

**Beantwoording vragen en opmerkingen n.a.v. informatiebijeenkomst Gebiedsontwikkeling
Hooivork III in De Moer dd. 07 februari 2023**

I.v.m. privacy zijn namen van vraagstellers niet opgenomen / verwijderd.

- 1. Bij ingang Dorsvlegel vanuit de Middelstraat de huidige huizen graag de mogelijkheid geven dat voortuin aangelegd mag worden i.p.v. 'verplichte parkeerplaatsen'.**

Bij de ontwikkeling van Hooivork II was er, gezien de beperkte ruimte, destijds geen ruimte om in openbaar gebied parkeerplaatsen aan te leggen. Met de ontwikkeling Hooivork III zal onderzocht worden of er extra parkeerplaatsen aan de Dorsvlegel gerealiseerd kunnen worden. De verplichting m.b.t. het parkeren op eigen terrein blijft wel van toepassing.

- 2. Mogelijkheid om bij toewijzing van (huur)woningen Moerse inwoners voorrang te geven.**

Op dit moment is het niet mogelijk op basis van de huidige wet- en regelgeving bij de toewijzing van (huur)woningen voorrang geven aan Moerse inwoners. Casade gebruikt bij de toewijzing van haar woningen de website www.woninginzicht.nl

- 3. Willen m.b.t. Hooivork 3 graag op de hoogte gehouden worden.**

Dit kan van via de websites van de Gemeente Loon op Zand, Somnium Real Estate en Van Wanrooij Projectontwikkeling.

Gemeente Loon op Zand: www.loonopzand.nl/verhuizen-wonen-belastingen/wonen/bouwprojecten/hooivork-iii

Somnium Real Estate: www.somniumrealestate.nl/projecten/de-moer

Van Wanrooij Projectontwikkeling: www.vanwanrooij.nl/de-moer/hooivork

- 4. Bouwverkeer niet via Dorsvlegel maar via pad naast Middelstraat 2 of via perceel Zijstraat 33 (tijdelijk).**

De mogelijkheid tot ontsluiting van het bouwverkeer via het zandpad naast Middelstraat 2 zal i.o.m. de gemeente Loon op Zand en Natuurmonumenten onderzocht worden.

- 5. Kruising laatste woning Dorsvlegel 16.**

Het kruispunt Dorsvlegel – entree Hooivork III zal bij de nadere uitwerking van het plan verder worden bekeken. Qua capaciteit is het mogelijk om Hooivork III aan te sluiten op de Dorsvlegel en kan de Dorsvlegel dit het verkeer verwerken. In het kader van de planologische procedure zal dit verder worden onderbouwd.

- 6. Kruising Dorsvlegel – Middelstraat (dorpel).**

Geheel De Moer is 30 km/u-gebied waarbij verkeer van rechts voorrang heeft. Met het komen vervallen van de inrit naar het aangrenzende bedrijfsperceel (Middelstraat 10) en een eventuele aanpassing van de inrichting van de Dorsvlegel is de verwachting dat de situatie / het kruispunt overzichtelijker wordt.

7. Snelheidsremmende maatregelen in de Dorsvlegel.

Wat betreft de infrastructuur (wegen, trottoirs e.d.) moet het plan nog verder uitgewerkt worden. Daarbij zal zeker rekening worden gehouden met snelheidsremmende maatregelen op de lange stukken en een aantal kruispunten. Hierbij zal ook de situatie in de Dorsvlegel worden meegenomen.

8. Achter huizen Hooivork 13 t/m 27 hoge bomen laten staan.

Het eventueel handhaven van de aanwezige bomen achter deze woningen zal in de verdere planuitwerking onderzocht worden. Zodra de mogelijkheden hiervan bekend zijn, zal met direct aanwonenden hierover overlegd worden.

9. Sociale huurwoningen en bwnrs 18 t/m 29 stukje naar achteren (oosten).

Het eventueel opschuiven van dit blokje met woningen zal nader onderzocht worden en zal met de aanwonenden in combinatie met vraag 8 worden besproken.

10. Zou al willen inschrijven voor een seniorenwoning.

Op dit moment is inschrijving voor een woning nog niet mogelijk. Voor de koopwoningen kunt u hiervoor de websites van Somnium Real Estate en Van Wanrooij Projectontwikkeling in de gaten houden. U kunt zich al wel aanmelden om via deze websites op de hoogte te worden gehouden. Zie ook het antwoord bij vraag 3.

11. Trottoir aan de westkant van de Dorsvlegel maken.

De mogelijkheid voor het realiseren van een trottoir zal i.c.m. de mogelijkheid van het realiseren van extra parkeerplaatsen in de Dorsvlegel (zie ook vraag 1) nader onderzocht worden.

12. Verkeersremmende maatregelen aanbrengen in de Dorsvlegel.

In de Dorsvlegel ligt al een snelheidsremmer halverwege de staat. De noodzaak tot het realiseren van meer/ andere snelheidsremmende maatregelen zal bij de verdere uitwerking van het plan (zie ook vraag 7) worden onderzocht.

13. Is de groenstrook in de Dorsvlegel van de gemeente en is deze niet te gebruiken als trottoir?

Zie antwoord bij de vragen 1 en 11.

14. Wanneer komt de 2^e ontsluitingsweg naar de Zijstraat?

Een 2^e ontsluiting is in dit plan niet opgenomen.

15. Trottoir aan beide zijden van de Dorsvlegel maken.

Zie antwoord bij de vragen 1 en 11.

16. Hoogte van de huizen aan de Dorsvlegel geen 11 meter.

Een maximale nokhoogte van 11 meter is een algemeen toegepaste hoogte in bestemmingsplannen binnen de gemeente Loon op Zand. Deze hoogte komt overeen met een woningen van 2 lagen met een kap.

17. Verkeersveiligheid in gedrang door 1 ontsluitingsweg nieuwbouw die nu te krap is voor toekomstige verkeersdichtheid.

De beoogde aansluitingen van het plan Hooivork III op Hooivork II zijn zodanig ingericht dat zij het verkeer vanuit Hooivork III op een goede wijze kunnen verwerken. Binnen Hooivork III wordt wel een zogenaamde calamiteitenontsluiting gerealiseerd. De onderbouwing van de (calamiteiten)ontsluiting zal verder onderdeel zijn bij planologische procedure.

18. Er is ook behoefte aan seniorenwoningen. Die staan niet op de tekening. Waarom niet?

In het plan is/wordt rekening gehouden met seniorenwoningen zowel in de huur als in de koop. Het realiseren van senioren-/ levensloopbestendige woningen is onderdeel van het woningbouwprogramma.

19. Bouwverkeer langs Hazenberg?

Zie antwoord bij vraag 4.

20. Graag willen wij betrokken worden. Wij grenzen aan de Hooivork. Onze privacy verdwijnt.

Zie antwoord bij de vragen 8 en 9.

21. Voorrangssituatie Dorsvlegel.

Zie antwoord bij vraag 6.

22. Tegenover onze woning (Dorsvlegel) een huis van 11 meter is te hoog. Wij zitten dan volledig ingebouwd.

Zie antwoord vraag bij vraag 16.

23. Eén ontsluitingsweg is niet te doen. Te veel verkeer. Bij ontstaan 1^{ste} wijk moesten er 2 wegen komen.

Het realiseren van een 2^e ontsluiting bij Hooivork II had destijds te maken met de benodigde calamiteitenontsluiting. De wijze/ positie waarop de calamiteitenroute in Hooivork III zal worden gerealiseerd wordt in de verdere planuitwerking in overleg met de gemeente Loon op Zand en de nooddiensten nader besproken.

24. Wij moesten (Dorsvlegel) 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het al dan niet moeten realiseren van één of meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein is bepaald op basis van het gemeentelijk (parkeer)beleid.

25. Misschien trottoir aan beide zijden (van de Dorsvlegel).

Zie antwoord bij vraag 1 en 11.

26. Eén ontsluitingsweg is veel te weinig. Bovendien is de verkeersbelasting op het kruispunt Dorsvlegel/ Hooivork (.....?)

Zie antwoord bij vraag 17.

27. Bouwverkeer anders ontsluiten (niet door Dorsvlegel of Hooivork) maar rechtstreeks op Middelstraat.

Zie antwoord bij vraag 4.

28. De Dorsvlegel bij de nummers 16-28 wordt bijzonder druk bereden als woningen bewoond zijn.

Zie antwoord bij vraag 12 en 17.

29. Graag trottoir aan beide zijde (Dorsvlegel).

Zie antwoord bij vraag 1 en 11.

30. Ook snelheid beperkende maatregelen. Er wordt nu al hard gereden op de Dorsvlegel.

Zie antwoord bij vraag 12.

31. Aansluiting Dorsvlegel – Middelstraat is een gevaarlijke hoek. Ook hier graag aanpassing om ongelukken te voorkomen. Er wordt op de Middelstraat hard gereden ondanks dat het hele dorp 30 km zone is!

Zie antwoord bij vraag 6.

32. Bouwverkeer niet via Dorsvlegel maar langs het bospad aanvoer realiseren.

Zie antwoord bij vraag 4.

33. Denk aan hondenuitlaatplaats.

Het realiseren van een eventuele hondenuitlaatplaats zal met gemeente Loon op Zand worden besproken. De gemeente Loon op Zand hanteert een opruimplicht. Daarom worden er ook op logische plekken langs hondenuitlaatroutes afvalbakken geplaatst. Indien wordt gekozen voor het realiseren van een hondentoilet of hondenlosloopveld zal de aanwijzing hiertoe gebeuren door het college op verzoek en in overleg met bewoners. De plaats en grootte van de voorziening is afhankelijk van de mogelijkheden. Criteria hiervoor zijn beschikbare ruimte, veiligheid en draagvlak. Als binnen een afstand van 800 meter al een losloopveld aanwezig is, dan wordt er geen nieuwe aangewezen, voor hondentoiletten is dit 400 meter.

34. Oprit Hooivork 11/13 eigen oprit recht van weg.

Het realiseren van een eigen oprit zal worden meegenomen in verdere uitwerking van de aangrenzende wadi die zal doorlopen tot in Hooivork III. Daarmee komt de woning/ oprit te liggen aan openbaar gebied en verkrijgt daarmee dan een directe uitrit op de openbare weg. Door de eigenaar van Hooivork 11/13 zal hiertoe wel een (nieuwe) inritvergunning aangevraagd moeten worden.

35. Stiltegebied.

Niet duidelijk is wat met deze opmerking wordt bedoeld. In overleg met de gemeente Loon op Zand en Natuurmonumenten wordt wel bekeken of dit gebied opengesteld kan worden.

36. 2 parkeerplekken per woning.

Het aantal parkeerplaatsen dat in het plan gerealiseerd wordt, is conform de parkeernota van de gemeente Loon op Zand en varieert van 2 tot 2,4 pp per woning. Deze parkeerplaatsen worden bij rijwoningen gerealiseerd in het openbaar gebied en bij twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen deels op eigen terrein en deels in het openbaar gebied.

37. 1 ontsluitingsweg? Veiligheid.

Zie antwoord bij vraag 17.

38. Het plan verdient een brede ontsluiting direct vanaf de Middelstraat. Verderop is daar een mooi invulling aan gegeven.

Zie antwoord bij de vragen 1 en 11.

39. De prachtige hoge bomen en struiken achter de Hooivork 13 t/m 27 moeten verdwijnen waardoor ons 'groene' uitzicht verdwijnt.

Zie antwoord bij vraag 8.

40. De huizen zo opgesteld staan dat ze vrij uitzicht hebben in onze achtertuin waardoor onze privacy totaal verdwijnt.

Zie antwoord bij vraag 9.

- 41. De huizen een achteruitgang krijgen middels een poort/ brandgang die langs onze achterkant doorloopt wat voor ons een stuk onveiliger gevoel zal geven.**

Zie antwoord bij vraag 8.

- 42. Wij waren toen wij ruim 5 jaar geleden onze grond kochten bewust van plannen voor een nieuwe woonwijk Hooivork 3. Dat dit echter zou betekenen dat wij sociale huurwoningen van meer dan 8 meter hoog in onze achtertuin zouden krijgen met vrij uitzicht in onze tuin hadden wij niet vernomen en zou voor ons destijds zeker een reden zijn geweest af te zien van de aankoop van en de bouw op dit perceel.**

Zie antwoord bij vraag 8 en 9.

- 43. Graag willen we in gesprek over aanpassing van dit plan. Wat ons betreft zijn er diverse mogelijkheden om elkaar tegemoet te komen en beide partijen tevreden te houden. We hebben daar al verschillende ideeën voor waarvoor we graag de kans krijgen deze te bespreken met alle partijen.**

Zie antwoord bij vraag 8 en 9.

- 44. Graag zou ik in gesprek willen over de plaatsing van de sociale huurwoningen achter ons huis. De manier zoals ingetekend neemt veel privacy weg. Dit kan ook op een andere manier ingevuld worden en daar willen wij graag over in gesprek.**

Zie antwoord bij vraag 8 en 9.

- 45. Hoe zijn de parkeerplaatsen geregeld bij de nieuwe woningen ook 2 per woning?**

Zie antwoord bij vraag 36.

- 46. Graag rekening houden met de in de zomer vrij rondlopende koeien en de in mijn percelen aanwezige regeninstallatie (wil géén klachten van de toekomstige bewoners)**

Deze beide aspecten zullen wij meenemen in de zogenaamde milieuparagraaf behorende bij het bestemmingsplan.

Lobelia - Gespreksverslag informatieavond bewoners Dorsvlegel

Datum: 23 mei 2023

Locatie: Auberge De Moerse Hoeve

Tijdstip: 19.00 – 21.00 uur

Aanwezig:

Dorsvlegel 16 = [REDACTED]

Dorsvlegel 18 = [REDACTED]

Dorsvlegel 22 = [REDACTED]

Dorsvlegel 24 = [REDACTED]

Dorsvlegel 26 = [REDACTED]

Dorsvlegel 28 = [REDACTED]

De Hooivork 19 = [REDACTED]

Gemeente Loon op Zand (LoZ) = [REDACTED] (WvV)

Initiatiefnemers:

Van Wanrooij Projectontwikkeling (VWPO) = [REDACTED] (FS)

Somnium Real Estate (SRE) = [REDACTED] (BM)

Afwezig:

Gemeente Loon op Zand (LoZ) = [REDACTED] (LL)

Dorsvlegel 20 = [REDACTED]

De Hooivork 27 = [REDACTED]

Agenda:

1. Welkom + presentielijst
2. Informatieavond d.d. 07-02-2023
3. Terugkoppeling opmerkingen/vragen bewoners Dorsvlegel
4. Aangepaste verkaveling d.d. 12-04-2023
5. Verkeersintensiteit
6. Planning ruimtelijke procedure
7. Wat verder ter tafel komt
8. Rondvraag en afsluiting

1. Welkom + presentielijst

BM wenst iedereen van harte welkom in De Moerse Hoeve. De presentielijst (bijlage 1) gaat rond. De bewoner van Dorsvlegel 20 en de bewoner van De Hooivork 27 is niet aanwezig. BM vraagt aan aanwezigen of hij de contactgegevens mag ontvangen van de bewoner van Dorsvlegel 20 zodat hij het verslag kan doorsturen.

Daarnaast heeft helaas de projectleider van de gemeente Loon op Zand vanochtend wegens ziekte zich moeten afmelden. De heer Van der Linden meldt de afmelding van de heren Hulsboom (Dorsvlegel 20) en Oerlemans (De Hooivork 27). BM heeft een presentatie voorbereid (bijlage 2) waarin volgens de agenda wordt teruggeblikt en de huidige stand van zaken wordt getoond.

Eerste vraag: waarom zijn de avonden met de bewoners van De Hooivork losgekoppeld van de avond met de bewoners van de Dorsvlegel.

BM geeft aan dat gezien de vragen en opmerkingen n.a.v. de informatieavond er een duidelijke scheiding kon worden aangebracht. Omdat er makkelijker in gesprek kan worden gegaan met een kleinere groep en de gespreksonderwerpen verschillend waren is ervoor gekozen om er twee

avonden van te maken. Op de vraag of men het verslag van de bespreking met de bewoners van De Hooivork mag ontvangen, geeft BM aan dat hij dat best wil verstrekken, staan geen 'geheimen' in maar aangezien hij geen toestemming heeft gevraagd aan deze bewoners om het aan derden te verstrekken hij dat niet mag. Als de bewoners van De Hooivork toestemming geven kan dit verslag worden verspreid. Wellicht is een informele benadering van deze bewoners de makkelijkste route.

Tweede vraag: waarom vindt deze sessie nu plaats als het concept voorontwerpbestemmingsplan (VOBP) al ter beoordeling bij de gemeente ligt? Dan kan er toch niks met onze opmerkingen gedaan worden?

BM geeft aan dat na de informatieavond van 07-02, de vragen en opmerkingen geïnventariseerd zijn. Dat onderzocht is welke opmerkingen verwerkt kunnen worden. Dat heeft geleid tot de aangepaste verkaveling van 12-04. Op basis van deze verkaveling zijn de afgelopen maanden diverse onderzoeken uitgevoerd. Te denken valt aan stikstof, flora en fauna, bodemonderzoek, archeologie, verkeer, geluid etc. Deze onderzoeken zijn beschreven in een concept voorontwerpbestemmingsplan (verbeelding, toelichting en regels) die sinds 15-05 ter controle liggen bij de gemeente. Eind juni zal de gemeente reageren op de haar toegezonden stukken waarna initiatiefnemers het concept eventueel kunnen aanpassen. Het aangepaste voorontwerp zal daarna in procedure (middels een publicatie in Duinkoerier en Staatscourant) worden gebracht. Daarna volgt het eerste officiële moment waarop gereageerd kan worden op het voorontwerp middels een inspraakreactie. We bevinden ons dus ruim voor de eerste publicatie en er zijn nog genoeg momenten waarop het (voor)ontwerp aangepast kan worden.

2. Informatieavond 07-02-2023

De informatieavond heeft op 7 februari plaatsgevonden. Tijdens die avond en daarna zijn vragen en opmerkingen gemaakt door de bewoners van De Moer op de planvorming op de percelen van de Middelstraat 8 en 10. Deze verkaveling wordt nogmaals op het scherm getoond.

3. Terugkoppeling opmerkingen

Op alle gemaakte opmerkingen is door de initiatiefnemers, middels een door VWPO verzonden nieuwsbrief met link, op 31 maart gereageerd. BM vraagt na of deze beantwoording door iedereen is ontvangen. Iedereen geeft aan deze beantwoording te hebben ontvangen.

BM heeft in de presentatie de opmerkingen gefilterd die door deze bewoners zijn gemaakt.

Het betreft (niet limitatief):

- a. Kunnen de twee verplichte parkeerplaatsen op eigen terrein vervallen;
- b. Bouwverkeer niet via Dorsvlegel;
- c. Kruisingen Dorsvlegel-Middelstraat en Dorsvlegel-De Hooivork;
- d. Verkeer in de Dorsvlegel en snelheid remmende maatregelen;
- e. Trottoir aan de westzijde Dorsvlegel en
- f. Hoogte van de huizen aan de Dorsvlegel geen 11 meter.

4. Aangepaste verkaveling d.d. 12-04-2023

BM toont de aangepaste verkaveling waarin een oplossing is gezocht voor de door de bewoners gemaakte opmerkingen. Deze verkaveling heeft echter nog niet de goedkeuring van de gemeente

Loon op Zand, maar is wel de basis van het concept voorontwerp wat nu ter beoordeling bij de gemeente ligt. Daarnaast is de verkaveling continu 'onder bewerking'.

Nader onderzocht wordt onder andere om:

- Alle vrijstaande woningen te voorzien van twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Bouwnummer 2 te wisselen met bouwnummer 4.
- Diepere voortuin te maken bij bouwnummers 2 t/m 4.

Vragen en opmerkingen bewoners Dorsvlegel:

a. Vervallen twee verplichte parkeerplaatsen op eigen terrein

BM geeft aan van de gemeente Loon op Zand het navolgende te hebben begrepen:

Bij de ontwikkeling van de zeven woningen aan de Dorsvlegel is vanwege de beperkte ruimte opgelegd dat bewoners twee parkeerplaatsen op eigen terrein in stand moeten houden. Er wordt onderzocht of in de herinrichting van de Dorsvlegel er openbare parkeervakken kunnen worden gerealiseerd. Dit betekent echter niet dat de instandhoudingsplicht kan komen te vervallen.

b. Bouwverkeer niet via de Dorsvlegel

In het kader van het onderzoek voor het VOBP is het plan ook al doorgerekend voor wat betreft stikstof. De resultaten van de berekeningen zijn positief. Echter is wel rekening gehouden met een fasering in minimaal twee delen. Gemeente en initiatiefnemers kunnen zich voorstellen dat de eerste fase betrekking heeft op de noordwesthoek en dat de zuidoosthoek in de tweede fase valt. Daarmee lijkt het voorspelbaar dat bouwverkeer niet via de Dorsvlegel zal lopen maar via het oostelijk gelegen bospad.

c. Kruisingen Dorsvlegel – Middelstraat en Dorsvlegel – De Hooivork

BM licht toe dat de wens van de gemeente is om de toekomstige openbare groenstrook aan de voorzijde van de woningen met de bouwnummers 2 t/m 4 door te trekken naar de Middelstraat. BM geeft aan dat dit gebied geen onderdeel uitmaakt van het plangebied. De vraag of de huidige grondeigenaar deze grond wenst te verkopen aan de gemeente is echter wel gesteld. Als de grondeigenaar mee zou werken dan ontstaat, volgens de gemeente een overzichtelijker en ruimtelijker kruispunt waarmee de verkeersveiligheid geborgd zou worden. Bewoners geven aan dat een verkeersbord dat verkeer uit de richting van Loon op Zand erop wijst dat verkeer van rechts voorrang heeft sneller en goedkoper te realiseren is.

Bewoners ervaren de kruising Dorsvlegel – De Hooivork (deels door het ontbreken van een trottoir) als zeer onveilig. Er wordt hard gereden in de straat, verkeer van De Hooivork afkomt is niet te zien. Door de planvorming wordt het alleen maar drukker op het kruispunt en op de Dorsvlegel.

d. Verkeer Dorsvlegel en snelheid remmende maatregelen

Ten aanzien van verkeer(intensiteit) zie punt 5.

Snelheid remmende maatregelen maken onderdeel uit van het civieltechnisch ontwerp. Zodra er duidelijkheid is over het verkavelingsplan zullen initiatiefnemers een civiel technisch ontwerp laten opstellen. Dit ontwerp dat bijna uitsluitend betrekking heeft op de openbare ruimte dient getoetst te worden door de gemeente Loon op Zand. Snelheid beperkende maatregelen maken daar onderdeel van uit. Volgt aldus later in het proces.

e. Trottoir westzijde Dorsvlegel

BM geeft aan van de gemeente Loon op Zand het navolgende te hebben begrepen:

De gemeente kan geen toezegging of afspraak terugvinden waarin zij zou hebben beloofd een trottoir aan de westzijde van de Dorsvlegel aan te leggen.

Bewoners beschikken wel over die documenten. BM verzoekt deze documenten te ontvangen zodat hij ze kan doorsturen naar de gemeente.

f. Hoogte van de huizen aan de Dorsvlegel geen 11 meter.

BM geeft aan dat hier vooralsnog twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaand geschakelde woningen zijn voorzien. Dat betekent dat er een volwaardige marktconforme woning gerealiseerd moet worden. Dat betekent een normale maatvoering met goot op circa 6 meter en een nok (afhankelijk van hellingshoek) op circa 10/11 meter hoogte. Als het woningtype (doelgroep) zou wijzigen kan hiervan afgeweken worden maar dat is nu nog niet te bepalen.

5. Verkeersintensiteit

BM laat in de presentatie de samenvatting zien van het verkeersonderzoek zoals dat is uitgevoerd ten behoeve van het concept VOBP. Dit onderzoek geeft aan dat de deskundige verwacht dat 70% van de nieuwe verkeersbewegingen via de Dorsvlegel gaan lopen. Op basis van de berekening komt de deskundige aan circa 337 voertuigen per etmaal.

De bewoners vinden dat onacceptabel veel.

Door gebrek aan een trottoir aan de westzijde, meer verkeersbewegingen, kinderen die naar de basisschool lopen

6. Planning ruimtelijke procedure

BM laat in de presentatie de planning van de ruimtelijke procedure zien.

Die ziet er op dit moment als volgt uit:

- Concept voorlopig ontwerpbestemmingsplan (VOBP) ligt nu ter controle bij de gemeente
- Publicatie VOBP – derde kwartaal 2023
- Publicatie OBP – vierde kwartaal 2023

7. Wat verder ter tafel komt

- Bij de bewoners bestaat de indruk dat er nog van allerlei zaken gewijzigd kunnen worden. BM geeft aan naar iedere opmerking of voorstel te willen luisteren. Echter ieder voorstel wordt wel gewogen ten opzichte van vaste vooraf bepaalde uitgangspunten. De gemeente heeft een 'Koersbeeld' laten uitwerken en vastgesteld. Daarin zijn met 'oog voor de omgeving' ontwerpuitgangspunten vastgesteld die hebben gediend als vertrekpunt voor de initiatiefnemers voor de verdere uitwerking.
- Bewoners geven aan dat zij begrepen hebben dat Natuurmonumenten niet meewerkt aan het betrekken van de waterplas bij de planontwikkeling. BM geeft aan dezelfde opmerking te hebben vernomen vanuit het gesprek met de bewoners van De Hooivork. Er staat inmiddels een overleg met Natuurmonumenten ingepland.
- Bewoners geven aan zeker positief te zijn over de voorgenomen ontwikkeling maar ze maken zich grote zorgen over de verkeersveiligheid in hun straat (Dorsvlegel). Dat komt door het

ontbreken van een trottoir, hogere verkeersintensiteit en huidige kruispunten (Middelstraat en De Hooivork). Afsproken is dat deze punten worden geagendeerd voor een volgend overleg met de gemeente Loon op Zand. Bewoners zullen inventariseren wanneer dit gesprek kan plaatsvinden zodat het ingepland kan worden.

8. Rondvraag en afsluiting

Alle punten die besproken konden worden zijn besproken. Er wordt verzocht om ook de presentatie bij het verslag te delen. Het overleg wordt om circa 21.00 uur afgesloten.

Bijlagen

1. Presentielijst bewoners Dorsvlegel
2. Presentatie bewonersavond Dorsvlegel

Actielijst

1. BM: maakt verslag van deze bijeenkomst en verspreid dat aan de bewoners
2. Bewoners: geven aan wanneer ze met de gemeente Loon op Zand verder willen praten over hun zorgpunten (trottoir, verkeersveiligheid 2x, tweede ontsluiting)

Lobelia - Gespreksverslag informatieavond bewoners Hooivork

Datum: 12 april 2023

Locatie: Auberge De Moerse Hoeve

Tijdstip: 19.00 – 21.30 uur

Aanwezig:

De Hooivork 13 = [REDACTED]

De Hooivork 15 = [REDACTED]

De Hooivork 17 = [REDACTED]

De Hooivork 19 = [REDACTED]

De Hooivork 21 = [REDACTED]

De Hooivork 23 = [REDACTED]

De Hooivork 25 = [REDACTED]

Van Wanrooij Projectontwikkeling (VWPO) = [REDACTED]

Somnium Real Estate (SRE) = [REDACTED]

Afwezig:

De Hooivork 27

Agenda:

1. Welkom + presentielijst
2. Informatieavond 07-02-2023
3. Terugkoppeling opmerkingen
4. Verkaveling 12-04-2023
5. Wat verder ter tafel komt
6. Rondvraag en afsluiting

1. Welkom + presentielijst

BM wenst iedereen van harte welkom in De Moerse Hoeve. De presentielijst (bijlage 1) gaat rond. Alleen de (nieuwe) eigenaren van Hooivork 27 zijn niet aanwezig. Deze woning is vrij recent verkocht. BM vraagt aan aanwezigen of hij de contactgegevens mag ontvangen zodat zij ook betrokken kunnen worden bij de gesprekken. BM heeft een presentatie voorbereid (bijlage 2) waarin volgens de agenda wordt teruggeblikt en de huidige stand van zaken wordt getoond.

2. Informatieavond 07-02-2023

De informatieavond heeft op 7 februari plaatsgevonden. Tijdens die avond en daarna zijn vragen en opmerkingen gemaakt door de bewoners van De Moer op de planvorming op de percelen van de Middelstraat 8 en 10. De verkaveling wordt nogmaals op het scherm getoond en ligt op tafel.

3. Terugkoppeling opmerkingen

Op alle gemaakte opmerkingen is middels een door VWPO verzonden nieuwsbrief met link op 31 maart gereageerd. BM vraagt na of deze beantwoording door iedereen is ontvangen. Zo niet dan graag aangeven op de presentielijst dan zal hij het document z.s.m. per mail verzenden. Op basis van de gemaakte opmerkingen is besloten om in twee overleggen met de aangrenzende bewoners, van zowel de Hooivork als de Dorsvlegel, door te praten. Vanavond zitten we met de bewoners van de Hooivork.

BM heeft in de presentatie de opmerkingen gefilterd die door deze bewoners zijn gemaakt.

Het betreft:

- a. Groene buffer (aardenwal) verdwijnt in het nieuwe plan;
- b. Nieuwe woningen staan te dicht op mijn perceel;
- c. Recht van overpad moet vervallen (Hooivork 13);
- d. Geen sociale (huur)woningen achter mijn woning en
- e. De bewoners hebben aangegeven ideeën te hebben die ze graag willen bespreken.

4. Concept verkaveling d.d. 12-04-2023

BM toont de aangepaste verkaveling waarin een oplossing is gezocht voor de door de bewoners gemaakte opmerkingen. Deze verkaveling heeft echter nog niet de goedkeuring van de gemeente Loon op Zand, vandaar de conceptuele status.

Geboden oplossingsrichtingen:

a. Groene buffer

Ten aanzien van de aardenwal op het perceel van Middelstraat 10 kunnen VWPO en SRE zich voorstellen dat we de mogelijkheid/haalbaarheid van een strook van 3m diep nader onderzoeken en kavelbreedte kunnen reserveren voor de bewoners aan de Hooivork. Deze strook dient dan door alle bewoners gekocht te moeten worden aangezien nieuw erfgrans verspringen onwenselijk zijn. Nagedacht dient te worden door de bewoners hoe ze deze strook grond bestemd willen hebben. Wat ons betreft wordt het een woonbestemming zonder bouwvlak (dus tuingrond). Er is nog geen koopprijs bekend maar bewoners moeten er van uitgaan dat een marktconforme prijs zal worden gehanteerd.

Niet besproken in het overleg

We kunnen ons voorstellen dat niet alle bewoners deze strook willen aankopen. In het overleg is besproken dat alle bewoners die strook moeten kopen. Het is voor ons ook bespreekbaar als de strook achter Hooivork 23 t/m 27 wel wordt aangekocht en de strook achter Hooivork 15 t/m 21 niet, of vice versa. Hooivork 13 kan die keuze wat ons betreft solitair maken.

b. Afstand bestaande – nieuwe woningen

De woningen met de bouwnummers 18 t/m 23 en 24 t/m 29 zijn verplaatst naar het oosten. Enerzijds door ruimte te maken voor de onder 1 genoemde aardenwal anderzijds doordat de kopgevels van de bouwnummers 18 en 29, na overleg met de gemeente, door de voorgevelrooilijn van de woningen met de bouwnummers 17 en 30 gaan. Daarnaast zijn de woningen met de bouwnummers 8 t/m 13 ook naar het oosten verplaatst om extra afstand te creëren naar de bestaande woningen van de bewoners.

c. Recht van overpad

De inrit van Hooivork 13 loopt nu over het perceel van de naastgelegen woning. Aangezien er een langzaamverkeers-/calamiteitenroute gemaakt zal ontstaan er ruimte om de inrit te verleggen bij de herinrichting/uitbreiding van de wadi. Wel dient de bewoner van Hooivork 13 te zijner tijd een inritvergunning aan te vragen om hiervan gebruik te kunnen maken. In het overleg wordt gevraagd of er aan de voorzijde van de wadi (zijde Hooivork II) een of meerdere extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Dit zal nader onderzocht en besproken worden met de gemeente Loon op Zand.

d. Sociale huurwoningen

Ten aanzien van de sociale (huur)woningen zoals die nu in de planvorming zijn opgenomen, lichten BM en FK toe dat ze, naast andere uitgangspunten, vanuit gemeentelijke beleid de eis hebben meegekregen dat er 25% van het totale aantal woningen in de sociale sector gerealiseerd moet worden. Dat is een van de gemeentelijke uitgangspunten voor dit plan. Bewoners zijn van mening dat er geen behoefte is aan huurwoningen in De Moer of dat deze worden toegewezen aan woningzoekers van buiten De Moer. Zij zien liever meer starterswoningen.

In mei is er een overleg ingepland met Casade Woondiensten om het plan te bespreken. Daarna zal duidelijk worden of Casade behoefte heeft aan sociale huurwoningen in dergelijke aantallen. Indien dat niet het geval is gaan we dit bespreken met de gemeente Loon op Zand. Terugkoppeling aan bewoners zal te zijner tijd worden gegeven als er definitieve duidelijkheid is over deze woningen.

e. Ideeën bewoners

Besproken, zie punt 5 'wat verder ter tafel komt'.

5. Wat verder ter tafel komt

- Bij de bewoners bestaat de indruk dat er nog van allerlei zaken gewijzigd kunnen worden. BM en FK geven aan naar ieder voorstel te willen luisteren. Echter ieder voorstel wordt wel gewogen ten opzichte van bepaalde vaste uitgangspunten. Kort wordt het historische verloop toegelicht waarbij door de gemeente verzocht is om de oostelijker gelegen locatie van Middelstraat 8 te betrekken in de planvorming. De gemeente heeft een 'Koersbeeld' laten uitwerken en vastgesteld. Daarin zijn met 'oog voor de omgeving' ontwerpuitgangspunten vastgesteld die hebben gediend als vertrekpunt voor de ontwikkelaars voor de verdere uitwerking.

Het verplaatsen van woningblokken lijkt gemakkelijk maar heeft als gevolg dat specificaties van woningtypen, parkeeroplossingen, zichtlijnen, waterberging, groenstroken wijzigen. We moeten ervoor waken dat aanpassingen geen ongewenste kettingreactie op andere vlakken teweeg brengen.

Verplaatsen watergang (als voorbeeld):

Door het plan loopt in Noord-Zuid richting een sloot, een zogenaamde A-watergang, van het waterschap (tevens eigendom). Het waterschap heeft aangegeven dat de huidige duiker zoveel als mogelijk ingekort moet worden ten gunste van afvoer aan de oppervlakte. In de planvorming is daar dan ook, inclusief de vereiste onderhoudstrook aan weerszijden, rekening mee gehouden. Als idee is geopperd om de bestaande watergang te verplaatsen. Dat zou er echter voor zorgen dat alle kavels, straatprofielen, parkeerstroken ook aangepast moeten worden.

We staan dan ook zeker open om naar de ideeën van bewoners te luisteren maar gezien het voortraject en kennis van de vereisten, die tot de huidige verkaveling hebben geleid, kan het lijken alsof we daar niet voor open staan.

- Bewoners geven aan dat zij begrepen hebben (herkomst niet duidelijk) dat Natuurmonumenten niet meewerkt aan het betrekken van de waterplas bij de planontwikkeling. BM en FK vragen dat na aan de gemeente.

- Bewoners maken zich zorgen over de enkele ontsluiting van het nieuwe plan op Hooivork II. BM en FK geven aan dat hiervoor een verkeersonderzoek door een gespecialiseerde adviseur wordt uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen in het voorontwerp bestemmingsplan worden gepubliceerd.

6. Rondvraag en afsluiting

Alle punten die besproken konden worden zijn besproken, er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag. Het overleg wordt dan ook om circa 21.30 uur afgesloten.

Bijlagen

1. Presentielijst bewoners Hooivork
2. Presentatie bewonersavond Hooivork

Actielijst

1. BM: maakt verslag van deze bijeenkomst en verspreid dat aan de bewoners
2. BM: deelt het verslag met de beantwoording d.d. 31-03-2023
3. BM: koppelt terug als er, vanuit Casade en de gemeente Loon op Zand, duidelijkheid is over de woningen in de sociale sector
4. BM: vraagt aan de gemeente om duidelijkheid met betrekking tot Natuurmonumenten
5. Bewoners: laten weten of ze open staan voor verwerving van de groenstrook
6. Bewoners: geven aan wanneer ze door de ontwikkelaars op een specifiek punt geïnformeerd willen worden (los van de periodieke nieuwsbrieven)

Lobelia - Gespreksverslag bijeenkomst bewoners Dorsvlegel en De Hooivork

Datum: 28 augustus 2023

Locatie: Gemeentekantoor 'Het Klavier'

Tijdstip: 19.00 – 21.00 uur

Aanwezig:

Omwonenden:

5.1.2,e = 5.1.2,e
5.1.2,e = 5.1.2,e
5.1.2,e = 5.1.2,e
5.1.2,e = 5.1.2,e
5.1.2,e = 5.1.2,e
5.1.2,e = 5.1.2,e
5.1.2,e = 5.1.2,e

5.1.2,e

Gemeente:

Gemeente Loon op Zand (LoZ) = 5.1.2,e

Gemeente Loon op Zand (LoZ) =

Initiatiefnemers:

Somnium Real Estate (SRE) 5.1.2,e

1. Inleiding

5.1.2,e wenst zowel de bewoners van de Dorsvlegel als van De Hooivork van harte welkom. De bijeenkomst is het vervolg van de besproken punten in het laatste overleg met de bewoners van de Dorsvlegel d.d. 23 mei 2023. In dat overleg bleek dat deze punten buiten de invloedssfeer van het projectgebied vallen en besproken moeten worden met de gemeente. Door de wederzijdse vakanties was het overleg vandaag de eerste mogelijkheid. Er is afgesproken om door te praten over de navolgende punten:

- tweede ontsluitingsroute,
- verkeersbewegingen en verkeersveiligheid,
- aanpassing van de Dorsvlegel

Bewoners van De Hooivork geven aan ook bij deze bespreekpunten aanwezig te willen zijn, omdat een aantal onderwerpen ook invloed hebben op hun woonomgeving. Verder geeft 5.1.2,e aan dat er een verslag van dit overleg zal worden opgesteld en dat dit met alle bewoners (zowel aan- als afwezig) zal worden gedeeld.

2. Tweede ontsluiting

Bewoners vinden de toevoeging van zoveel woningen middels één ontsluiting op de Dorsvlegel onacceptabel.

5.1.2,e stelt dat bij meer woningen automatisch ook meer verkeersbewegingen horen. De huidige wegprofielen zijn standaard wegprofielen die aantoonbaar deze hoeveelheid verkeersbewegingen

aan kunnen. Onderzoek hiervoor is ook onderdeel van het bestemmingsplan. Uiteraard onderkent de gemeente dat de toevoeging van het nieuwe wijkje een grote verandering is voor de huidige bewoners en dat het natuurlijk drukker gaat worden dan dat het nu het geval is in de Dorsvlegel en De Hooivork. Maar dit past binnen de huidige verkeersstructuur. Daar staat tegenover dat er een bedrijfslocatie wordt gesaneerd waardoor er ook een vermindering van het zwaar wegverkeer door De Moer zal plaatsvinden.

Door de bewoners wordt voorgesteld om de calamiteitenroute als een volwaardige ontsluiting uit te voeren.

5.1.2.e geeft aan dat dat nooit onderwerp van gesprek is geweest omdat enerzijds de waterberging van de nieuwe woningen daar gecombineerd kon worden en anderzijds er alleen behoefte is aan een calamiteitenontsluiting. De waterberging van de Hooivork II kan niet vervallen en het combineren van beide bergingsopgave (bestaand en nieuw) heeft een toegevoegde waarde. Door de bestaande waterberging qua vorm te veranderen en op het plangebied door te trekken ontstaat er wel ruimte voor een calamiteitenroute.

Deze calamiteitenroute is bedacht als een 'zwaarder' aangelegd voet en/of fietspad. In geval van een calamiteit kunnen hulpdiensten via deze route het plan in en bewoners het plan uit. In de dagelijkse praktijk zal het gewoon functioneren als een voet- en fietspad. Op deze plek een volwaardige ontsluiting leggen (los van het verdwijnen van de bergingscapaciteit van Hooivork II) zal zeker een gedeelte van het verkeer over deze route gaan leiden maar stuit waarschijnlijk op bezwaren van de nabijgelegen bewoners (Hooivork I).

Kan er geen tweede ontsluiting gemaakt worden door het doortrekken van de straat aan de noordzijde van het plan. Het plan sorteert daar enigszins op voor?

De straat loopt inderdaad dood aan de noordzijde op het naastgelegen perceel. De kosten van het doortrekken van deze straat naar de Zijstraat zijn behoorlijk nog los van de verwervingskosten. Deze kosten zijn niet verantwoord omdat er geen duidelijkheid is wanneer die gronden tot ontwikkeling kunnen komen. Bewoners stellen voor om ook nabij deze ontsluiting dan woningen te ontwikkelen of bouwkvavels uit te geven. Hoewel het aantrekkelijk wonen is in De Moer is het natuurlijk niet zo dat er maar zo maar overal woningen toegevoegd kunnen worden.

Bewoners vragen of onderzocht kan worden wat dit concreet betekent. 5.1.2.e geeft aan een inschatting te laten maken en dit met de verantwoordelijk portefeuillehouder bespreken. Het ambtelijk advies zal blijven luiden dat het volgens de berekeningen en cijfers niet nodig is om een tweede ontsluiting (naast de calamiteitenontsluiting) te maken. Na bespreking zal hierover een terugkoppeling naar de bewoners plaatsvinden.

Bewoners stellen voor om een tweede ontsluiting te maken aan de oostzijde via het bospad?

Aangegeven wordt dat er de afgelopen jaren veelvuldig over het plan is gesproken dat dit heeft geleid tot stedenbouwkundige uitgangspunten die bewaken dat er een overgangsgebied tussen de nieuwbouwwoningen en het natuurgebied 'Huis ter Heide' komt. Deze zone wordt alleen onderbroken door de huidige groenzone die in 'oost-west' richting door Hooivork II loopt door te trekken in het plangebied. Hierdoor ontstaat er een aantrekkelijke verbinding tussen het dorpscentrum via Hooivork II en het plangebied naar het natuurgebied. Dit is ook besproken met Natuurmonumenten en heeft hun goedkeuring. Een tweede ontsluiting die vlak langs het natuurgebied zou lopen past daar niet in. Bovendien is de breedte van het bestaande profiel niet toereikend voor een volwaardige ontsluiting.

3. Verkeersbewegingen en verkeersveiligheid

Bewoners maken zich zorgen over de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nog te realiseren woningen. Deze ontwikkeling is voor De Moer een relatief grote ontwikkeling.

Niemand ontkent dat de verkeersintensiteit zal gaan toenemen. Door een adviseur is er een verkeersonderzoek voor het voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dat rapport geeft aan dat De Moer 2.383 verkeersbewegingen (met motorvoertuigen) per etmaal kent. In hetzelfde rapport wordt gesteld dat de 63 nieuwe woningen voor circa 482 nieuwe verkeersbewegingen zullen zorgen. De adviseur hanteert een verdeling vanuit het plangebied van 337 verkeersbewegingen door de Dorsvlegel en 145 door De Hooivork. Op het drukste moment van de dag (in de ochtend) wordt een inschatting gemaakt dat dit 10% van het totaal zou zijn ^{5.1.2.e}

Daartegenover staat dat door de planvorming twee bedrijfslocaties worden gesaneerd. Dat heeft natuurlijk een positief effect op de verkeersintensiteit en -veiligheid. Zeker aangezien dit vrijwel uitsluitend zwaar materieel betreft.

Gemeente stelt daarnaast dat Hooivork I en II civieltechnisch met gangbare straatprofielen is gerealiseerd. Deze profielen zijn op talloze plekken in de gemeente ook aan te treffen. Vaak in situaties waar deze straten met een hogere verkeersbelasting te maken krijgen. Wel zijn er in de bestaande situatie van de Dorsvlegel in het verleden een aantal keuzes gemaakt die in algemene zin niet ideaal zijn en in de wetenschap van dit initiatief verbeterd kunnen worden. Die zijn met name gelegen op het vlak van verkeersveiligheid.

Door de bewoners wordt als problematisch ervaren:

- a. De noordelijke bocht van de Dorsvlegel richting De Hooivork
- b. Geen voetpad in de Dorsvlegel aan de woningzijde
- c. Geen voorrang krijgen van auto's op de Middelstraat vanuit de richting Loon op Zand
- d. Snelheid in de Dorsvlegel

Gemeente en initiatiefnemers hebben daartoe de bestaande situatie ingemeten en op basis daarvan twee varianten uitgewerkt voor de Dorsvlegel. Die varianten worden in het volgende punt nader toegelicht.

4. Aanpassing van de Dorsvlegel

^{5.1.2.a} geeft aan twee varianten te willen bespreken. Voor de duidelijkheid wordt gestart met de principedoorsneden. De tekening toont bovenaan het huidig/bestaande profiel. Aan de linkerzijde de woningen aan de Dorsvlegel, de weg, de stoep, het geluidsscherm en aan de rechterzijde de bedrijfslocatie. Daaronder het profiel A met nieuwbouw zoals getoond in het laatste overleg met de bewoners (De Hooivork 12-04-2023 en Dorsvlegel 23-05-2023).

Door de initiatiefnemers is, in samenwerking met de gemeente, uitgewerkt welke mogelijkheden er zijn.

Profiel B voorziet in een nieuw voetpad, voor de bestaande woningen langs, van 120 cm breed waardoor het bestaande wegprofiel van de Dorsvlegel met dezelfde breedte richting het oosten wordt verplaatst. De ondergrondse infra blijft intact onder het wegprofiel. Naast de weg zal een nieuwe strook worden ingericht voor langsparkeren en een voetpad, samen circa 380 cm breed. De

zone voor kabels en leidingen zal verplaatst moeten worden. Daarnaast is ruimte voorzien voor een openbare groenstrook van circa 370 cm breed, die wordt begrenst door de voorste of zijdelingse erfgrens van de nieuwbouwwoningen of de erfgrens van het restperceel van de grondeigenaar.

Bewoners aan de Dorsvlegel houden dan hun huidige parkeerplaatsen op eigen terrein echter tussen de straat en hun erfgrens ligt dan het gewenste voetpad.

Naast profiel B is er ook nog een profiel C.

Dit profiel voorziet in een strook voor langsparkeren + voetpad, voor de bestaande woningen langs, aangelegd van circa 280 cm breed waardoor het bestaande wegprofiel van de Dorsvlegel met dezelfde breedte richting het oosten wordt verplaatst. De ondergrondse infra blijft dan intact onder het wegprofiel. Naast de weg zal een nieuwe strook worden ingericht voor langsparkeren en een voetpad, samen circa 380 cm breed. De zone voor kabels en leidingen zal verplaatst moeten worden. Daarnaast is ruimte voorzien voor een openbare groenstrook van circa 340 cm breed, die wordt begrenst door de voorste of zijdelingse erfgrens van de nieuwbouwwoningen of de erfgrens van het restperceel van de grondeigenaar.

Bewoners aan de Dorsvlegel dienen dan een haakse parkeerplaats op eigen terrein in stand te houden. Voor hun woning komt dan een langs parkeervak. Consequentie is dat een aantal bewoners van de Dorsvlegel hun voortuin zullen moeten herinrichten om dat mogelijk te maken.

Bewoners geven in het overleg al aan dat dat profiel C voor hun geen optie of acceptabel is. ^{5.1.2.e} haalt aan dat in de reacties op de verkaveling door de bewoners uitdrukkelijk verzocht is of het mogelijk was om van hun verplichting van twee parkeerplaatsen op eigen terrein af te komen. Alleen profiel C voldoet daaraan. Bewoners geven aan dat zij verplicht werden om twee parkeerplaatsen op eigen terrein in stand te houden maar dat dit voor veel woningen binnen het plangebied niet geldt. ^{5.1.2.e} geeft aan dat dit geen eerlijk vergelijk is omdat er enerzijds veel meer ruimte beschikbaar is binnen het plangebied en anderzijds er een historische verklaring is waarom deze verplichting op deze zeven kavels rust.

In het overleg wordt ter plekke de gezamenlijke conclusie getrokken dat profiel B de voorkeur heeft.

In de nadere civieltechnische uitwerking van deze variant zal bekeken moeten worden welke verkeer remmende maatregelen genomen moeten worden. Dit zal in overleg met de bewoners gebeuren. Hetzelfde geldt voor de nadere uitwerking van de kruising Middelstraat – Dorsvlegel. Die situatie zal ook ingrijpend veranderen als de inrit van de bedrijfslocatie niet meer gebruikt zal worden en er alleen nog een smallere oprit ten behoeve van de woning zal liggen.

Aangezien er een stuk perceel aangekocht moet worden dat buiten het plangebied is gelegen is de aanleg van de gekozen variant onder voorbehoud van medewerking grondeigenaar.

5. Omgevingsdialoog

Een deel van de bewoners geeft aan zich niet gehoord te voelen. Alle ideeën worden vrijwel direct afgewezen door de gemeente of initiatiefnemers.

Gemeente en initiatiefnemers betreuren het als dit gevoel overheerst. Er wordt zorgvuldig met omwonenden gesproken, er zijn geen ideeën die niet bespreekbaar zijn. Er wordt aan de bewoners op hun beurt wel begrip gevraagd voor het feit dat ieder voorstel langs dezelfde randvoorwaarden wordt gelegd. Dergelijke initiatieven kennen een lange voorbereiding voordat het gedeeld en besproken kan worden met belanghebbenden. In deze beginfase zijn diverse varianten uitgewerkt en

aangepast. In deze periode ontstaan uitgangspunten of randvoorwaarden die worden vastgelegd voor de nadere uitwerking. Als er dan een idee wordt geopperd dan kan daar, vanwege het uitgebreide voortraject, vaak snel op gereageerd worden. Als het idee dan niet voldoet aan de vastgestelde randvoorwaarden, of in een eerder stadium gemotiveerd is afgewezen, dan kunnen we begrijpen dat het zo overkomt. Dat is echter geen onwil maar juist het gevolg van het uitgebreide en zorgvuldige traject dat tot dit punt is doorlopen.

Bewoners stellen dat eerst met alle belanghebbenden gesproken had moeten worden voordat er iets bedacht had moeten worden. Dit is een mooi idee maar in de praktijk niet werkbaar. Iedere belanghebbenden heeft namelijk een ander belang dat bij elkaar zetten zou een 'Poolse landdag' opleveren.

Resultaat is dat er een breed gedragen initiatief gepresenteerd is en dat de mate waarin wijzigingen aangebracht kunnen worden misschien beperkt overkomt. 5.1.2.e geeft nogmaals aan naar iedere idee of opmerking te willen luisteren. Ieder voorstel wordt wel gewogen ten opzichte van vaste uitgangspunten en randvoorwaarden. De gemeente heeft daartoe onder andere een 'Koersbeeld' laten uitwerken en vastgesteld. Daarin zijn met 'oog voor de omgeving' ontwerputgangspunten vastgesteld die hebben gediend als vertrekpunt voor de initiatiefnemers voor deze en de nog op te stellen nadere uitwerking.

Bewoners geven aan zeker positief te zijn over de voorgenomen ontwikkeling maar zich grote zorgen te maken over de verkeersintensiteit en -veiligheid in hun straat.

6. Afsluiting

- Gevraagd wordt of het tekenwerk van de varianten gedeeld kan worden met de bewoners. Deze zullen als bijlage bij het verslag worden verzonden.
- 5.1.2.e geeft aan dat zijn e-mailadres niet correct is, 5.1.2.e zal dat nog doorgeven aan 5.1.2.e
- Wat is de status van het voorontwerp? 5.1.2.e medio september zal het voorontwerp voor de inspraak ter inzage gaan. Het plan is dan in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. De publicatie komt in de Duinkoerier en via de Gemeentepagina. Via www.overheid.nl kunnen bewoners zich aanmelden om automatisch berichten te ontvangen over publicaties in de omgeving.
- Is er al nieuws van Casade? 5.1.2.e geeft aan dat Casade heeft aangegeven dat zij 16 huurwoningen wenst af te nemen. Casade kan vooralsnog niet aangeven welke doelgroepen of woning typologieën ze programmatisch wenst op te nemen.
- Is er al iets bekend over de waterplas? 5.1.2.e geeft aan dat er gesprekken met Natuurmonumenten zijn gevoerd. Die hebben ertoe geleid dat er een voorstel ligt om het perceel van de waterplas te ruilen tegen een bosperceel in Loon op Zand. Dat wordt de komende tijd nader uitgewerkt.
- Is er al iets bekend waar de ramen komen en waar komen de speelvoorzieningen?

5.1.2.e geeft aan dat het (voorontwerp)bestemmingsplan het algemene kader schept voor het wijzigen van de bestemming van bedrijvigheid naar wonen. Het bestemmingsplan maakt daarmee de ontwikkeling zoals vastgelegd in de verkaveling mogelijk. Het geeft onder andere aan waar een bouwvlak is gelegen, hoe groot dat bouwvlak is en welke goot- en nokhoogte voor dat bouwvlak gelden. Binnen dat kader kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd op basis van een uitgewerkt ontwerp. In de omgevingsvergunning (of bij verkoop) wordt pas duidelijk waar ramen komen. Hetzelfde geldt voor speelvoorzieningen. In het bestemmingsplan is de bestemming 'groen' opgenomen met de bijbehorende

mogelijkheden, waaronder 'speelvoorzieningen'. Als het bestemmingsplan concreet wordt (later in de planning) dan zal er ook een civieltechnisch ontwerp van het openbaar gebied worden gemaakt. Daarop zijn dergelijke voorzieningen in opgenomen.

Het overleg wordt om circa 21.00 uur afgesloten.

Bijlage(n)

1. Varianten herinrichting Dorsvlegel + doorsneden varianten

Actielijst

1. Er wordt een verslag gemaakt van deze bijeenkomst en verspreid aan alle bewoners (ook degenen die er niet bij aanwezig waren)
2. Gemeente maakt inzichtelijk wat de consequenties van een tweede ontsluiting zouden zijn.



Aan de bewoners van dit adres



Datum	Verzenddatum	Zaaknummer	uw kenmerk	uw brief / registratienr
5-okt-2023		zk20.01008	n.v.t.	/

Onderwerp
Terugkoppeling bewonersoverleg ontwikkelingen Lobelia

Beste omwonenden van nieuwbouwproject Lobelia,

Tijdens de inloopavond afgelopen februari hebben de projectontwikkelaars Van Wanrooij en Somnium Real Estate hun plannen voor nieuwbouwproject Lobelia gepresenteerd. De vragen van bewoners zijn beantwoord en na te lezen op de website van Van Wanrooij. Ook zijn er tijdens en na afloop van de avond een aantal zorgen geuit. Deze gaan met name over de verandering van het uitzicht woningen Hooivork, verkeersveiligheid, toename van het autoverkeer en ontbreken van een tweede volwaardige ontsluitingsweg. Op verzoek van bewoners aan de Dorsvlegel en Hooivork zijn er daarom nog drie gesprekken geweest. Het laatste gesprek met de gemeente ging onder andere over de wens voor een tweede ontsluitingsweg voor Lobelia.

In deze brief leest u hoe de projectontwikkelaars en wij als gemeente omgaan met de zorgen en wensen die zijn geuit. Ook leest u meer over de bestemmingsplanprocedure die inmiddels in gang is gezet.

Verandering uitzicht achterzijde woningen van De Hooivork

De projectontwikkelaars bieden bewoners van bestaande woningen aan De Hooivork de mogelijkheid om een strook van ongeveer 3 à 5 meter aan te kopen. Zo kunnen zij desgewenst een groene buffer creëren tot de nieuw te bouwen woningen.

Verkeersveiligheid Dorsvlegel

De projectontwikkelaars werken momenteel een voorstel uit om de hoofdontsluitingsweg Dorsvlegel een nieuwe inrichting te geven. In dit voorstel is een voetpad aan de voorzijde van de bestaande woningen aan de Dorsvlegel opgenomen en parkeervakken langs de rijbaan aan de overkant met daarnaast een trottoir en een openbare groenstrook. Hiermee wordt de Dorsvlegel overzichtelijker en wordt ook de

verkeersveiligheid vergroot. Na afstemming met betrokkenen wordt dit voorstel opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

Toename autoverkeer en wens tweede ontsluiting

We hebben de verwachte toename van het autoverkeer bekeken en deze afgezet tegen de noodzaak van een tweede ontsluitingsweg voor Lobelia. Met gemiddeld 7,6 verkeersbewegingen per woning per etmaal komen er voor de geplande 63 woningen ongeveer 480 verkeersbewegingen per etmaal bij. Landelijk is vastgelegd dat er op 1 gebiedsontsluitingsweg maximaal 6.000 verkeersbewegingen per etmaal mogen plaatsvinden. Hoewel we dit maximum voor onze dorpse gemeente op de meeste plekken niet wenselijk vinden, blijft het aantal verkeersbewegingen ook met de verwachte toename ruim onder dit maximum. Daar komt bij dat het verkeer de wijk uit kan via zowel de Middelstraat (via de Dorsvlegel) als de Zijstraat (via De Hooivork). Ook voorziet het plan in een aparte ontsluiting via een calamiteitenroute nabij de bestaande waterberging van Hooivork II.

We hebben dan ook vastgesteld dat een tweede ontsluitingsweg voor Lobelia feitelijk niet nodig is. Om toch tegemoet te komen aan de wens hiervoor hebben we 3 opties onderzocht:

1. De geplande calamiteitenroute bij de bestaande waterberging omzetten naar een volwaardige ontsluitingsweg.
2. Aanleg nieuwe ontsluitingsweg aan de noordzijde van het plan
3. Aanleg nieuwe ontsluitingsweg via het (onverharde) bospad aan de oostzijde van het plan.

Opties 2 en 3 vallen af, omdat de hoge kosten daarvan (o.a. grondverwerving, aanleg infrastructuur en plankosten) niet te verantwoorden zijn ten opzichte van het ontbreken van de noodzaak voor een tweede ontsluitingsweg. Daarnaast moeten er aparte planologische procedures met uitgebreide verplichte onderzoeken worden doorlopen.

Tegemoetkoming tweede ontsluiting alleen bij geen bezwaar

Omdat optie 1 binnen het huidige plan is te realiseren en de kosten te overzien zijn, willen we deze mogelijkheid aan de buurt voorleggen. We zien dit als een tegemoetkoming aan de bewoners, aangezien de noodzaak voor een tweede ontsluiting ontbreekt. We volgen daarbij de volgende aanpak:

- Wij vragen de bewoners die waarde hechten aan optie 1 in overleg te gaan met bewoners die daar mogelijk hinder van kunnen ondervinden. We vinden het belangrijk dat eventuele bezwaren in goed onderling overleg worden opgelost. Mocht het wenselijk zijn dat de gemeente samen met de ontwikkelaars als toehoorders aanschuiven, dan zien wij de uitnodiging graag tegemoet.
- In verband met de lopende bestemmingsplanprocedure horen wij **uiterlijk vrijdag 3 november 2023** de uitkomst van dit overleg. Als bezwaren niet (meer) aan de orde zijn, nemen we optie 1 mee in het ontwerp bestemmingsplan.
- Mochten er op het ontwerpbestemmingsplan alsnog bezwaren komen tegen deze tweede ontsluiting, dan houden we vast aan één hoofdontsluiting voor Lobelia.
- Als we geen reactie ontvangen, dan blijft de geplande calamiteitenroute gehandhaafd.

Procedure bestemmingsplan

Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken ligt het voorontwerpbestemmingsplan inmiddels ter inzage tot en met woensdag 18 oktober 2023. De eventueel benodigde aanpassingen vanuit de inspraak en de gevoerde omgevingsdialoog worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De planning is dat dit ontwerpbestemmingsplan eind november/begin december ter inzage komt te liggen.



Meer informatie

Het voorontwerpbestemmingsplan kunt u inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl of via www.loonopzand.nl/lobelia. Op www.vanwanrooij.nl/de-moer/hooivork vindt u het verslag met vragen en antwoorden van de inloopbijeenkomst in februari 2023.

Heeft u vragen naar aanleiding van deze brief, stuur dan een mail naar projectleider Lonneke Lossie, l.lossie@loonopzand.nl.

Met vriendelijke groet,
het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

J.H.M. van Son

