
Verslag omgevingsdialog Westwaard fase 2, Kaatsheuvel

Opgesteld door : Gemeente Loon op Zand, Rho adviseurs voor leefruimte

Datum : 24 april 2023

1. INLEIDING

In het kader van de beoogde ontwikkeling Westwaard fase 2 te Kaatsheuvel heeft op het gemeentehuis 't Klavier op 21 april 2022 van 18:30 tot 20:30 een inloopavond plaatsgevonden.

Tijdens de inloopavond werden belangstellenden, buurtbewoners en ondernemers aan de hand van presentatieposters bijgepraat over de plannen en in de gelegenheid gesteld om vragen, opmerkingen en belangen kenbaar te maken. De genodigden hebben per brief een uitnodiging voor de informatieavond ontvangen. In figuur 1 is het gebied aangeduid waarbinnen de uitnodigingen zijn verstuurd.

De dialoog wordt gezien als een eerste stap op basis waarvan gemeente in samenwerking met diverse partijen de plannen verder gaat uitwerken.



Figuur 1 Gebied waarbinnen uitnodigingen zijn verstuurd

2. VERSLAG DIALOOG

De inloopavond is bezocht door zeven huishoudens (belangstellenden en buurtbewoners) en een eigenaar van een aangrenzend bedrijf. Tijdens de avond werden aanwezigen door de medewerkers van de gemeente Loon op Zand bijgepraat over de plannen aan de hand van een poster met daarop de verbeelding en informatie inzake het bestemmingsplan.

De sfeer van de avond was overwegend positief. Mensen zijn blij te horen dat de gemeente Loon op Zand op een kwalitatieve manier inspeelt op de lokale woningbouwbehoefte en staan positief tegenover de uitstraling van de nieuwe ontwikkeling die qua karakter aansluit bij het landelijke en dorpse woonmilieu van fase 1.

Op deze avond zijn twee reacties ingediend die als aandachtspunten gezien kunnen worden. Hierna worden per reactie de opmerkingen beschreven en wordt een terugkoppeling gegeven hoe hier in de nadere planuitwerking mee omgegaan wordt.

2.1 Reactie 1

Thema: verkeer en ontsluiting

Samenvatting

Deze aanwezige maakt zich zorgen over het verkeerskundig aspect van het beoogde nieuwe woongebied. De verkeersaantrekkende werking (477 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag) van het nieuwe woongebied is fors en kan voor overlast zorgen richting het kruispunt Rechtvaart/nieuwe ontsluitingsweg en het kruispunt Rechtvaart/Sweensstraat. Er worden vragen gesteld over hoe voorkomen wordt dat verkeer van fase 1 (en overig sluipverkeer) gebruik maakt van de nieuwe ontsluitingsweg.

Daarnaast vindt aanwezige het opmerkelijk dat de verkeersaantrekkende werking lager is dan in een eerdere berekening (AGEL), waarbij wordt uitgegaan van 40% uit fase 1 (circa 660 mvt/etmaal).

Reactie gemeente

Het thema verkeer en ontsluiting betreft een zorg die de gemeente Loon op Zand deelt. Alhoewel de Rechtvaart geen onderdeel vormt van het plangebied, hebben eventuele maatregelen op deze weg wel direct effect op dit wijzigingsplan. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt daarom een traject gestart om te kijken welke mogelijkheden er liggen voor verbeteringen. Omwonenden zullen hierbij betrokken worden.

Wat betreft de verkeersaantrekkende werking is in de toelichting van het wijzigingsplan gemotiveerd dat verkeerstoename in verhouding beperkt is en dat dit conform normen op omliggende wegen kan worden opgevangen. In een gemiddeld spitsuur komt de verkeersgeneratie voor dit plan uit op afgerond 48 mvt. Daarbij moet opgemerkt worden dat dit nadrukkelijk een worst-case situatie betreft aangezien enkel is gerekend met vrijstaande woningen. In werkelijkheid zal een mix van woningtypologieën gerealiseerd worden.

In de eerdere berekening (AGEL) is met een hoger aantal woningen gerekend, waardoor de verkeersgeneratie hierbij hoger was.

Thema: verkeer en ontsluiting

Samenvatting

In de reactie en tijdens de dialoog is door deze aanwezige de wens uitgesproken dat omliggende (bedrijfs)bebouwing vanwege de groene entree niet wordt afgeschermd. Zichtbaarheid van goot- en daklijn dient hierbij gewaarborgd te blijven en daardoor is een grote bomenrij aan de oostzijde van de ontsluitingsweg niet gewenst.

Reactie gemeente

De definitieve inrichting van de openbare ruimte dient nog te worden opgepakt. Er zal aan de oostzijde een groenstrook worden gerealiseerd, hoe en in welke mate deze wordt ingevuld is nog niet bekend. Bij uitwerking van de openbare ruimte wordt ook de omgeving betrokken.

Goot- en bouwhoogte

Samenvatting

In het kader van de bouwmogelijkheden voor het nieuwe woongebied is de vraag gesteld waarom in de regels van het wijzigingsplan is gekozen voor een maximum goothoogte van 6 meter.

Reactie gemeente

Bij voorliggend wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.4 van het moederplan 'Sweensstraat-West fase 1 en 2'. Hierin is bepaald dat de regels behorende bij de bestemming 'Woongebied' (artikel 6) overeenkomstig van toepassing zijn. De maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter is daarom ook voor het wijzigingsplan 'Westwaard fase 2' van toepassing. Onder meer met het opnemen van deze goot- en bouwhoogte kan de gewenste flexibiliteit, om in de toekomst aan de hand van dit wijzigingsplan in te spelen op de juiste actuele vraag, worden bereikt. Daarnaast is zowel in bouw- als stedenbouwkundig opzicht gezocht aansluiting te vinden bij het karakter van Westwaard fase 1.

Milieuzonering

Samenvatting

In de reactie werd duidelijk gemaakt dat het niet wenselijk is dat de richtafstand naar beneden wordt vastgesteld. Uitgangspunt dient te zijn dat de bestaande milieucategorie gehandhaafd blijft.

Reactie gemeente

Op basis van het akoestisch onderzoek industrie- en wegverkeerslawaaï en bijbehorende paragraaf in het bestemmingsplan kan gesteld worden dat binnen de ontwikkelingslocatie een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd. Daarnaast is er geen sprake van onnodige beperkingen van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijvigheid. De bestaande milieucategorie kan gehandhaafd blijven.

Overlast en veiligheid

Samenvatting

Tenslotte werd door de aanwezige de vraag gesteld op welke wijze de gemeente voorziet in veiligheid (bijvoorbeeld ten aanzien van diefstal) of het tegengaan van overlast (hangjongeren/huisdieren) met betrekking tot het terrein wat kadastraal wordt aangeduid als LOO00-P-1317. Door de positionering van de ontsluitingsweg komt deze zone helemaal open te liggen.

Reactie gemeente

Aangezien dit om een privéterrein gaat, is het niet primair de verantwoordelijkheid van de gemeente om hier invulling aan te geven. Echter worden de gemeente en de eigenaar straks feitelijk 'buren'. In het kader van burennrecht zal dan afstemming plaatsvinden over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor bijvoorbeeld het plaatsen van een erfafscheiding.

2.2 Reactie 2

Thema: verkeer en ontsluiting

Samenvatting

Net als bij reactie 1 worden in deze reactie zorgen geuit over het verkeerskundig aspect van het beoogde nieuwe woongebied in relatie tot bestaande omliggende wegen. Gesteld wordt dat de Rechtvaart een

onveilige en drukke weg is waar veel agrarische voertuigen rijden en waar over het algemeen hard gereden wordt. Daar komt bij dat er geen voet- en fietspad langs deze weg aanwezig zijn. Een ontsluiting van het gehele nieuwe woongebied (fase 1 en 2) op enkel de Rechtvaart is daardoor ondenkbaar en bezwaarlijk voor aanwezige. Daarnaast wordt de wens uitgesproken dit aspect af te stemmen met de wijkcoördinator.

Reactie gemeente

Het thema verkeer en ontsluiting voor deze toekomstige buurt betreft een zorg die de gemeente Loon op Zand deelt. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt daarom een traject gestart om te kijken welke mogelijkheden er liggen voor verbeteringen op het gebied van verkeersveiligheid, ontsluiting, rijcurves en maximum snelheden. Omwonenden en tevens de wijkcoördinator zullen hierbij betrokken worden.

3. TOT SLOT

Zoals beschreven staan belangstellenden, buurtbewoners en ondernemers overwegend positief tegenover de ontwikkeling van Westwaard fase 2. De beschreven opmerkingen en aandachtspunten zijn reeds doorgevoerd of worden nog geanalyseerd en meegenomen in de nadere planuitwerking. Mochten belangstellenden in een later stadium nog vragen hebben over het plan dan hebben kunt zij contact opnemen met de gemeente Loon op Zand.

Gemeente Loon op Zand
Postbus 7
5170 AA Kaatsheuvel