



“TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22B HOOFDSTRAAT-SCHOTSESTRAAT KAATSHEUVEL”

VERSLAG VOOROVERLEG

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op xx 2025

1. INLEIDING

Vesters O.G. B.V. heeft het voornemen woningen te realiseren op percelen gelegen tussen de Hoofdstraat en de Schotsestraat. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand is bereid hieraan medewerking te verlenen en heeft het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Hoofdstraat-Schotsestraat Kaatsheuvel' voorbereid. Hiervoor wordt een procedure doorlopen tot wijziging van het (tijdelijke) Omgevingsplan gemeente Loon op Zand.

Het gaat hier om de volgende kadastrale percelen:

- LOO00-L-3717;
- LOO00-L-3718;
- LOO00-L-3739;
- LOO00-L-683;
- LOO00-L-3418 (gedeeltelijk)
- LOO00-L-3740 (gedeeltelijk).

Het projectgebied is in totaal circa 11.829 m² groot en ligt in het centrumgebied van de kern Kaatsheuvel. De omgeving ten westen en ten oosten van het projectgebied wordt gekenmerkt door diverse functies, zoals bedrijven, woningen, detailhandel, dienstverlening en parkeervoorzieningen.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Hoofdstraat-Schotsestraat Kaatsheuvel' is op grond van artikel 16.15 Omgevingswet overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Van de volgende organisaties is over het concept-omgevingsplan een reactie ontvangen:

Ingekomen vooroverlegreacties	
1.	Provincie Noord-Brabant
2.	Waterschap Brabantse Delta
3.	Brabant Water
4.	Tennet
5.	Enexis
6.	Veiligheidsregio Brandweer

Waterschap Brabantse Delta, Brabant Water en Tennet en Veiligheidsregio Brandweer geven in hun reactie aan dat zij geen opmerkingen hebben over het concept-omgevingsplan. Deze reacties worden in het vervolg van dit verslag daarom inhoudelijk buiten beschouwing gelaten.

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen reacties samengevat en geeft de gemeente een reactie hierop. Vervolgens worden per reactie de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het concept-omgevingsplan.

3.1 Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Voor dit initiatief is artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling uit de Omgevingsverordening van toepassing.	Dit plan voegt nieuwe harde plancapaciteit toe op een binnenstedelijke transformatielocatie. Omdat sprake is van een plan waarvoor de gesprekken over woningbouwontwikkeling en planvorming al

	In de ruimtelijke onderbouwing zijn sommige punten onderbelicht of staan verkeerde verwijzingen. Op grond van artikel 55.5 lid 1 onder a dient het plan te passen binnen de regionale afspraken. Er wordt gezegd dat het plan voldoet aan de regionale afspraken. Echter is het percentage sociale huur lager dan is afgesproken. Het is nu 25% en de afspraak is 30%. Er is aangegeven dat de planvorming is gestart voordat de Woondeal werd ondertekend, dat wil niet zeggen dat er al sprake was van een “hard” plan (harde plancapaciteit). Verder is de programmering in lijn met de Woondeal. Provincie pleit handhaving van de afspraken uit de Woondeal. Het is aan te bevelen om regionaal af te stemmen over het toekomstperspectief voor het centrumgebied Kaatsheuvel. O.a. Waalwijk is bezig met grote woningbouwontwikkelingen en gezien de nabije ligging kunnen grote (woningbouw) ontwikkelingen gezamenlijk een effect hebben op mobiliteit, bedrijfslocaties, voorzieningen etc. Daarnaast ligt er een provinciale weg oostelijk van het plangebied, op termijn zal daar meer druk op komen als er veel ontwikkelingen plaats vinden.	ruimschoots eerder is gestart dan de regionale woondeal is ondertekend, hoeft dit plan naar de mening van de gemeente niet te voldoen aan de segmentering zoals in de regionale woondeal is afgesproken. Dit plan is afgestemd op de beleidswensen uit de gemeentelijke woonvisie, namelijk 25% sociale huur, 45% betaalbare koop en 30% dure koop. Hierdoor wordt in ieder ook voldaan aan het uitgangspunten uit de woondeal van 70% betaalbare woningen, dit weegt voor de gemeente zwaar mee. Voor de woningbouwontwikkelingen in de toekomst geldt een toename van 43 motorvoertuigbewegingen per etmaal per rijrichting op een weg waar in 2035 circa 75.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal worden verwacht. Dit kan gezien worden als nihil. In de tabel op pagina 54 is dit weergegeven als een toename van 0,1%. In werkelijkheid bedraagt de toename slechts 0,0006%, waardoor de weergegeven waarde aanzienlijk naar boven is afgerond.
b.	Het plan kent een mooi ontwerp, vooral qua inrichting en stedenbouwkunde. Qua gezondheid wordt er voorzien in groen in het plangebied en dat is positief. Verder voldoet het ontwerp aan het bouwbesluit waardoor bepaalde (levens)kwaliteitsnormen worden behaald. De woningen zijn kwalitatief goed en energiezuinig. Er wordt aangegeven dat de planologische mogelijkheden van omliggende bedrijven niet volledig worden benut. Daardoor valt het binnen de normen qua o.a. geluidsbelasting. Dat is niet waterdicht en kan op termijn een negatief effect hebben op het leefklimaat, wanneer planologische mogelijkheden maximaal ingezet worden. Dit risico moet worden geminimaliseerd, binnen of buiten dit plan.	De planlocatie is in de woonvisie aangemerkt als een gebied met mogelijkheden voor herstructurering en transformatie, waaronder woningbouw. Hierdoor wordt de maximaal beschikbare milieuruimte beperkt. Bedrijven die hierdoor mogelijk in hun bedrijfsvoering worden beperkt, kunnen een verzoek tot nadeelcompensatie indienen. In paragraaf 5.3.2 is aangegeven dat er geen belemmeringen aanwezig zijn en dat, gelet op de aard van de activiteiten, wordt voldaan aan de vereiste afstandsnormen.
c.	In beperkte mate zal er verkeer door het plangebied rijden. De parkeerplaatsen zijn verdeeld over de noord en zuidzijde, terwijl de toegang aan de noordkant ligt. Als mensen hier rustig rijden is het veilig, maar de openbare ruimte en de ontsluitingswegen liggen redelijk dichtbij elkaar. Een punt van aandacht is de voetganger/fietser entree vanaf de zuidzijde/Hoofdstraat. Dit is een	De hoofdontsluiting vindt plaats via de Schotsestraat, van waaruit de parkeerplaatsen bereikbaar zijn. De rondweg fungeert als een eenrichtingsweg. Dit vermindert de verkeersdruk en bevordert daarmee de verkeersveiligheid. Bovendien wordt onder het carrévormige bouwblok een parkeergarage gerealiseerd.

	lange smalle gang. Wellicht is het daar 's nachts wat "ongezellig", het zou geen hangplek moeten worden. Het positieve aan deze ontwikkeling is dat er een groot aantal woningen toegevoegd wordt op een bestaande locatie. Met andere woorden, er vindt transformatie plaats. Er is in dit plan geen hele sterke onderbouwing wat er mis of verouderd is aan de aanwezige bebouwing. Maar, de gemeente Loon op Zand heeft een toekomstperspectief voor het centrum, waar dit initiatief aan bijdraagt. Zodoende is het aspect zorgvuldig ruimtegebruik geborgd.	De openbare ruimte en de binnentuin bij de appartementen dragen bij aan het versterken van de sociale cohesie, zowel tussen de bewoners van het plan als binnen de wijk. Het gebouw is aan alle zijden georiënteerd en biedt overal zicht op de omgeving, waardoor de sociale veiligheid optimaal wordt gewaarborgd. Over de sociale veiligheid in de zuidelijke toegangsweg vanaf de Hoofdstraat maken we nadere afspraken met de ontwikkelaar bij de uitwerking van de stedenbouwkundige inrichting openbare ruimte en de binnentuin bij de appartementen vergroten de sociale cohesie tussen de bewoners
d.	Het is van belang om aandacht te besteden aan de (lokale) behoefte aan bedrijfslocaties. Met deze ontwikkeling gaan er namelijk een aantal m²'s voor bedrijven verloren. Als er behoefte aan dit soort bedrijfslocaties is moet er een plan zijn op welke locatie compensatie plaatsvindt.	Het betreft hier geen bedrijventerrein. Er zijn geen bedrijven meer aanwezig, waardoor er ook geen bedrijfsoppervlakte verloren gaat. Het merendeel van de bestaande gebouwen staat leeg of is sterk verouderd. Voor deze panden is reeds een nieuwe invulling gevonden, en hierover zijn al afspraken gemaakt. In het centrum streven we er juist naar om bedrijven te werven. Voor bedrijvigheid is het bedrijvenpark 'De Kets', aan de noordzijde van Kaatsheuvel, bestemd.
e.	Het ruimtegebruik zou nog beter kunnen, als iedere halve verdieping een hele verdieping zou worden. De beeldkwaliteit van dit plan is hoog, maar tegelijkertijd is het gebied vrij besloten waardoor vooral de bewoners baat hebben bij het mooie ontwerp. Maatschappelijk gezien zou het toevoegen van meer woningen meerwaarde kunnen hebben. Hier kan een koppeling worden gemaakt met de ambitie om 30% sociale huur te realiseren.	Het ontwerp sluit aan bij de beleidsdoelstellingen uit de gemeentelijke woonvisie en voldoet aan het regionale uitgangspunt van 70% betaalbare woningen. Het plangebied is primair bestemd voor woningbouw en biedt ruimte aan diverse woningtypologieën, zodat het plan bijdraagt aan een evenwichtige spreiding van doelgroepen
f.	Er wordt een optimale invulling gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie; • Het plan voldoet aan het bouwbesluit (energiezuinig, gasloos) • Er worden een aantal laadpalen gerealiseerd • Er worden zonnepanelen gerealiseerd • Bovenstaande is vrij standaard. Anderzijds leent de locatie zich er misschien minder voor. In het kader van het toekomstperspectief centrum Kaatsheuvel kan er strategischer gekeken worden naar samenhang tussen ontwikkelingen en energiebehoeften/voorzieningen.	Bij de concrete uitwerkingen van de woningen wordt invulling gegeven aan de productie en gebruik van duurzame energie.

g.	Er dient rekening te worden gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water; • Geborgd door te voldoen aan het bouwbesluit • Daarnaast een mooie groene inrichting • Groene daken zouden hier van toegevoegde waarde zijn	Paragraaf 5.15 van de motivering gaat over duurzaamheid en klimaatadaptatie. De onderdelen uit deze zienswijze zijn hierin geborgd.
h.	De mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; • Duurzame mobiliteit wordt niet op ingegaan. Helaas zijn er in het gebied weinig OV voorzieningen aanwezig met uitzondering van een bushalte vlakbij. • Deelvervoer zou bijdragen aan duurzame mobiliteit.	Paragraaf 5.5 bespreekt de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit. De locatie voldoet aan de norm voor openbaar vervoer. Gezien de omvang van het dorp is deelvervoer echter geen passende oplossing.
	Het is niet duidelijk hoe dit plan bijdraagt aan een duurzame concurrerende economie. Er komen een aantal kleine commerciële units bij en er gaan enkele grotere bedrijfslocaties weg. Het verdichten van woonfuncties in centrumlocaties zou wel bij kunnen dragen aan het succes van lokale ondernemingen, winkels etc. Of daar behoefte aan is, is niet opgenomen in het plan.	Zie onze opmerking onder 3.1 onder d. Deze locatie is bestemd voor woningbouw. Binnen dit woongebied worden uitsluitend commerciële ruimtes beschouwd als passende voorzieningen. De invulling hiervan is op dit moment nog niet bepaald.
j.	Zijn de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk? Het zou zonde zijn als straks iedereen zijn auto daar parkeert en er geen plek meer is voor bewoners of bezoekers.	De openbare parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk. De parkeerplaatsen in de parkeergarage niet. In de parkeerberekening is rekening gehouden met parkeren voor bewoners en voor bezoekers.

Gevolgen voor het ontwerp wijziging omgevingsplan

Deze vooroverlegreactie is verwerkt in het ontwerp omgevingsplan.

3.2 Enexis

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Enexis geeft aan dat minimaal één nieuw netstation geplaatst moet worden. Op dit moment wordt een bestaand station gebruikt voor de commerciële units. Indien hier in de toekomst geen ruimte meer is, dan worden dit er twee. Voor het project dient meegenomen te worden: • Locatie station 30,7m², centraal in het nieuwbouwplan. Eventueel een optie voor een 2^{de} station. • Het tracé waar kabels van Enexis mogen liggen. Dit tracé moet een logische ligging hebben. • Er moet een definitief ontwerp zijn en een uitvoeringsdatum voordat Enexis een project aanmaakt.	De reactie is voorgelegd aan de projectontwikkelaar.

--	--	--

Gevolgen voor het ontwerp wijziging omgevingsplan

Deze vooroverlegreactie is niet verwerkt in het ontwerp omgevingsplan