alsnog aanmelden bij het digitale platform.

Ook indien bewoners vragen of opmerkingen hebben of onregelmatigheden waarnemen in het plangebied, dan kunnen zij dit melden via het digitale platform.

Bijlagen:

- 1: Volledig overzicht vraag en antwoord omwonenden (intern overzicht)
- 2: Algemene vragen en antwoorden voor alle omwonenden (extern overzicht)



Project: Park Wijtenburg
Projectnr.:
Datum: donderdag 18 maart 2021
Door: Casade en Hoefnagel Projectontwikkeling
Digitale <https://youtu.be/0MsmAy8D1-c>
presentatie

Vragen van omwonenden	Antwoorden
Hoe word de situatie achter de dr.v.beurdenstraat bij de huidige garage boxen	Achter de garageboxen/inrit naar de garageboxen komt eerst een opening naar het parkeerterrein van de appartementen en daarna een appartementengebouw van 3 lagen.
Wat gebeurd er met de bestaande bomen aan de achterzijde dr.v.beurdenstraat deze zijn eigendom van de bewoners.	De bomen zijn eigendom van de bewoners. Onderzocht moet worden of er onderhouds- of snoeiwerkzaamheden nodig zijn.
Hoe wordt er om gegaan met het parkeerprobleem?	In Park Wijtenburg komen parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. De aantallen zijn volgens de regels van de gemeente Loon op Zand. Er komen geen extra parkeerplaatsen voor functies buiten Park Wijtenburg. Voor vragen over een bestaand parkeerprobleem kunt u terecht bij de gemeente Loon op Zand.
Komt er een ontsluiting vanuit plan naar Dr. van Beurdenstraat, deze is daar namelijk niet geschikt voor	De ontsluiting tussen Park Wijtenburg en de Dr. van Beurdenstraat is bestemd voor voetgangers en fietsers, niet voor autoverkeer.
Heb de presentatie bekeken, en ik zie inderdaad een weg naar de Dr. van Beurdenstraat, de straat is ongeschikt voor extra verkeer. vanuit het plan bij Dr. van Beurdenstraat linksaf richting Gasthuisstraat is een gevaarlijk punt vanwege slecht zicht, Alleen fietsers en voetgangers is prima.	Die weg is inderdaad bedoeld voor fietsers en voetgangers, dus alleen voor langzaam verkeer.
Komt er woonruimte vrij voor starters?	In Park Wijtenburg komen koopeengezinswoningen en sociale huurappartementen. Deze woningen kunnen geschikt zijn voor starters. Aan de koop- en huurwoningen is geen specifieke doelgroep gekoppeld.
Wanneer en hoe kun je je inschrijven voor de woningen?	Koopwoningen: Vóór de start van de bouw worden de koopwoningen aangeboden en kunnen geïnteresseerden zich inschrijven. Huurwoningen: Tijdens de bouw worden de huurwoningen aangeboden via woninginzicht.nl. Geïnteresseerden die zijn ingeschreven bij Woning in Zicht kunnen hier op reageren. Van tevoren inschrijven is niet mogelijk.
Ik zou mezelf graag in willen schrijven om kans te maken op een woning. Huur of koop	Koopwoningen: Vóór de start van de bouw worden de koopwoningen aangeboden en kunnen geïnteresseerden zich inschrijven. Huurwoningen: Tijdens de bouw worden de huurwoningen aangeboden via woninginzicht.nl. Geïnteresseerden die zijn ingeschreven bij Woning in Zicht kunnen hier op reageren. Van tevoren inschrijven is niet mogelijk.
Komt er ook een speelveld c.q. toestellen voor kinderen in de groene zones van park wijtenburg?	In het plan komen 2 ruime groene ruimten. Dit wordt openbaar gebied en de inrichting ervan wordt in overleg met de gemeente Loon op Zand verder uitgewerkt.
Wat zijn de prijzen van de koopwoningen in park wijtenburg? Komt er een plattegrond van de binnenkant van de koopwoningen, grootte kamers, oppervlakte etc.?	Verkoopinformatie over de koopwoningen is nog niet bekend. Woningsspecificaties en verkoopprijzen worden later bekend gemaakt. Naar verwachting eind 2021/begin 2022
Zijn er ook zonnepanelen op de daken van de koopwoningen?	De woningen worden duurzaam gebouwd en worden gasloos. Of er standaard zonnepanelen op het dak komen van de koopwoningen is nog niet bekend.
Moet men zelf zorgen voor schuttingen c.q. afscheidingen in de tuin bij koopwoningen?	Dit wordt bij de verdere uitwerking bekend.
Is er al een plattegrond beschikbaar van het plan Wijtenburg	Plattegronden van het plan en van de woningen zijn nog niet beschikbaar. Deze volgen in een latere fase van het project.
Is er nog bouwgrond beschikbaar?	In Park Wijtenburg zijn geen vrije kavels beschikbaar.
Hoe zien de toegangswegen eruit?	Autoverkeer kan vanuit de Julianastraat en Monseigneur Völkerstraat Park Wijtenburg in rijden. Vanuit de Gasthuisstraat en Dr. van Beurdenstraat kan alleen langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) het plan in.

Wordt er voornamelijk hoogbouw of laagbouw?	Het grootste deel van de woningen krijgt 2 lagen en een kap. Ook de 2 appartementengebouwen krijgen 2 bouwlagen en 1 bouwlaag in de kap. Het plan is kleinschalig opgezet.
Bestaat de mogelijkheid tot aanleg van een parkeerterrein aan de Julianastraat die de parkeerproblemen op de hoek Julianastraat/Gasthuisstraat kan verzachten?	In Park Wijtenburg komen parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. De aantallen zijn volgens de regels van de gemeente Loon op Zand. Er komen geen extra parkeerplaatsen voor functies buiten Park Wijtenburg. Voor vragen over een bestaand parkeerprobleem kunt u terecht bij de gemeente Loon op Zand.
Wanneer is er een brochure beschikbaar voor de patiowoning?	Verkoopinformatie over de koopwoningen is nog niet bekend. Woningsspecificaties en verkoopprijzen worden later bekend gemaakt. Naar verwachting eind 2021/begin 2022
Wanneer kan ik inschrijven voor een patiowoning?	Zie hierboven
Wanneer start de verkoop van de patiowoning?	Zie hierboven
In Park Wijtenburg verwachtte ik wel een parkje.	In het plan komen 2 ruime groene ruimten. Dit wordt openbaar gebied en de inrichting ervan wordt in overleg met de gemeente Loon op Zand verder uitgewerkt.
Naast ons perceel komt een fietspad/voetpad vanaf de Gasthuisstraat de wijk in.	Er komt inderdaad een weg voor voetgangers en fietsers. De huidige parkeerplaatsen blijven in principe bestaan. De definitieve uitwerking van dit gebied volgt later.
Komen de parkeerplaatsen die daar nu zijn te vervallen?	Er worden in totaal 139 woningen en appartementen gebouwd.
Wat is het aantal woningen?	
Welk soort woningen worden er gebouwd?	Hoefnagel Projectontwikkeling bouwt 76 verschillende koopwoningen: rijwoningen, vrijstaande woningen en levensloopbestendige patiowoningen. Voor Casade komen er 63 betaalbare sociale huurappartementen in twee woongebouwen.
Wat is het tijdschema?	We verwachten in 2022 met de eerste bouwfase te starten. Dit hangt af van de procedure voor de aanpassing van het bestemmingsplan.
Wat gaat er precies met de parkeerplaats gebeuren waar ook een fietsingang staat getekend? Het lijkt me niet een veilige situatie i.v.m. de ruimte en drukte.	De huidige parkeerplaatsen blijven bestaan. In het verlengde hiervan komt er voor voetgangers en fietsers een weg naar het nieuwe plan.
Waar zal de start van de bouw gaan plaatsvinden?	We verwachten in 2022 met de eerste bouwfase te starten. In deze fase horen in ieder geval de twee appartementengebouwen met huurwoningen.
Waar komt de ingang voor het bouwverkeer? En wat is de route die ze volgen in Kaatsheuvel?	Dit wordt nog in overleg met de gemeente Loon op Zand besproken.
Wat gaat er gebeuren met het regenwater en rioleringswater? Wordt deze aangesloten op bestaande buizen in de Gasthuisstraat of in de Hoofdstraat. Dit i.v.m. de wateroverlast die we al ervaren in de Gasthuisstraat. Ook nadat de riolering compleet vernieuwd is in deze straat.	Het regenwater wordt op de locatie langzaam afgevoerd. Dit plan wordt momenteel verder uitgewerkt. Het vuilwater wordt afgevoerd via een riolering. Het rioolplan of de manier van aansluiten is nu nog niet bekend. We hebben kennis genomen van uw opmerking over de wateroverlast in de Gasthuisstraat.
Wanneer gaat de bouw starten ?	We verwachten in 2022 met de eerste bouwfase te starten. Dit hangt af van de procedure voor de aanpassing van het bestemmingsplan.
Wanneer begint de bouw?	We verwachten in 2022 met de eerste bouwfase te starten. Dit hangt af van de procedure voor de aanpassing van het bestemmingsplan.
Kun je je nog inschrijven voor dit plan ?	Koopwoningen: Vóór de start van de bouw worden de koopwoningen aangeboden en kunnen geïnteresseerden zich inschrijven. Huurwoningen: Tijdens de bouw worden de huurwoningen aangeboden via woninginzicht.nl. Geïnteresseerden die zijn ingeschreven bij Woning in Zicht kunnen hier op reageren. Van tevoren inschrijven is niet mogelijk.
Kom er hoogbouw?	Het grootste deel van de woningen krijgt 2 lagen en een kap. Ook de 2 appartementengebouwen krijgen 2 bouwlagen en 1 bouwlaag in de kap. Het plan is kleinschalig opgezet.
Zo ja, hoeveel woonlagen?	Het grootste deel van de woningen krijgt 2 lagen en een kap. Ook de 2 appartementengebouwen krijgen 2 bouwlagen en 1 bouwlaag in de kap. Het plan is kleinschalig opgezet.
Waar komt " doorsteek" en wat betekend dit voor de Julianastraat.	Hiervoor verwijzen we graag naar de digitale presentatie. De doorsteek komt ter hoogte van het Prins Bernhardplein. Zie hiervoor de situatietekening in de presentatie.

Wordt er ook rekening gehouden met parkeer gelegenheid t.b.v. chalet Fontaine en de Gildenbond en Kota Radja. Deze bezoekers zorgen regelmatig voor een stoelendans om parkeerplaatsen, nu kunnen wij onze auto nog makkelijk kwijt aan de zijkant. Wordt met de komst van het park, ook goed gekeken naar ondergrondse kabels etc. Onze buurman (nr12) en wij (en wellicht andere huizen) hebben een dikke Electra kabel langs onze achtergevel lopen, deze ligt ook zeker niet diep genoeg zoals onze buurman aan den lijve heeft ondervonden. Alle huizen in het blok hadden een black-out. Met de komst van het park, wordt er dan ook goed gekeken naar de riolering? Volgens mij zitten wij hier op een laag punt in Kaatsheuvel. En als de afvoeren van een hele wijk aangesloten worden op die van de msg volkerstraat...vraag ik me af of dat goed gaat.	In Park Wijtenburg komen parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. De aantallen zijn volgens de regels van de gemeente Loon op Zand. Er komen geen extra parkeerplaatsen voor functies buiten Park Wijtenburg. Voor vragen over een bestaand parkeerprobleem kunt u terecht bij de gemeente Loon op Zand. Vóór de graafwerkzaamheden onderzoeken we altijd de aanwezigheid van kabels en leidingen. Dit is een zogenaamde KLIC melding. We gaan ervan uit dat er geen nutsleidingen in privéterrein zijn. Het regenwater wordt op de locatie langzaam afgevoerd. Dit plan wordt momenteel verder uitgewerkt. Het vuilwater wordt afgevoerd via een riolering. Het rioolplan of de manier van aansluiten is nu nog niet bekend. We hebben kennis genomen van uw opmerking over de wateroverlast in de Gasthuisstraat.
Wanneer wordt er meer bekend over de verkoop van de wijk?	Koopwoningen: Vóór de start van de bouw worden de koopwoningen aangeboden en kunnen geïnteresseerden zich inschrijven. Huurwoningen: Tijdens de bouw worden de huurwoningen aangeboden via woninginzicht.nl. Geïnteresseerden die zijn ingeschreven bij Woning in Zicht kunnen hier op reageren. Van tevoren inschrijven is niet mogelijk.
Zijn de plannen reeds definitief ? Wanneer gaat het project van start? Wanneer verwachten jullie het project op te leveren ?	Via de zogenoemde omgevingsdialoog onderzoeken we of er nog vragen of wensen zijn van omwonenden waarmee we rekening kunnen houden. Daarna wordt het voorontwerp bestemmingsplan uitgewerkt en wordt de procedure voor het aanpassen van het bestemmingsplan opgestart. Dan zijn de plannen definitief. We verwachten in 2022 met de eerste bouwfase te starten. Dit hangt af van de procedure voor de aanpassing van het bestemmingsplan. De oplevering van het plan gaat in verschillende fases. We verwachten in 2023 de eerste woningen op te leveren. De oplevering van de volgende fases is onder andere afhankelijk van de verkoop van de woningen.
Graag ontvangen wij de te realiseren bouwtekeningen en overige informatie van het project. Dit is nog niet beschikbaar in deze portal.	Er zijn nog geen bouwtekeningen beschikbaar.
Maken jullie ook erfafscheidingen? Zo ja, hoe zien die er uit? Hoe hoog worden deze? Is er in het plan rekening gehouden met het hoogte verschil van het maaiveld tussen de Gasthuisstraat en het	Dit wordt bij de verdere uitwerking bekend. Hier wordt bij de verdere uitwerking rekening mee gehouden.
Hoe hoog worden de gebouwen? Zijn de prijzen ook voor een persoons huishouden? Gaan bewoners van eigen dorp voor?	Het grootste deel van de woningen krijgt 2 lagen en een kap. Ook de 2 appartementengebouwen krijgen 2 bouwlagen en 1 bouwlaag in de kap. Het plan is kleinschalig opgezet. In Park Wijtenburg komen koopeengezinswoningen en sociale huurappartementen. Deze woningen kunnen geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens. Aan de koop- en huurwoningen is geen specifieke doelgroep gekoppeld. Nee, er is voor de toewijzing van de sociale huurwoningen geen voorrang voor inwoners van Kaatsheuvel. Ook voor de koopwoningen geldt geen voorrangsregel voor inwoners van Kaatsheuvel.
Binnen welke tijd mogen we de uitvoering van het plan verwachten? Bestaat de mogelijkheid om als aanwonende als eerste in te schrijven op koop- of huurwoningen?	We verwachten in 2022 met de eerste bouwfase te starten. Dit hangt af van de procedure voor de aanpassing van het bestemmingsplan. De huurwoningen worden aangeboden via woninginzicht.nl. Van tevoren inschrijven is niet mogelijk en er is geen voorrang voor omwonenden. Voor de koopwoningen gelden er geen specifieke toewijzingsregels.
Wat is er gebeurt met de klankbord groep waar ik deel vanuit maakte Of we wat beter op de hoogte gehouden kunnen worden?	Het voorkeursmodel van de klankbordgroep is verder uitgewerkt. Via de omgevingsdialoog worden direct omwonenden als eerste geïnformeerd over de uitwerking en krijgen ze de gelegenheid om vragen te stellen. Via de omgevingsdialoog worden direct omwonenden als eerste geïnformeerd over de uitwerking en krijgen ze de gelegenheid om vragen te stellen.

Waar komen de wegen in en uit de wijk te liggen? wordt er rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid? komt er groen/natuur in de wijk? Wat voor soort woningen worden er gebouwd? wanneer gaat er gestart worden met de bouw? hoe worden de buurtbewoners op de hoogte gehouden van de stand van zaken denk aan mogelijk overlast door bouwwerkzaamheden?	Autoverkeer kan vanuit de Julianastraat en Monseigneur Völkerstraat Park Wijtenburg in rijden. Vanuit de Gasthuisstraat en Dr. van Beurdenstraat kan alleen langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) het plan in. Hoefnagel Projectontwikkeling bouwt 76 verschillende koopwoningen: rijwoningen, vrijstaande woningen en levensloopbestendige patiowoningen. Voor Casade komen er 63 betaalbare sociale huurappartementen in twee woongebouwen. We verwachten in 2022 te starten met de bouw van de eerste fase. Dit is afhankelijk van de procedure voor de aanpassing van het bestemmingsplan. Door in te schrijven voor de omgevingsdialoog informeren we omwonenden over het plan.
Wat zijn de prijsindicaties van de verschillende woningen? Wanneer start de verkoop? Wat schat u in als opleverdatum van de laatste woning?	Hierover is nog geen informatie beschikbaar. Hierover is nog geen informatie beschikbaar. De opleverdatum van de laatste woning is mede afhankelijk van de verkoop van de woningen. Het benoemen van een laatste opleverdatum is op dit moment helaas nog niet mogelijk.
Ontsluitingswegen? Inrichting plan? Hoeveel etages worden de appartementencomplexen, achter de percelen Mgr. Volkerstraat 18 t/m 26.	Autoverkeer kan vanuit de Julianastraat en Monseigneur Völkerstraat Park Wijtenburg in rijden. Vanuit de Gasthuisstraat en Dr. van Beurdenstraat kan alleen langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) het plan in. In het plangebied komen twee ruime groene zones. De inrichting hiervan wordt nog verder uitgewerkt. De appartementengebouwen worden gebouwd in 3 lagen, dus een begane grond en 2 verdiepingen.
Vragen algemeen	
Hoe denkt Hoefnagel het plan in te richten? Komen er woningen direct achter mijn woning? Hoe zien de plannen eruit Hoe ziet de lay-out van het plan eruit? Waar komt wat? Huurhuizen, koophuizen, hoogbouw, straten etc. Waar worden de appartementen gepland? Wanneer start de verkoop? Wat zijn de verkoopprijzen? Wat is het aantal woningen en wat voor soort woningen komen er?	Hiervoor verwijzen we graag naar de digitale presentatie op: https://youtu.be/0MsmAy8D1-c https://youtu.be/0MsmAy8D1-c https://youtu.be/0MsmAy8D1-c https://youtu.be/0MsmAy8D1-c Verkoopinformatie over de koopwoningen is nog niet bekend. Woningsspecificaties en verkoopprijzen worden later bekend gemaakt. Naar verwachting eind 2021/begin 2022 Verkoopinformatie over de koopwoningen is nog niet bekend. Woningsspecificaties en verkoopprijzen worden later bekend gemaakt. Naar verwachting eind 2021/begin 2022 Hoefnagel Projectontwikkeling bouwt 76 verschillende koopwoningen: rijwoningen, vrijstaande woningen en levensloopbestendige patiowoningen. Voor Casade komen er 63 betaalbare sociale huurappartementen in twee woongebouwen.