Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros
Zaakdossiernummer : **ZK21.02677**
Documentnummer : **2025.04692**

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over het gewijzigd vaststellen van het 'TAM omgevingsplan hoofdstuk 22a Westkant Kaatsheuvel'**
Beleidsprogramma	:	**3.3 Wonen**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding
Aan de Vossenbergselaan 72 te Kaatsheuvel is de voormalige schoollocatie 'De Westkant' gevestigd en aan het President Kennedyplein 2 kinderdagverblijf 'Buitengewoon'. Deze twee naast elkaar gelegen locaties worden gescheiden door de Beethovenstraat. Het voorliggend plan biedt de mogelijkheid om het gebied integraal te her ontwikkelen naar woningbouw.

De opstallen op beide locaties worden gesloopt en er worden 36 betaalbare koopwoningen gerealiseerd, bestaande uit 22 appartementen en 14 grondgebonden woningen.

Het plan is in het kader van het adviesrecht, afstemming en samenwerking voorgelegd aan de provincie, het waterschap en overige adviesorganen, en, er is een omgevingsdialoog gevoerd, alsmede een extra informatieavond.

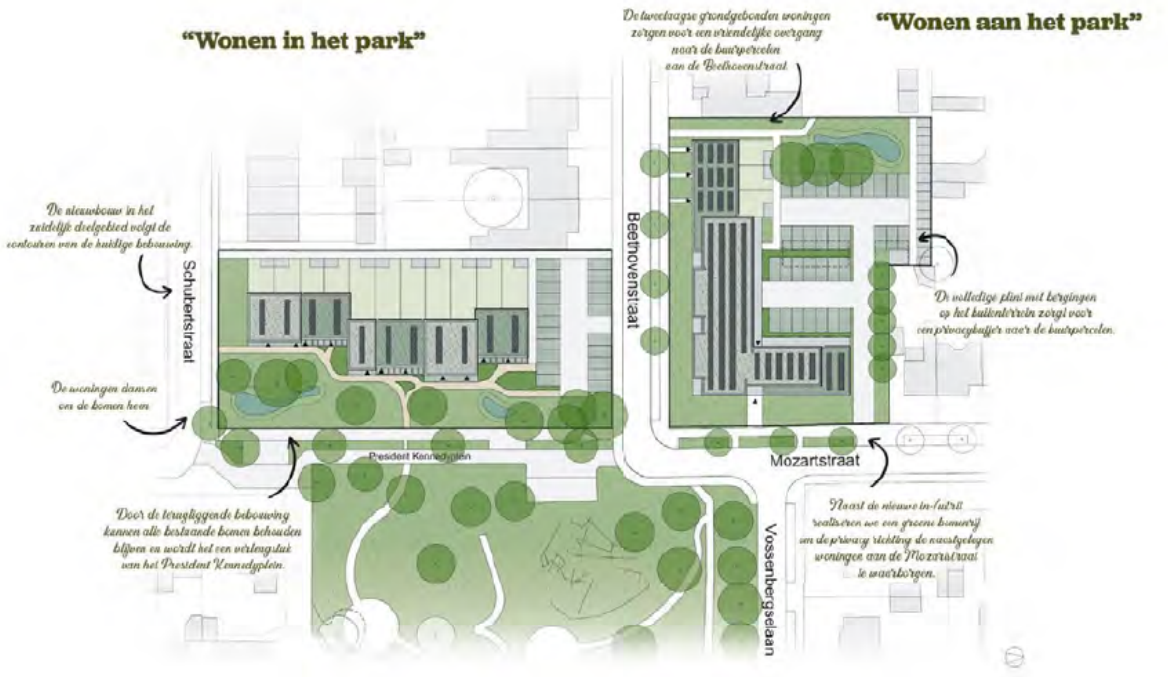
Beslispunten
Wij stellen u voor:
1. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' vast te stellen van het 'TAM omgevingsplan hoofdstuk 22a Westkant Kaatsheuvel' zoals opgenomen als bijlage 1 bij dit besluit
2. Het 'TAM omgevingsplan hoofdstuk 22a Westkant Kaatsheuvel' gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen als bijlage 2 tot en met 5 bij dit besluit
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

Beoogd effect
Goede ruimtelijke ontwikkeling.
De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijke voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een bepaald gebied. In dit geval gaat het om zorgvuldig ruimtegebruik door het bouwen van woningen als herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Deelgebied Noord – wonen aan het park
In het noordelijk deelgebied is er op de hoek van de Mozartstraat en de Beethovenstraat gekozen voor een woongebouw met 22 appartementen in combinatie met 3 grondgebonden woningen in de Beethovenstraat.

Deelgebied Zuid – wonen in het park
In het zuidelijk deelgebied staat de beleving van het "wonen in het park" centraal. Het gebied moet vanuit zijn omgeving een verbinding vormen met het Kennedyplein. Door de bebouwingslijnen van de

huidige bebouwing te volgen, blijft de volledige groenzone intact. De beleving van het huidige park zal doorgezet worden in de groenzone, waarbij bestaande bomen geïntegreerd worden in het nieuwe plan.



Het bevorderen van een zorgvuldige besluitvorming.
We bevorderen dat het gemeentebestuur goed inzicht krijgt in de belangen en ontwikkelingen die spelen in het plangebied. Dit vloeit onder andere voort uit de algemene onderzoekverplichting van art. 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en op de overlegverplichting van art. 16.15 Ow. Uiteindelijk moet de procedure de inhoudelijke uitkomst rechtmatig maken.

Rechts- en belangenbescherming van de inwoner.
In het kader van de rechts- en belangenbescherming stelden we bij het ontwerp TAM omgevingsplan iedereen in de gelegenheid een zienswijze te geven op het plan. Na vaststelling kunnen belanghebbenden eventueel beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling).

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingebracht
In de periode dat het ontwerpplan ter inzage lag zijn er door zowel belanghebbenden als adviesgerechtigde relevante organisaties, zoals de provincie, het waterschap, de brandweer, e.d., geen zienswijzen ingebracht. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het voorliggend plan breed gedragen wordt en degelijk is afgewogen.

1.2 Er zijn wijzigingen aangebracht in het definitieve plan t.o.v. het ontwerp met als doel het aan te laten sluiten bij de bestaande planregels van de omgeving
Er zijn ambtelijk verschillende wijzigingen doorgevoerd t.o.v. het ontwerpplan. Deze zijn doorgevoerd binnen de planregels om beter aan te sluiten bij de bestaande planregels van de omgeving. Alle inwoners binnen de woongebieden van o.a. de kern Kaatsheuvel bezitten dezelfde rechten en beperkingen als de toekomstige inwoners van het voorliggend plan.

Dankzij de wijzigingen sluiten de planregels beter aan op het aankomend omgevingsplan waardoor het implementeren hiervan soepeler zal verlopen.

Daarnaast is a.d.h.v. de wijzigingen geborgd dat er onwenselijk veel bebouwd oppervlakte mogelijk is binnen het plangebied.

Tot slot zijn de wijzigingen in de toelichting noodzakelijk om de nog twee ruimtelijke aspecten (soortenbescherming en stikstof), die verdere uitwerking behoefte, volledig en akkoord te kunnen invoegen in het plan.

2.1 De procedure is zover dat een besluit tot vaststelling van het voorliggend plan kan worden genomen
De procedure van onderhavig omgevingsplan in de vorm van een TAM-IMRO is inmiddels volledig doorlopen waardoor de gemeenteraad een besluit kan nemen over de vaststelling ervan. Wij zijn van mening dat het 'TAM omgevingsplan hoofdstuk 22a Westkant Kaatsheuvel' voldoet en bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening.

2.2 *De omgevingsdialoog heeft geleid tot uitgangspunten, gegeven door de buurt, welke de ontwikkelaar als vertrekpunt heeft genomen*
De hoofdopzet van het nieuwe woongebied wordt mede bepaald door enkele randvoorwaarden die de gemeente aan de ontwikkelaars heeft meegegeven. Naast de gemeentelijke randvoorwaarden heeft De Bunte Vastgoed Zuid ook vooraf met omwonenden gesproken over de toekomstige invulling van hun woonomgeving. Uit deze gesprekken zijn zaken naar voren gekomen die belangrijk zijn voor de buurt. De gemeentelijke randvoorwaarden met de uitgangspunten van omwonenden zijn het vertrekpunt geworden van de ontwikkelvisie. Daarbij heeft er tijdens de ontwerpfase een extra informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden. Tijdens deze avond waren er veel omwonenden aanwezig die allen wederom een positieve houding hadden t.o.v. het plan.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden omdat er een koop- en grondexploitatie is overeengekomen
Op 27 juni 2023 heeft het college van B&W een selectiedocument met daarin de biedingsvoorwaarden voor de verkoop van locaties De Westkant en het kinderdagverblijf Buitengewoon vastgesteld. Op 27 maart 2024 heeft de selectiecommissie op basis van de vastgestelde biedingsvoorwaarden en de daarin opgenomen selectiecriteria, De Bunte Vastgoed geselecteerd als koper voor de genoemde locaties. In het kader van de contractonderhandelingen is op 3 juni 2024 een initiatiefovereenkomst opgesteld en ondertekend waarna op 8 januari 2025 de koop- en grondexploitatieovereenkomst is gesloten. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het sluiten van een koop- en grondexploitatieovereenkomst, zodat er dan ook geen exploitatieplan vastgesteld behoeft te worden.

Kanttekeningen

2.1 Het is mogelijk dat er beroep wordt ingesteld tegen de wijzigingen in het TAM omgevingsplan
Ondanks dat wij weinig tot geen risico verwachten in de gewijzigde planregels staat het vaststellingsbesluit wel open voor beroep. Dit voor een periode van 6 weken nadat de gemeente bekendmaakt dat het bestemmingsplan is vastgesteld.
Als er beroep wordt ingesteld kan dit grote vertraging opleveren voor het ontwikkelen van de nieuwbouwwoningen. De doorlooptijd van een beroepsprocedure bij de RvS bedraagt ongeveer anderhalf jaar na indienen van het beroepsschrift.

Financieel

De kosten verhalen we op basis van een koop- en grondexploitatieovereenkomst waarin ook verhaal kosten planschade geregeld is.

Communicatie

Na vaststelling zal een kennisgeving van het TAM omgevingsplan worden gepubliceerd op Overheid.nl en de Duinkoerier. Daarna wordt het vastgestelde TAM omgevingsplan 6 weken ter inzage gelegd voor beroep en is het plan beschikbaar op het omgevingsloket 'regels op de kaart'.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen [2025.05318]
2. TAM-omgevingsplan Westkant Kaatsheuvel Motivering [2025.05322]
3. TAM-omgevingsplan Westkant Kaatsheuvel Regels [2025.05323]
4. TAM-omgevingsplan Westkant Kaatsheuvel Verbeelding [2025.05324]
5. TAM-omgevingsplan Westkant Kaatsheuvel Bijlagen [2025.05319]

Het college van burgemeester en wethouders;

de secretaris,	de burgemeester,
C.A. de Haas	H.A.G. Ronnes

Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 april 2025, nummer. 2025.04690

b e s l u i t :

1. De ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen’ vast te stellen van het ‘TAM omgevingsplan hoofdstuk 22a Westkant Kaatsheuvel’ zoals opgenomen als bijlage 1 bij dit besluit
2. Het ‘TAM omgevingsplan hoofdstuk 22a Westkant Kaatsheuvel’ gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen als bijlage 2 tot en met 5 bij dit besluit
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van Raadsbesluit d.d. (wordt ingevuld door Griffie).

De raad voornoemd,

voorzitter, griffier,