



gemeente Loon op Zand

“NIEUWEWEG 3, KAATSHEUVEL”

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op xx.

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand is voornemens medewerking te verlenen aan de bouw van twee extra vrijstaande woningen op het perceel Nieuweweg 3 in Kaatsheuvel. Het betreft (in hoofdzaak) het perceel kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P nummers 849 en 962 (gedeeltelijk).

Het oprichten van nieuwe woningen (naast de bestaande bedrijfswoning) is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Via een uitgebreide omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zal de mogelijkheid voor de bouw van twee extra woningen mogelijk worden gemaakt onder de voorwaarde dat geen gebruik meer wordt gemaakt van de huidige bedrijfsbestemming.

Het plangebied bevindt zich aan de Nieuweweg nabij de aansluiting van de Dijkbaansesteeg op de Hoge Zandschel. Voor een logische invulling en landschappelijke inpassing is het plangebied verruimd tot aan de Dijkbaansesteeg.

2. OMGEVINGSDIALOOG

Als voorbereiding op de planologische procedure is gebruik gemaakt van de omgevingsdialoog. Deze manier sluit goed aan bij die de veranderende rol van de overheid die de nieuwe Omgevingswet voorstaat. Ook wordt met de omgevingsdialoog beter aan de voorkant nagedacht over wie betrokken worden.

De omgevingsdialoog is er op gericht om in een vroegtijdig stadium kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden, zodat steekhoudende reacties bij de uitwerking kunnen worden betrokken. De omgeving is daarbij geen vastomlijnd begrip, maar is sterk afhankelijk van de gewenste ontwikkeling en de effecten die daarmee gepaard gaan op de omgeving. De initiatiefnemer neemt zelf het initiatief bij het voeren van de omgevingsdialoog. De bevoegdheid voor het vaststellen van (in dit geval) een bestemmingsplan blijft bij de gemeenteraad.

Op dinsdagavond 19 september 2023 vond op het adres Nieuweweg 3 een informatiebijeenkomst plaats met omwonenden van het plangebied. Deze personen waren door de initiatiefnemer hiervoor uitgenodigd. Op deze bijeenkomst is het plan door de (adviseurs van de) initiatiefnemer toegelicht en was er de gelegenheid tot het stellen van vragen. De aanwezigen zijn verder in de gelegenheid na de omgevingsdialoog desgewenst nog schriftelijk te reageren op het bestemmingsplan. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen onder 4 van dit document.

3. REACTIES OMGEVINGSDIALOOG

Na informatiebijeenkomst zijn er geen reacties meer ontvangen.

4. VERSLAG INFORMATIEBIJEENKOMST

Datum: 20 september 2023
Locatie: Nieuweweg 3, Kaatsheuvel
Betreft: Omgevingsdialoog Nieuweweg 3, Kaatsheuvel
Aanwezig: 8 omwonenden (uitgenodigd door de initiatiefnemers), stedenbouwkundige (Urbitor), initiatiefnemers, adviseur initiatiefnemer (PartnersRO), stagiaire PartnersRO

Inleiding

In het kader van de omgevingsdialoog is op 19 september 2023 een informatiebijeenkomst gehouden over de wens van de eigenaar van het perceel aan de Nieuweweg 3 om de bedrijfsbestemming voor het perceel om te zetten in een woonbestemming, teneinde de bouw van 2 extra woningen mogelijk te maken.

Verslag informatiebijeenkomst

De initiatiefnemer heet iedereen welkom en de adviseur van PartnersRO begint de avond met een korte inleiding en het verzoek de presentielijst in te vullen. Wat is een omgevingsdialoog? Wat wil de initiatiefnemer? Waarom wordt deze omgevingsdialoog gehouden?

Vervolgens legt de stedenbouwkundige het plan in detail uit aan de hand van het concept inrichtingsplan. Ter weerszijden van de bestaande woning wordt één nieuwe vrijstaande woning gebouwd. De drie schuren in de zuidwesthoek worden gesloopt. De 2 nieuwe woningen worden op een zodanige manier gesitueerd dat ze buiten de geurhindercontouren van de omliggende bedrijven blijven en binnen de - in het vigerende bestemmingsplan aangegeven - bebouwingsconcentratie vallen. Ook wordt de bebouwing minimaal 15 meter van de as van het wegdek geplaatst (conform de voorwaarde uit het bestemmingsplan). Bij het toevoegen van woningen in het buitengebied is een goede landschappelijke inpassing vereist. Opgaand groen op de achterste perceelsgrens van Nieuweweg 3 wordt gehandhaafd en aangevuld met een passende inrichting met groen en poelen ten noorden van de nieuwe woonpercelen. Achter deze natuurlijke grens van het bebouwingscluster wordt de openheid van het landschap gehandhaafd. De voedselrijke bovenlaag wordt afgeplagd en ondiepe poelen, die in de zomer droogvallen bieden kansen voor diverse amfibieënsoorten. Er is weinig graafwerk voor nodig, want het gaat om relatief nat gebied. Het gebied kan daarmee tevens een functie vervullen voor de berging van schoon hemelwater. Rond de poelen komen hier en daar struiken. Er wordt alleen gebruik gemaakt van inheemse beplanting.

Na een gedetailleerde uitleg van het plan door de stedenbouwkundige, krijgen de omwonenden gelegenheid tot het stellen vragen of geven van opmerkingen. Alle aanwezigen zijn positief en wensen de initiatiefnemer succes met hun plannen. Inhoudelijke vragen over de huidige bedrijfsbestemming en het inrichtingsplan zijn ter plekke beantwoord. Op de vraag waar de inrit tot het woonperceel ten westen van de bestaande woning wordt aangelegd, wordt aangegeven dat deze aan de zijde van de Nieuweweg zal worden aangebracht en aangevraagd bij de gemeente. Het wordt gewaardeerd dat er momenteel aanvullend ecologisch onderzoek plaatsvindt naar huismussen en vleermuizen.

Eén bewoner vraagt aandacht voor de verkeerssituatie op het punt waar de Nieuweweg uitkomt op de Hoge Zandschel. De hoge verkeersintensiteit - wat overigens niet wordt veroorzaakt of onevenredig toeneemt door de 2 beoogde woningen op het perceel Nieuweweg 3 - in combinatie met de te hoge snelheid, heeft al vaak gezorgd voor gevaarlijke situaties én ongelukken op dit kruispunt. De omwonenden geven aan dat hier vanuit de gemeente onvoldoende aandacht voor is.

De overbuurman geeft aan dat hij wil nagaan of de nieuwe woningen geen nadelige gevolgen hebben voor zijn bedrijfsactiviteiten. De initiatiefnemer geeft aan dat daar in de voorbereiding uiteraard naar is gekeken (de hindercontouren staan op de concept inrichtingstekening) en dat de ondernemer zich hierover kan laten adviseren. De rapportage die in opdracht van de initiatiefnemer is opgesteld, zal openbaar worden bij de publicatie door de gemeente.

Tot slot heeft de adviseur van PartnersRO het juridische proces toegelicht om de omwonenden een indicatie te geven van de planning/tijdschema van het project. Daarbij komt ook de planologische procedure aan bod en de mogelijkheden die dat nog biedt om in de vergunningprocedure een reactie in te dienen.

Ter afsluiting van de avond bedankt de initiatiefnemer iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en zijn er reactieformulieren uitgedeeld, met het verzoek deze vóór 4 oktober 2023 te retourneren.

5. Bijlagen

Als bijlagen treft u hierna aan:

- Uitnodigingsbrief d.d. 4 september 2023
- Overzicht genodigden/aanwezigen informatiebijeenkomst
- Concept inrichtingstekening Nieuweweg 3, zoals ingediend bij de gemeente Loon op Zand en getoond/toegelicht op de informatiebijeenkomst van 19 september 2023

Initiatiefnemer
Nieuweweg 3
5171 TJ KAATSHEUVEL

04-september-2023

Betreft: Ontwikkeling op perceel **Nieuweweg 3**

Beste buren,

Via deze brief wil ik u uitnodigen voor een informatiebijeenkomst over het verzoek dat ik bij de gemeente heb ingediend voor mijn perceel aan de Nieuweweg 3. Ik ben voornemens de bedrijfsactiviteiten te beëindigen en ter weerszijden van de bestaande woning twee nieuwe woningen te bouwen.

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan een planologische procedure om dit mogelijk te maken. Voorafgaand aan de ter inzage legging van een ontwerpbesluit hierover wordt van de aanvrager verwacht dat de direct omwonenden worden geïnformeerd. Dit heet een omgevingsdialoog.

De omgevingsdialoog is erop gericht om de omgeving in een vroegtijdig stadium te informeren en belanghebbenden de gelegenheid te geven om eventuele bezwaren en wensen in te brengen zodat deze reacties (indien mogelijk) bij de uitwerking van het plan kunnen worden betrokken.

Daarom wil ik u bij deze graag bij mij thuis uitnodigen voor een informatiebijeenkomst op **dinsdag 19 september van 19:30 tot 20:30 uur**, waar het plan verder wordt toegelicht en er gelegenheid is om uw vragen te stellen en te reageren op het plan.

Ik wil u vragen om mij te laten weten of u aanwezig kunt zijn. Mocht u verhinderd zijn op **19 september**, en een opmerking hebben op onze plannen, ontvang ik graag voorafgaand aan de informatiebijeenkomst een schriftelijke reactie van u.

Ook als u vragen heeft, kunt u met mij contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

initiatiefnemer

Overzicht genodigden/aanwezigen informatiebijeenkomst



Nieuweweg
nr. 1
nr. 2
nr. 2A
nr. 6
nr. 11
Hoge Zandschel
nr. 16
nr. 16A
nr. 17
nr. 22
nr. 23
nr. 28
Paalstraat 6, De Moer
eigenaar Nieuweweg 1

<i>aanwezig</i>
<i>niet aanwezig</i>



Stedenbouwkundige verkenning Nieuweweg 3, Kaatsheuvel - INRICHTINGSVOORSTEL

13 juli 2023 A3 schaal 1:1000 PSD01-PRO002-01D

