



gemeente Loon op Zand

STRUCTUURVISIE “SWEENSSTRAAT-WEST”

- **BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN**
- **AMBTSHALVE AANPASSINGEN**

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 13-12-2012.

1. INLEIDING

De ontwerpstructuurvisie "Sweensstraat-West" heeft - na voorafgaande bekendmaking op de wettelijk voorgeschreven wijze in de Staatscourant, de Duinkoerier, het Elektronische Gemeentebled en op de gemeentelijke website van woensdag 15 augustus 2012 - van donderdag 16 augustus t/m woensdag 26 september 2012 ter inzage gelegen in de Gemeentewinkel te Kaatsheuvel. Daarnaast kon de ontwerpstructuurvisie met bijbehorende documenten ook digitaal worden geraadpleegd via de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl.

2. ZIENSWIJZEN

Gedurende de termijn van terinzageligging was een ieder in de gelegenheid schriftelijk of mondeling een zienswijze over de ontwerpstructuurvisie aan de gemeenteraad kenbaar te maken.

2.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn zienswijzen ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
J. van Kuijk, Erasstraat 7, 5171 VG Kaatsheuvel	31-8-2012
P. van Houtum en E. Molenschot, Sweensstraat 29, 5171 BN Kaatsheuvel	18-9-2012

De ingediende zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Alle ontvangen zienswijzen worden daarom inhoudelijk behandeld.

2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Vervolgens worden per zienswijze de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor de structuurvisie.

2.2.1 J. van Kuijk, Erasstraat 7, 5171 VG Kaatsheuvel

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker is van mening dat het klooster en de kloostertuin <i>binnen</i> het plangebied van de structuurvisie moet vallen: - omdat het kloostercomplex onderdeel uitmaakt van het gehele gebied en op de structuurvisiekaart ook als beeldbepalend is aangegeven. - omdat er bij opname in de structuurvisie kan worden aangegeven wat er met het klooster gaat gebeuren, om te voorkomen dat er bijvoorbeeld hoogbouw verschijnt en om ervoor te zorgen dat er iets aan het parkeren aan de Erasstraat gebeurt. - om op die manier alles in één keer goed te regelen.	Het klooster is op de visiekaart aangeduid als beeldbepalende bebouwing, evenals de kerk aan de Erasstraat. Het klooster en de kerk kunnen worden gezien als waardevolle gebouwen in de omgeving van het plangebied waar zo veel mogelijk rekening mee gehouden wordt. Dit is echter geen reden om het onderdeel te laten zijn van het plangebied. De beeldbepalende status van de gebouwen vormt een inspiratie voor het ontwerp van de woonbuurt. Zo wordt er rekening gehouden met een zichtlijn naar het kloostercomplex. Voor het klooster en de kloostertuin gelden de regels uit de vastgestelde beheersverordening Kaatsheuvel. Daarin heeft het complex een maatschappelijke bestemming, overeenkomstig de huidige functie en het huidige gebruik van het perceel.

		Op dit moment zijn er voor het kloostercomplex geen plannen bekend voor een (her)ontwikkeling en zodoende is er geen aanleiding om het perceel op te nemen in het plangebied voor de Sweensstraat-West. Indien er in de toekomst plannen ingediend worden, zullen die initiatieven onder andere beoordeeld worden aan de hand van de Structuurvisie Sweensstraat-West en de daarin opgenomen zichtlijn.
--	--	---

Conclusie

De zienswijze van J. van Kuijk is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de structuurvisie.

2.2.2 P. van Houtum en E. Molenschot, Sweensstraat 29, 5171 BN Kaatsheuvel

	Samenvatting	Reactie
a.	Insprekers hebben eerder gereageerd op de concept structuurvisie en hadden een inhoudelijke reactie van de gemeente verwacht. Insprekers hebben het gevoel dat er niks met hun reactie wordt gedaan en vragen zich af waar de inspraak voor dient als deze slechts ter kennisgeving wordt aangenomen.	De inspraakreactie was inhoudelijk niet gemotiveerd. Zodoende was het onmogelijk een inhoudelijke reactie te geven en is de inspraakreactie voor kennisgeving aangenomen.
b.	Insprekers vragen zich af waarom fase 2 onderdeel uitmaakt van de planontwikkeling, aangezien deze fase in de Structuurvisie 2004 geen onderdeel uitmaakte van de uitbreidingslocatie. Ze zijn het niet eens met de realisatie van fase 2 omdat ze daardoor hun vrije uitzicht verliezen, er (geluids)overlast zal ontstaan door de realisatie van de doorgaande weg en hun woning 'ingeklemd' raakt tussen de nieuwe weg en de Sweensstraat.	Fase 2 maakt inderdaad geen onderdeel uit van de planontwikkeling in de Structuurvisie uit 2004. Wel geconstateerd is destijds dat de dorpsrandzone Sweensstraat de enige reële uitbreidingsmogelijkheid van Kaatsheuvel vormt en een belangrijke rol kan spelen bij de realisatie van 'groene woonmilieus'. De reden dat fase 2 nu wel onderdeel uitmaakt van de planontwikkeling heeft te maken met de (actuele) woningbehoefteprognoses. De behoefte aan nieuwe woningen blijft langer bestaan dan eerder voorspeld. Dat betekent dat rekening gehouden moet worden met een grotere locatie voor toekomstige woningbouw. Gelet op de al langer bestaande plannen voor de Sweensstraat-West en de directe ligging tegen de kern Kaatsheuvel is het plangebied uitgebreid met fase 2. Dit is vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik logisch, aangezien daarmee minder open, agrarisch gebied verloren gaat. Tevens maakt fase 2 onderdeel uit van het plan om de tweede ontsluiting op de Rechtvaart mogelijk te maken.

		Bij de omvorming van een landelijk gebied naar een woongebied is het onmogelijk om het bestaande vrije uitzicht van alle bewoners te handhaven. Wel wordt geprobeerd om het nieuwbouwplan een landelijke uitstraling mee te geven. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met het aanhouden van voldoende afstand tot bestaande woningen en het voorkomen van (geluids)overlast van nieuwe wegen.
c.	Insprekers zijn het niet eens met een ontsluiting op de Rechtvaart aangezien er al een ontsluiting op de Sweensstraat is en er daar meerdere plekken zijn om eventueel deze tweede ontsluiting aan te leggen.	De Sweensstraat is in het gemeentelijke Verkeersplan aangeduid als een gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur). Dit houdt in dat de weg een belangrijke rol speelt in de ontsluiting van Kaatsheuvel. Omdat de verkeersintensiteiten op deze weg aanzienlijk hoog liggen, is het ongewenst om hier veel wegen op korte afstand van elkaar op aan te laten takken uit het oogpunt van doorstroming en verkeersveiligheid. Verkeerskundig is maximaal één aantakking van het plangebied op de Sweensstraat gewenst. Er is om die reden gezocht naar een alternatief voor een tweede ontsluiting van de woonbuurt. De Erasstraat is afgefallen vanwege het dorpse karakter, de 30 km/zone die daar is ingesteld en de daarbij behorende wegprofielen. Om die redenen is de Erasstraat ongeschikt om de aanzienlijke verkeersintensiteit, die gepaard gaat met de ontsluiting van deze woonbuurt, te verwerken. De Rechtvaart is wel geschikt voor een tweede ontsluiting. Ten eerste omdat het plan daarmee stedenbouwkundig sterk wordt verankerd in de omgeving. Ten tweede omdat deze ontsluiting niet leidt tot verkeerskundige bezwaren. De functie en huidige belasting van de weg bieden namelijk de ruimte om de (gedeeltelijke) ontsluiting van de woonbuurt en de daarbij behorende verkeersintensiteiten te verwerken. Ten derde omdat de aansluiting verkeersveilig kan worden ontworpen, mits op de huidige locatie gelegen (niet te dicht bij een bocht of andere aansluitingen). In verband met de gefaseerde ontwikkeling van Sweensstraat-West is noodzakelijkerwijs gekozen voor een tijdelijke tweede ontsluiting

		op de Sweensstraat. Bij de realisatie van fase 2 wordt de definitieve ontsluiting op de Rechtvaart gerealiseerd, waarna de tijdelijke ontsluiting op de Sweensstraat – vanwege eerder genoemde redenen – vervalt.
d.	Insprekers vragen zich af waarom de ontsluiting op de Rechtvaart aan de oostkant (dicht bij bestaande woningen) en niet aan de westkant van fase 2 is geprojecteerd.	De projectie van de ontsluiting aan de westkant van fase 2 is op voorhand al om verkeerskundige redenen ongewenst, omdat daarmee te dicht bij de bocht wordt aange-takt op de Rechtvaart (verkeersonveilig). Daarbij komt dat, vanuit de woonbuurt be-schouwd, een ontsluiting aan de oostkant bijdraagt aan het versterken van de steden-bouwkundige (zicht)lijn vanaf het klooster en aan het laten ontstaan van een aaneengeslo-ten waterloop. Bovendien is het voor de toe-komstige verkaveling van fase 2 logisch als een ontsluitingsweg er langs wordt geprojec-teerd en niet er doorheen.
e.	Insprekers zijn het niet eens met de ontwik-keling Sweensstraat-West aangezien er in de bebouwde kom nog voldoende locaties zijn om woningbouw te plegen. Daar het beoog-de bedrijventerrein Kets-West II nog niet is ingevuld, komt ook dit terrein voor woning-bouw in aanmerking.	De planontwikkeling Sweensstraat-West is nodig om te voorzien in de woningbehoefte voor de middellange termijn. Daarbij is al rekening gehouden met de invulling en ont-wikkeling van locaties binnen de bebouwde kom. De Kets-West II is ontwikkeld als een bedrij-venpark en om die reden niet geschikt voor woningbouw. Ook voor bedrijven is er uit-breidingsbehoefte, echter vanwege de eco-nomische crisis is er momenteel sprake van stagnatie in de gronduitgifte.
f.	Insprekers zijn van mening dat hun onroer-end goed in waarde daalt als gevolg van de planontwikkelingen.	Indien insprekers van mening zijn dat hun onroerend goed in waarde daalt als gevolg van de planontwikkelingen wordt gewezen op de mogelijkheid om een verzoek om plan-schadevergoeding in te dienen.
g.	Insprekers verzoeken de gemeente om reke-ning te houden met de bestaande woningen aan de Sweensstraat en te zorgen voor een onbebouwd overgangsgebied. Het plan pre-tendeert dat nieuwe bewoners straks lande-lijk wonen, terwijl dat voor de huidige bewo-ners straks niet meer aan de orde is.	Zoals eerder gesteld zal geprobeerd worden om rekening te houden met het aanhouden van voldoende afstand tot bestaande wonin-gen. De planvorming is op dit moment echter nog niet zover dat op verkavelingsniveau hier inzicht in kan worden gegeven.
h.	Insprekers vragen zich af of ze de mogelijk-heid hebben om grond van de buurman aan te kopen, ondanks het feit dat er het voor-keursrecht gevestigd is.	Er bestaat de mogelijkheid om grond van de buurman te kopen, echter de buurman zal – zo lang het voorkeursrecht gevestigd is - de te verkopen grond eerst aan de gemeente te koop aan moeten bieden. Pas als de ge-

		meente aangegeven heeft de grond niet aan te willen kopen, staat het de buurman vrij om de grond te verkopen aan andere partijen.
--	--	---

Conclusie

De zienswijze van P. van Houtum en E. Molenschot is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de structuurvisie.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

3.1 Inleiding

Gebleken is dat de ontwerpstructuurvisie op een aantal punten verbetering en aanpassing behoeft. Deze aanpassingen worden ambtshalve bij de vaststelling van de structuurvisie verwerkt. Hieronder is aangegeven welke aanpassingen worden doorgevoerd en wat hiervoor de motivatie is.

3.2. Aanpassingen Structuurvisie

3.2.1 Aanpassingen in de toelichting

	Onderdeel en motivatie	Aanpassing
a.	Om te voldoen aan de provinciale beleidsregel rondom de kwaliteitsverbetering van het landschap is het duidelijk en zinvol om aan te geven onder welke categorie ruimtebeslag de planontwikkeling Sweensstraat-West valt.	Pagina 7, eerste alinea, toevoegen zin: 'Verwijzend naar de provinciale handreiking wordt voor het plangebied Sweensstraat-West uitgegaan van een 'stedelijke uitbreiding'.
b.	Fase 4 is, zoals de tekst doet vermoeden, niet alleen in beeld om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering landschap, maar is ook in beeld voor (bijzondere) woonfuncties.	Op pagina 7, in de laatste alinea, aangeven dat fase 4 in beeld is 'voor de kwaliteitsverbetering van het landschap in combinatie met een (bijzondere) woonfunctie'. Vervolgens aangeven dat in deze zone 'een groenblauwe, gebiedseigen landschappelijke ontwikkeling in combinatie met een (bijzondere) woonfunctie wordt voorgestaan, die tevens dienst doet als recreatief uitlooph gebied van de kern Kaatsheuvel en van de nieuwe woonbuurt'.

3.2.2 Aanpassingen in de visiekaart

	Onderdeel en motivatie	Aanpassing
c.	In de omzetting van concept- naar ontwerpstructuurvisie is verzuimd om de langzaam verkeersverbinding naar de Erasstraat over te nemen.	Aan de zuidzijde van het plangebied wordt de beoogde langzaam verkeersverbinding naar de Erasstraat ingetekend.
d.	Op ruimtelijkeplannen.nl is bij de ontwerpstructuurvisie verzuimd om het reserveringsgebied groen / blauw binnen de plangrenzen te trekken.	Het reserveringsgebied groen / blauw is onderdeel van het plangebied en wordt verwerkt in de digitale visiekaart.