

Leden van de gemeenteraad
Postbus 7
5170 AA KAATSHEUVEL

Datum	Zaakdossiernr.	Registratienr.
12 december 2023	zk20.01008	2023.22168
Onderwerp: Ontwerp van bestemmingsplan 'Lobelia, De Moer'		

Beste leden van de Raad en Fractieondersteuners,

Op 12 december 2023 besloten wij op basis van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) jo. artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) om het ontwerp van het bestemmingsplan 'Lobelia, De Moer' gedurende 6 weken ter inzage leggen. Van het ontwerp maken een verslag van vooroverleg en wijzigingen en een verslag van inspraak en wijzigingen deel uit. Tijdens de ter inzage legging kan iedereen ter attentie van uw raad mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen.

Beschrijving plan

Het bestemmingsplan maakt het voor twee ontwikkelaars mogelijk om aansluitend op De Hooivork en de Dorsvlegel in De Moer 63 woningen te bouwen. Het gaat hierbij om vrijstaande woningen, twee-onder-éénkapwoningen en rijwoningen. Hiervan bestaat 25% uit sociale huur. Het plan voorziet in de inrichting van de openbare ruimte van het plangebied. Daarnaast worden een cultuurtechnisch bedrijf verplaatst, een weg- en waterbouwbedrijf opgeheven, twee bestaande woningen in het zuiden van het plangebied aan de Middelstraat herbestemd en wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven aan de zandplas.

Omgevingsdialog

Tijdens een inloopavond in februari 2023 hebben de ontwikkelaars hun plannen voor Lobelia gepresenteerd. Tijdens en na de avond zijn er met name zorgen geuit over de verandering van het uitzicht voor woningen aan De Hooivork, de verkeersveiligheid, een toename van het autoverkeer en het ontbreken van een tweede volwaardige ontsluitingsweg. Op verzoek van bewoners aan de Dorsvlegel en De Hooivork zijn er daarom nog drie gesprekken geweest, waarvan de laatste met de gemeente. In onze brief op 5 oktober 2023 aan omwonenden gaven we onderstaande toelichting op de aanpak van ontwikkelaars en gemeente:

1. Verandering uitzicht achterzijde woningen van De Hooivork:

De ontwikkelaars bieden bewoners van 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.

2. Verkeersveiligheid Dorsvlegel:

Om de Dorsvlegel overzichtelijker en verkeersveiliger te maken werken de ontwikkelaars momenteel een voorstel uit voor een nieuwe inrichting van deze weg. In overleg met de betrokken grondeigenaar en omwonenden wordt dit voorstel opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

3. Toename autoverkeer en wens tweede ontsluiting:

Voor de 63 geplande woningen komen er ca. 480 verkeersbewegingen per etmaal bij. We blijven hiermee zeer ruim onder het landelijke maximum voor gebiedsontsluitingswegen. We hebben geconcludeerd dat de noodzaak voor een tweede ontsluitingsweg ontbreekt.

4. Tegemoetkoming wens bewoners:

Om mogelijk toch aan de wens voor een tweede ontsluiting tegemoet te komen hebben we drie 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.

Optie 1 past met acceptabele kosten binnen het huidige plan. We hebben deze optie aan de buurt voorgesteld mits hiertegen geen bezwaar wordt gemaakt. Dit bezwaar kwam via de inspraak wel naar voren. Met het ontbreken van een noodzaak hebben we de optie daarom niet opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan.

De hoge kosten van opties 2 en 3, die o.a. te maken hebben met grondverwerving, aanleg infrastructuur en plankosten, zijn zonder noodzaak van een tweede ontsluiting vanuit het project niet te verantwoorden. Optie 3 is ruimtelijk gezien bovendien niet gewenst. We willen de groene zone behouden en versterken en een beweging van het verkeer naar de bossen toe vinden we als gemeente niet wenselijk. Ook moeten er bij een keuze voor deze opties aparte planologische procedures met uitgebreide verplichte onderzoeken worden doorlopen. Evenals optie 1 zijn ook deze opties daarom niet opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan. Overeind blijft dat we de zorgen over de verkeersveiligheid na toename van het autoverkeer meenemen in de nieuwe inrichting van de Dorsvlegel.

Een herinrichting van de Dorsvlegel valt buiten het plangebied en is voor de ontwikkeling niet noodzakelijk. Hiervoor doet de initiatiefnemer een investering welke in mindering zal worden gebracht van de bijdrage bovenwijks. Het ontwerp voor de Dorsvlegel wordt in overleg met de omwonenden nog uitgewerkt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal deze mindering bovenwijks worden voorgelegd aan uw gemeenteraad.

Inzien ontwerp wijzigingsplan

U kunt het ontwerp van het bestemmingsplan inzien. Dit geldt ook voor de stukken die daarbij horen. Vanaf donderdag 21 december tot en met woensdag 31 januari 2023 ligt het plan 6 weken voor iedereen ter inzage. Ook staat het plan vanaf die datum op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de ter inzagelegging kan iedereen over het ontwerp zienswijzen indienen. Deze bundelen we in een nota en voorzien deze van onze reactie. Daarna leggen we het bestemmingsplan met de reactienota ter vaststelling aan uw raad voor.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders;
de secretaris, de burgemeester,

N. van Mourik

J. van Aart

Anton Pieckplein 1 5171 CV Kaatsheuvel
Postbus 7 5170 AA Kaatsheuvel

telefoon 0416-289111
telefax 088-1188623

IBAN NL95 BNGH 028.50.05.111