

Verslag participatie voorontwerpbestemmingsplan 'Prins Hendrikstraat 6 & Gasthuisstraat 125 - 127'

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Loon op Zand
Van: Het projectteam ontwikkeling Prins Hendrikstraat 6 & Gasthuisstraat 125 - 127 te Kaatsheuvel

Datum: 16 december 2020

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Op 27 augustus 2020 heeft de initiatiefnemer van de woningbouwontwikkeling aan de Prins Hendrikstraat 6 & Gasthuisstraat 125 - 127 te Kaatsheuvel in het kader van participatie een inloopavond georganiseerd voor de omwonenden. In dit verslag is de inbreng uit deze participatieronde op het voorontwerpbestemmingsplan 'Prins Hendrikstraat 6 & Gasthuisstraat 125 - 127' opgenomen. Dit verslag wordt inclusief de beantwoording als bijlage bij het voorontwerpbestemmingsplan gevoegd. Voorafgaand aan de inloopavond van 27 augustus 2020 heeft de initiatiefnemer eind 2019 met enkele direct omwonenden individuele gesprekken gevoerd.

In voorliggend verslag wordt ingegaan op de reacties tijdens de inloopavond en de ingediende schriftelijke reacties. Vanwege de landelijke Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) worden in voorliggend verslag alleen straatnamen genoemd, er wordt niet ingegaan op exacte adressen.

Individuele gesprekken 2019

De initiatiefnemer heeft eind 2019 de direct omwonenden uitgenodigd om een individueel gesprek te voeren. Uiteindelijk hebben 4 omwonenden gebruik gemaakt van deze uitnodiging. De gesprekken hebben plaatsgevonden 14 oktober en 13 december 2019. De initiatiefnemer heeft van elk gesprek een verslag gemaakt en de gemaakte afspraken vastgelegd.

Inloopavond 27 augustus 2020

Op donderdag 27 augustus heeft de initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd bij 'Bij Anton' aan het Anton Pieckplein te Kaatsheuvel. Doel van deze bijeenkomst was om omwonenden te informeren over het concept voorontwerpbestemmingsplan, vragen te beantwoorden en input van bewoners op te halen voor het voorontwerpbestemmingsplan. De omwonenden zijn middels een individuele brief circa 2 weken voorafgaand aan de inloopavond geïnformeerd.

Een concept van voorliggend verslag is op 4 november 2020 verstuurd naar alle omwonenden die een formulier hebben ingevuld en zijn/haar e-mailadres hebben afgegeven. De omwonenden is gevraagd om binnen twee weken (voor 18 november 2020) te reageren. Twee omwonenden hebben een reactie ingediend, deze reacties zijn verwerkt in het definitieve verslag. Deze twee omwonenden hebben per mail een terugkoppeling gehad op de gestelde vragen.



Bij de inloopavond zijn in totaal circa 30 personen aanwezig geweest uit 15 verschillende huishoudens. In bovenstaande afbeelding zijn de uitgenodigde adressen weergegeven. Huishoudens uit de volgende straten zijn aanwezig geweest bij de inloopavond:

1. Zeven huishoudens wonende aan de Prins Hendrikstraat;
2. Zes huishoudens wonende aan de Gasthuisstraat;
3. Eén huishouden wonende aan de Panakker (namens een direct omwonend familielid);
4. Eén huishouden wonende aan de Leo XIII straat .

In de onderstaande tekst is aangegeven wat er op hoofdlijnen besproken is en welke thema's bij de omwonenden het meest leeft. Eénieder kon naast de mondelinge vragen zijn/haar opmerkingen op een formulier kenbaar maken. Er zijn 8 formulieren ingediend.

Daarnaast hebben bewoners nog vragen over (de procedure van) het bestemmingsplan kunnen stellen op de avond zelf of naderhand per email. De meeste vragen zijn op de avonden zelf mondeling beantwoord. Twee omwonenden hebben voorafgaand per mail en/of telefoon contact gezocht met het projectteam, met één van deze omwonenden is afgesproken nog nader in gesprek te treden. Dit gesprek heeft inmiddels plaatsgevonden op 30 november 2020. Een concept van het verslag is voorafgaand aan onderstaande beantwoording voorgelegd aan de participanten van de inloopavond om op te reageren, daarmee is geborgd dat alle input van de omwonenden van een reactie is voorzien.

Belangrijkste thema's inloopavond

- Blauwe zone in de Prins Hendrikstraat
- Parkeren
- Verkeer
- Inkijk/privacy
- Routing bouwverkeer
- Starterswoningen
- Heien en overlast gedurende bouwwerkzaamheden
- Groenvoorzieningen in de tuinen en openbare ruimte

Gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan en het bouwplan

Blauwe zone in de Pr. Hendrikstraat.

Van het instellen van een parkeerschijfzone is geen sprake. Als er voldoende draagvlak onder de bewoners is, kunnen bewoners de gemeente vragen om het parkeervergunninggebied uit te breiden.

Parkeren

Voor de berekening wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.12, pagina 41). Deze berekening is conform het vigerende beleid van de gemeente Loon op Zand. Het beleid staat het toe om parkeerplaatsen in de openbare ruimte te gebruiken. In het plan worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er zijn er 16 nodig, het verschil van 4 wordt in de openbare ruimte opgevangen. Dat is mogelijk omdat de gemeten parkeerdruk dat toelaat. Het nog benodigd aantal parkeerplaatsen is ≤ 5 . De parkeerdruk in dit deel van de Gasthuisstraat is 70% (nachtelijke parkeeronderzoek 2018), dit neemt toe naar 78%. Als met de ontwikkeling de parkeerdruk onder de 80% blijft kan een vrijstelling worden verleend voor het realiseren van al het parkeren op eigen terrein. Daar is hier sprake van.

Verkeer

In het bestemmingsplan is uitgelegd dat de verkeersgeneratie zal afnemen ten opzichte van de bestaande situatie. Dit zal een lichte daling zijn. Met het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming zal bovendien zwaar bedrijfsverkeer niet meer noodzakelijk zijn en plaatsmaken voor personenauto's. Vanwege de lichte afname van de maximale verkeersgeneratie zal er sprake zijn van een kleine verlichting voor het wegennet.

Inkijk/privacy

In het huidige bestemmingsplan kunnen de gronden gebruikt worden voor bedrijfsdoeleinden. In de bestaande situatie is er daarom ook geen sprake van optimale woonsituatie. Enkele omwonenden hebben gevraagd om een 3D visualisatie van de (feitelijk) bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie. Deze zijn individueel per mail verstrekt om het toekomstige beeld te verduidelijken. Daarbij dient wel benadrukt te worden dat er op basis van de geldende beheersverordening ook een gebouw ontwikkeld kan worden dat impact zou kunnen hebben op de (feitelijk) privacy situatie. Wanneer de huidige planologische mogelijkheden worden benut kan het bestaande gebouw namelijk vernieuwd worden met het goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter.

Parkeren en routing van het bouwverkeer

Voor deze tijdelijke situatie moet de ontwikkelaar een plan voorleggen aan de gemeente. Deze tijdelijke situatie is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Starterswoningen

In het woningbouwprogramma en het voorontwerpbestemmingsplan hebben is vastgesteld dat deze woningen specifiek bedoeld zijn voor de doelgroep starters. De starterswoningen zullen dan ook voorzien in de huisvesting van de doelgroep starters. de gemeente heeft niet expliciet vastgelegd dat het per sé koopwoningen moeten zijn. Het belangrijkste vanuit wonen is dat de woningen echt gebouwd worden voor de doelgroep starters en dat dit zich vertaalt in de prijsstelling (koop- en of huurprijs). In de exploitatieovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar is ook uitgegaan van starterswoningen.

Heien en overlast gedurende bouwwerkzaamheden

De ontwikkelaar zal voorafgaand aan de werkzaamheden een werkplan opstellen waarmee de overlast voor de omgevings zoveel mogelijk beperkt zal worden. Indien er heiwerkzaamheden noodzakelijk zijn zal vooraf nog een bouwkundige opname gedaan worden om achteraf eventuele scheurvorming als gevolg van bouwactiviteiten te kunnen beoordelen.

Groenvoorzieningen in de tuinen en openbare ruimte

Door de woningen aan de Prins Hendrikstraat op afstand van de straat te realiseren is het mogelijk om openbare parkeervakken en groenvoorzieningen in de straat toe te voegen en de uitstraling van het straatbeeld te verbeteren. Ten opzichte van de huidige situatie zal het groen toenemen en daarmee verbetert de ruimtelijke kwaliteit .

- *Krijgt onze boom een beschermde status*

De waardevolle bomenlijst is een lijst die bestaat uit uitzonderlijke bomen die vanwege beeldbepalende of monumentale waarde er op zijn gekomen. Deze lijst word maximaal 1 keer per 5 jaar geactualiseerd en aangevuld met nieuwe bomen als er voldoende aanvragen zijn die aan de norm voldoen. Een actualisatie van de waardevolle bomenlijst is momenteel in voorbereiding. Het uitgangspunt hierbij is echter om de oude lijst op nieuw te controleren/muteren en vast te laten stellen. Dus niet aanvullen met nieuwe locaties.

Naast de waardevolle bomen lijst kent de gemeente een groenstructuurplan waarin hoofd/neven structuren zijn vastgesteld als beschermende zone. Als er een kapaanvraag word ingediend voor een boom binnen deze structuren dan word de aanvraag automatische zwaarder getoetst waarbij de kans groot is dat de boom niet gekapt mag worden. Op deze manier hebben bomen toch een extra beschermende status. De bewuste boom staat niet in een hoofdstructuur en staat op dit moment ook niet op de waardevolle bomenlijst. De aanvraag wordt meegenomen in de volgende actualisering van deze lijst. Gezien de grootte/omvang en beeldbepalendheid van deze boom is de kans groot dat bij een kapaanvraag deze geweigerd gaat worden op basis van de vast gestelde gronden/toetsing, maar met zekerheid kan dit nu niet gezegd worden.

Ingevulde formulieren na afloop van de inloopavond

De ingevulde formulieren zijn hieronder puntsgewijs samengevat. In het kader van de privacywetgeving zijn de naam- en adresgegevens niet vermeld.

Formulier 1 Gasthuisstraat

- De afspraken die gemaakt worden met de ontwikkelaar moeten zwart op wit op papier staan;
- Door de wethouder is in overleg met direct omwonende gezegd dat er starterswoningen gebouwd zouden worden. De woningen moeten worden aangeboden aan starters. Deze dienen individueel verkocht te worden en niet aan een belegger, dan zullen het huurwoningen worden.
- De getoonde impressies geven nog niet duidelijk aan welke inijk deze nieuwbouw heeft op onze tuin.
- De hoogte van 10 meter vinden wij erg hoog, zeker wanneer er dadelijk dakkappen kunnen worden gerealiseerd.
- De parkeerdruk is al hoog. Er komt met de bouw van twee extra woningen nog eens behoefte aan extra 4 parkeerplaatsen, die er niet zijn. Wij adviseren om een blauwe zone in de Pr. Hendrikstraat te realiseren.
- Wij vinden het jammer dat de Gasthuisstraat 127 niet wordt gesloopt en er twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd, passend in het straatbeeld. Dit zou daarnaast een positief effect hebben op de parkeerdruk.

Formulier 2 Prins Hendrikstraat

- Wij willen aandacht vragen voor de bouwwerkzaamheden. Heien kan mogelijk leiden tot scheuren in de muren en funderingen van omliggende woningen. Dit moet voorkomen worden.
- Parkeren + parkeren bouwverkeer.
- Graag worden wij geïnformeerd over de voortgang van dit project.

Formulier 3 Gasthuisstraat

- Heien kan een probleem vormen voor omliggende woningen. Het moet voorkomen worden dat er door heiwerkzaamheden scheuren ontstaan in de muren.
- Parkeren is nogal een (groot) probleem.
- Parkeren van het bouwverkeer.
- Komen er ramen aan de zijkant van de woningen aan de Prins Hendrikstraat? Zo ja, dan kijken ze bij mij in de slaapkamer.
- Graag heb ik inspraak over de details bij de verdere uitwerking.

Formulier 4 Leo XIII straat

- Krijgt onze boom een beschermde status? Volgens dhr. J. Kroot (gemeente Loon op Zand) heeft onze boom voldoende waarde hiervoor.
- Wij gaan ervan uit dat de afspraken die met de ontwikkelaar zijn gemaakt (gedurende de individuele gesprekken) over de erfafscheiding worden nagekomen. Hoe wordt dit gegarandeerd.
- Het worden starterswoningen. Wordt het gegarandeerd dat het inderdaad zo is, of worden ze toch verhuurd?

Formulier 5 Gasthuisstraat

- Ik heb begrepen dat er 4 auto's bijkomen in de Gasthuisstraat omdat dit rekentechnisch zou moeten kunnen. Wij ervaren dit in de praktijk anders, graag ontvangen wij hier nog meer uitleg over.

Formulier 6 Prins Hendrikstraat

- Parkeergelegenheid is zeer weinig.
- Graag groenvoorzieningen, denk aan bomen en plantenbakken.

Formulier 7 Gasthuisstraat

- Het klopt feitelijk niet om te melden (in de uitnodiging) dat er 8 woningen worden herontwikkeld. Het zijn er 9 als je de Gasthuisstraat 127 meetelt.
- De parkeerdruk aan de Gasthuisstraat, ter hoogte van 127 is al enorm. Dit neemt nu nog meer toe. De nieuwbouwwoningen krijgen een inrit voor één auto. Voor 127 is geen parkeervoorziening meer aanwezig. Dit betekent 2 bezoekersplaatsen c.q. 2^e auto bij de nieuwbouwwoningen en 2 parkeerplaatsen voor 127 tekort.
- De parkeerdruk neemt dus met 4 auto's toe en wordt buitenproportioneel, welke berekening van de gemeente hier ook onder ligt.
- Waarom gaat de Gasthuisstraat 127 niet gewoon plat? Dat zou moeten gebeuren om de buurt, zoals wordt gesteld in de uitnodiging, 'mooier te maken'.
- De 2 nieuwbouwwoningen aan de Gasthuisstraat worden erg hoog. Voor onze woning veel consequenties i.r.t. lichtinval en de mogelijkheid om weg te kijken

Formulier 8 Gasthuisstraat

- Schutting en afscheiding hoogte.
- Parkeerbeleid Gasthuisstraat en Prins Hendrikstraat.
- Inkijk d.m.v. ramen in de nieuwbouw