

Project: Herontwikkeling 'De Heren van het Ambacht' te Kaatsheuvel
Datum: 18-10-2024

1 INLEIDING

Om omwonenden in een vroeg stadium kennis te laten maken met onze ontwikkelvisie, hebben wij het participatietraject met omwonenden in september dit jaar opgestart en de resultaten van de omgevingsdialog zijn in dit verslag te lezen.

Ons voornemen is om het gebied tussen de Hoofdstraat en de Schotsestraat in Kaatsheuvel in zijn geheel te transformeren naar een nieuw woongebied genaamd "De Heren van het Ambacht". Deze locatie, met haar rijke historie heeft altijd een belangrijke rol gespeeld in de lokale gemeenschap. De nieuwe plannen voor dit gebied hebben tot doel deze historische betekenis te combineren met moderne woonvoorzieningen, om zo een unieke leefomgeving te creëren.

De locatie heeft een bijzondere band met de vroegere schoenindustrie, die kenmerkend is voor de regio. Dit industriële karakter zal een prominente rol spelen in de nieuwe ontwikkeling. Door het behoud en de integratie van deze culturele elementen, zullen de toekomstige bewoners en ondernemers voortdurend herinnerd worden aan de rijke geschiedenis van hun omgeving. Met het project "De Heren van het Ambacht" willen wij als De Bunte Vastgoed Zuid niet alleen een bijdrage leveren aan de oplossing van de woningnood, maar ook een nieuw hoofdstuk schrijven in de rijke geschiedenis van Kaatsheuvel.

2 PLANGEBIED

De locatie bevindt zich in het spreekwoordelijke hart van Kaatsheuvel, ingeklemd tussen de Schotsestraat en de Hoofdstraat. Dit gebied, dat nu voornamelijk bestaat uit oudere bedrijfsgebouwen die hun dienst hebben bewezen, biedt een unieke kans voor vernieuwing in het centrum van Kaatsheuvel. De bestaande gebouwen op deze locatie hebben decennialang een belangrijke rol gespeeld in de lokale economie en gemeenschap. Ze hebben talloze ondernemingen gehuisvest en bijgedragen aan de levendigheid van Kaatsheuvel.

Na vele jaren van trouwe dienst zijn de gebouwen structureel verouderd en voldoen ze niet langer aan de moderne standaarden van comfort, veiligheid en duurzaamheid. Hoewel deze gebouwen een belangrijk deel van onze geschiedenis vertegenwoordigen, is het duidelijk dat ze hun functie hebben vervuld en plaats moeten maken voor iets nieuws. Met respect voor het verleden en een blik op de toekomst, bereiden we ons voor op de volgende fase. De sloop van deze verouderde gebouwen zal ruimte maken voor een nieuwe ontwikkeling.



Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied

Project: Herontwikkeling 'De Heren van het Ambacht' te Kaatsheuvel
 Datum: 18-10-2024

3 RUIMTELIJKE INPASSING

De ontwikkeling van "De Heren van het Ambacht" is zorgvuldig ontworpen om naadloos in de bestaande omgeving te passen. Deze ontwikkeling kan een aanjager zijn voor de totale ontwikkeling van de noordkant van het centrum.

Historische context

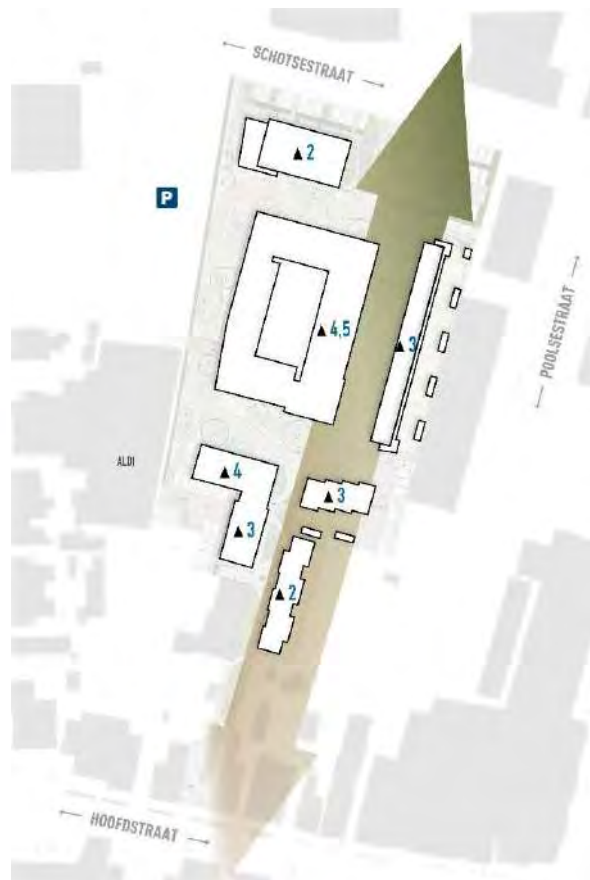
De locatie heeft een rijke historie die teruggaat tot de schoenindustrie en vormt een inspiratiebron voor de ruimtelijke inpassing van het nieuw woongebied. Elementen in de architectuur en de openbare ruimte, zullen verwijzen naar deze historische activiteiten, waardoor de geschiedenis zichtbaar en beleefbaar blijft voor zowel bewoners als bezoekers.

Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp van "De Heren van de Ambacht" is zorgvuldig ingepast in goed overleg met de gemeente Loon op Zand. De nieuwe wijk zal bestaan uit een mix van verschillende woningtypes, waaronder eengezinswoningen en appartementen. De schaal van de bebouwing zoals weergegeven in **afbeelding 2** zal aansluiten bij de omliggende bebouwing en variëren van 2 bouwlagen tot maximaal 4,5 bouwlaag centraal in het plangebied.



Door het huidige lint aan de Hoofdstraat ter plaatse van Kaas en Vleeswaren Speciaalzaak Wim van Eeuwijk te doorbreken ontstaat er een compleet nieuwe doorgang naar het gebied. Een straatje waar aan weerszijden gewoond gaat worden met als doel dat deze slechts toegankelijk is voor voetgangers en fietsers.



Afbeelding 2 Schaal van de bebouwing

Om een vriendelijke overgang te creëren richting buurpercelen is er voor gekozen om de semibungalows en rijwoningen aan de randen te positioneren. Deze woningen zijn gelegen aan de nieuwe doorgang, in het oostelijk deel van het plangebied.

Aan het einde van de doorgang bevindt zich ten westen een appartementengebouw wat in hoogte opgebouwd zal gaan worden van 3 naar 4 bouwlagen. Centraal in het plangebied bevindt zich een appartementengebouw in carré vorm waar half verdiept onder geparkeerd zal worden. Het appartementencomplex krijgt een binnentuin en is alzijdig georiënteerd waarbij de ontsluiting van de appartementen zich aan de binnentuin bevindt.

Project: Herontwikkeling 'De Heren van het Ambacht' te Kaatsheuvel
Datum: 18-10-2024

4 INITIATIEPLAN

De toekomstvisie voor "De Heren van de Ambacht" belooft een levendige en goed geïntegreerde leefomgeving. Het gebied zal een modern stukje Kaatsheuvel worden die zowel de historische context respecteert als inspeelt op de behoeften van de hedendaagse en toekomstige bewoners en ondernemers.

Deze locatie, met haar rijke historie heeft altijd een belangrijke rol gespeeld in de lokale gemeenschap. Deze historische betekenis komt terug in de architectuur en de openbare ruimte. In combinatie met moderne woonwerkvoorzieningen creëren we zo een unieke leefomgeving dicht bij de voorzieningen.



A – Entree plangebied aan de Schotsestraat



B – Nieuwe woonstraat met zorgvuldig aangelegde groene ruimtes

Afbeelding 3 Situatietekening initiatieplan

De Heren van het Ambacht zal een mix bieden van woningtypen. Deze variatie zorgt ervoor dat het gebied aantrekkelijk is voor een brede doelgroep, van jonge gezinnen tot senioren. De architectuur van de woningen zal modern zijn, met aandacht voor energie-efficiëntie en duurzaamheid.

De bebouwing wordt omringd door zorgvuldig aangelegde groene ruimtes, wandel- en fietspaden, die bijdragen aan een gezonde en sociale leefomgeving e.e.a. zoals weergegeven in **afbeelding 3**. Deze groene zones zullen dienen als ontmoetingsplekken voor bewoners en bieden ruimte voor recreatie en ontspanning.

5 MOBILITEIT EN PARKEREN

In onze ontwikkeling staat mobiliteit centraal, waarbij de focus ligt op voetgangersvriendelijke oplossingen. We willen een gebied creëren waarbij de auto op bezoek is en waar wandel- en fietspaden zorgen voor een optimale verbinding. Deze verkeersstructuur is weergegeven in **afbeelding 4**.

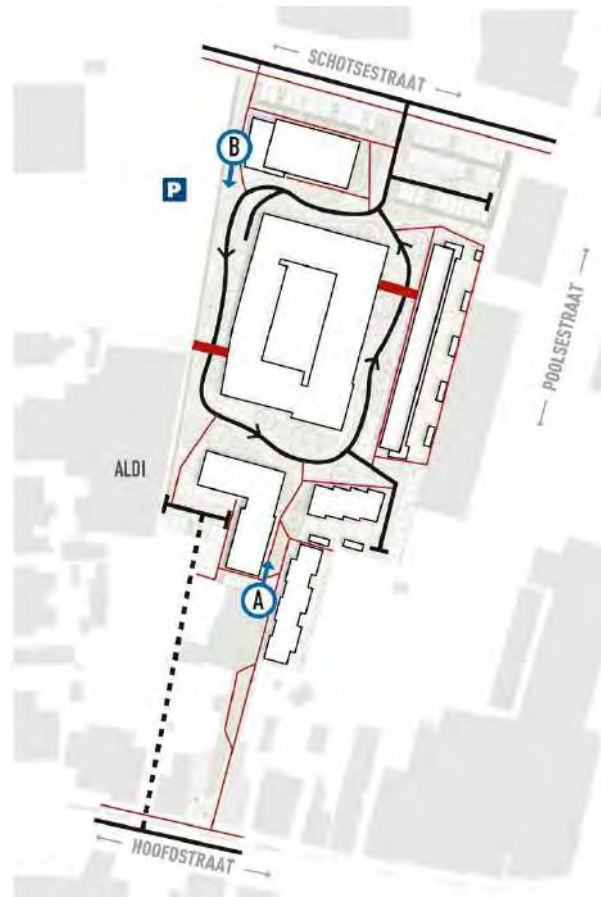
De hoofdontsluiting van het gebied vindt plaats via de Schotsestraat, wat een logische en efficiënte toegang biedt voor zowel bewoners als bezoekers. Vanuit de Schotsestraat zijn de verschillende parkeerfaciliteiten te bereiken middels een rondweg waar de auto te gast is. Deze rondweg wordt aangelegd als eenrichtingsweg rondom het centrale appartementengebouw, die tevens zal functioneren als wandelpad. Deze oplossing vermindert verkeersdrukke en bevordert de veiligheid voor voetgangers en fietsers. Door de rondweg te integreren als wandelpad zorgen we ervoor dat de omgeving uitnodigend en toegankelijk blijft voor iedereen.

Doordat het huidige lint aan de Hoofdstraat 95 wordt doorbroken en de huidige bebouwing wordt gesloopt ontstaat er een nieuwe voetgangersdoorgang en directe verbinding tussen het centrum en het plangebied. Deze straat wordt groen aangekleed met diverse plantvakken en zitgelegenheden, daarnaast zijn de semibungalows en appartementen vanuit deze straat toegankelijk. Dit zorgt voor een levendige woonstraat en aangenaam verblijfsgebied.



A - Voetgangersdoorgang vanaf het centrum

Een uitgebreid netwerk van voetpaden verbindt alle delen van de ontwikkeling met elkaar en met de omliggende straten en voorzieningen. De voetpaden zorgen ervoor dat bewoners gemakkelijk toegang hebben tot winkels en andere voorzieningen in het centrum. Deze padenstructuur is in rood aangegeven op **afbeelding 4**.



Afbeelding 4 Verkeersstructuur

Om de leefbaarheid en veiligheid te vergroten, zal een deel van de ontwikkeling autoluw worden ingericht. Dit betekent dat auto's beperkt toegang hebben tot bepaalde gebieden, waardoor voetgangers en fietsers meer ruimte krijgen. Parkeerplaatsen worden strategisch aan de rand van deze autoluwe zones geplaatst, zodat het centrum van de ontwikkeling vrij blijft van verkeer.

Project: Herontwikkeling 'De Heren van het Ambacht' te Kaatsheuvel
 Datum: 18-10-2024

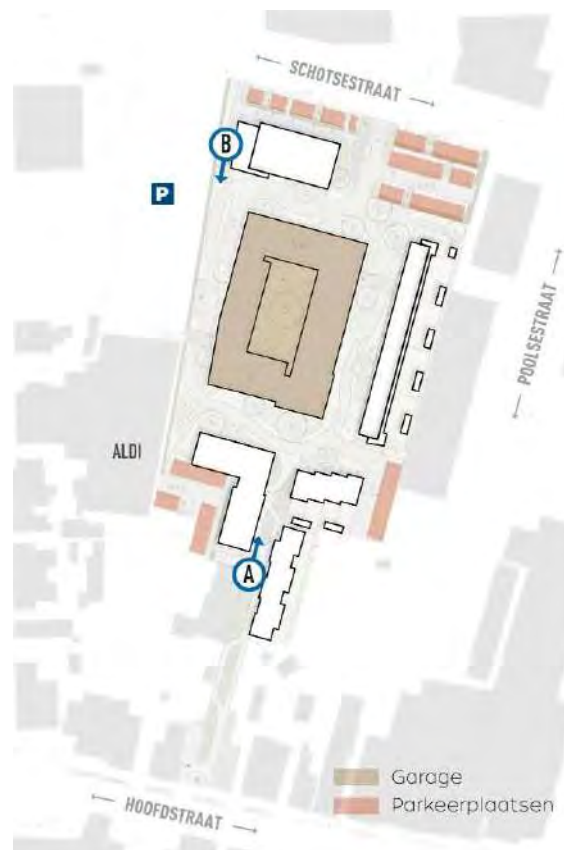
Gemeentelijke parkeernota: beleid en normen voor de nieuwe ontwikkeling

Voor de ontwikkeling is het van belang om te voldoen aan de richtlijnen van de gemeentelijke parkeernota. Deze parkeernota stelt beleid en normen vast waaraan elk nieuw project moet voldoen. Dit beleid richt zich op het efficiënt gebruik van ruimte en het verminderen van verkeersdruk.

Funcietype	Eenheid	Centrumgebied	
Wonen		Wonen	
Bezoek			
Woning groot, > 135 m ² GBO	Woning	1,5	0,3
Woningen midden, 90 - 135 m ² GBO	Woning	1,2	0,3
Woning klein 1, 75 - 90 m ² GBO	Woning	1,0	0,3
Woning klein 2, 50 - 75 m ² GBO	Woning	0,7	0,3
Woning klein 3, < 50 m ² GBO	Woning	0,4	0,2
Bedrijven			
Bedrijfsverzamelgebouw (BVO)	100m ²	1,1	0,2

Voor de nieuwe ontwikkeling betekent dit een zorgvuldige inpassing van parkeerfaciliteiten om zowel bewoners als bezoekers te bedienen zonder het gebied te overbelasten.

In totaal maken we voor het gebied 119 parkeerplaatsen, waarvan 51 parkeerplaatsen in de parkeerkelder onder het centrale gebouw. De overige parkeerplaatsen bevinden zich aan de randen van het gebied daar waar mogelijk uit het zicht van het straatbeeld e.e.a. zoals weergegeven op **afbeelding 5**. Deze worden op een duurzame manier uitgevoerd met halfopen verharding. Op verschillende plekken in gebied zal ruimte geboden worden voor openbare laadfaciliteiten. Hiermee voldoen we aan de normen zoals deze gesteld zijn door de gemeente Loon op Zand.



Afbeelding 5 Parkeeroplossing

Door te voldoen aan de gemeentelijke parkeernota, dragen we bij aan de beleidsdoelen van de gemeente, waaronder:



B - Toegang parkeergarage centraal gebouw

- **Verbeterde bereikbaarheid:** Door voldoende en goed geplaatste parkeerfaciliteiten te bieden, wordt de bereikbaarheid van de ontwikkeling gewaarborgd.
- **Duurzaamheid:** Het integreren van groene parkeeroplossingen en oplaadpunten voor elektrische voertuigen ondersteunt de duurzaamheidsdoelen van de gemeente.
- **Leefbaarheid:** Door autoluwe gebieden te creëren en parkeernormen te volgen, bevorderen we een veilige en aangename leefomgeving voor alle bewoners en bezoekers.

6 WONINGBOUWPROGRAMMA

Ons woningbouwprogramma is ontworpen met een duidelijke missie: het bieden van betaalbare, kwalitatieve huisvesting voor iedereen. Ons totale programma omvat 112 woningen waarbij we ons richten op een mix van doelgroepen, zodat zowel starters, gezinnen als senioren een geschikte woning kunnen vinden. Met een sterke nadruk op betaalbaarheid, willen we een gemeenschap creëren waar iedereen zich thuis voelt.



Betaalbaarheid en diversiteit

In ons project is betaalbaarheid een kernwaarde. Binnen het totale aanbod valt 25% van de woningen in de sociale categorie en 45% van de woningen bestaat uit betaalbare koop- en/of huurwoningen. De overige 30% van de woningen vallen in de vrije sector. Zo ontstaat er een mix van verschillende woningtypologieën en prijsklassen, geschikt voor elke doelgroep.

Duurzaamheid en kwaliteit

Naast betaalbaarheid, investeren we ook in de duurzaamheid en kwaliteit van onze woningen. we implementeren energie-efficiënte systemen om de woonlasten laag te houden.

Verschillende doelgroepen

Ons woningbouwprogramma is afgestemd op de behoeften van verschillende doelgroepen, waaronder:

Starters: Betaalbare appartementen en kleinere woningen voor jonge mensen.

Gezinnen: Ruimere gezinswoningen met meerdere slaapkamers in de nabijheid van voorzieningen.

Senioren: Levensloopbestendige woningen en appartementen op steenworp afstand van het centrum.

Een brug naar bedrijvigheid en gemak

Onze commerciële units vormen een essentiële schakel tussen het wonen en werken, waar bedrijvigheid en gemak samenkomen op een centrale locatie. Gelegen aan de rand van het woongebied, bieden deze units een uitstekende gelegenheid voor ondernemers om dicht bij hun klanten en voorzieningen te zijn, terwijl ze profiteren van de voordelen van een goed bereikbare locatie.

Project: Herontwikkeling 'De Heren van het Ambacht' te Kaatsheuvel
Datum: 18-10-2024

7 PARTICIPATIE

Als ontwikkelaar willen wij graag in een vroeg stadium de omgeving betrekken bij onze plannen. Dit doen wij door een digitaal informatieplatform in combinatie met een fysieke informatiebijeenkomst.

Het digitale informatieplatform is te vinden op projectwebsite www.DeHerenVanHetAmbacht.nl.

Omwonenden en geïnteresseerden kunnen via deze website onze plannen inzien op verschillende themapagina's (plangebied, ruimtelijke inpassing, nieuwbouwplan, en planning). Via het reactieformulier kan men reageren op onderwerpen die voor hen van belang zijn of op zaken die ze graag aangepast willen hebben. Op 23 augustus 2024 heeft De Bunte de (direct) omwonenden van het plangebied en/of met direct zicht op het plangebied, op onderstaande adressen per brief uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst. Deze heeft plaatsgevonden op woensdag 04 september 2024 tussen 19:00 en 20:30 uur op de projectlocatie bij de stichting KDC aan de Schotsestraat 4C te Kaatsheuvel. Een kopie van de uitnodigingsbrief is te vinden in **Bijlage 1** van dit verslag.

De uitnodigingsbrief is in onderstaande straten bezorgd, op de adressen zoals deze in **Bijlage 2** zijn omcirkeld. Naast deze genodigde is er een uitnodiging gestuurd naar bestuursleden van de S.O.L. alsmede naar het hoofdkantoor van de naastgelegen supermarkt.

- Schotsestraat
- Canadastraat
- Poolsestraat
- Jan de Rooijstraat
- Hoofdstraat
- Raadhuisstraat

Tijdens de informatiebijeenkomst is dezelfde inhoud getoond als op het informatieplatform is terug te vinden. Een overzicht van de presentatieborden is te vinden in **Bijlage 3** van dit verslag. Daarbij waren onderstaande betrokken partijen aanwezig om de plannen nader toe te lichten en vragen te beantwoorden van de aanwezigen, medewerkers van de gemeente waren aanwezig als toehoorder.

- | | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| - Projectontwikkelaar | De Bunte Vastgoed Zuid (3 personen) |
| - Architect | Gewoon Architecten (2 personen) |
| - Ruimtelijk adviesbureau | RHO Adviseurs (1 persoon) |
| - Gemeente | Gemeente Loon op Zand (3 personen) |

De conclusie van de informatiebijeenkomst is dat het een druk bezochte en positieve avond is geweest. De plannen zijn goed ontvangen, en er waren enorm veel belangstellenden voor de woningen.

Er zijn meer dan 100 mensen naar deze avond gekomen. De mensen waren enthousiast over de plannen en kwamen mooi gespreid binnen. Het merendeel van de mensen hebben persoonlijke toelichting gekregen op de plannen. Ondanks het grote aantal belangstellenden, is er getracht iedereen tijdens deze avond netjes te woord te staan.

De geluiden die wij opgevangen hebben op de avond betroffen hoofdzakelijk

- Indicatie van woonoppervlakten, verkoopprijzen, verkoopprocedure;
- Planning t.a.v. sloop van de bedrijfsopstallen en de bouw van de woningen;
- Bestaande erfdienstbaarheden gerelateerd aan het plangebied;
- Exacte situering van woningen t.a.v. aanliggende tuinen i.v.m. privacy

Project: Herontwikkeling 'De Heren van het Ambacht' te Kaatsheuvel
Datum: 18-10-2024

Bovenstaande geluiden zijn op de avond zelf beantwoord. Een enkeling op de avond was van mening dat wij als initiatiefnemer eerder onze plannen aan hem bekend hadden moeten maken. Deze had graag gezien dat de buurt eerder betrokken was bij de planvorming.

Conclusie van de informatiebijeenkomst is een breed gedragen plan onder de omwonenden. Men was enthousiast over het initiatiefplan en blij met het feit dat de locatie plaats gaat maken voor woningbouw.

8 REACTIEFORMULIER

Het reactieformulier op het informatieplatform is beschikbaar gesteld in de periode van 23 augustus tot en met 4 oktober 2024. In deze periode en/of tijdens de informatiebijeenkomst konden mensen reageren op onze plannen door het reactieformulier in te vullen en naar ons opsturen.

Tijdens de omgevingsdialoog is het reactieformulier door 4 belangstellende(n) ingevuld. Dit betroffen 2 reacties over het nieuwbouwplan, 1 vraag over een erfdienstbaarheid en 1 vraag op de avond zelf over de verkeersafwikkeling en de gekozen parkeeroplossing. De resultaten van de inzending(en) zijn te vinden in **Bijlage 4** van dit verslag.

Vragen van algemene aard zijn inclusief de beantwoording op de website gepubliceerd. Zo is voor eenieder inzichtelijk welke vragen er gesteld zijn, wat onze reactie daarop is en wat voor consequenties het eventueel heeft voor het initiatiefplan. Wij hebben de reacties tevens per e-mail aan de inzenders toegezonden.

Op het platform is tevens een belangstellende registratie in te vullen voor woningzoekenden. Deze is ten tijde van dit schrijven door ruim 100 mensen ingevuld. Deze belangstellenden zullen middels informatiebrieven gedurende het vervolg proces op de hoogte gehouden worden van de vorderingen.

9 CONCLUSIE

De resultaten van de informatiebijeenkomst in combinatie met de ingezonden reacties via het reactieformulier op het informatieplatform zorgen niet voor ingrijpende planaanpassingen.

De exacte inrichting van het openbaar gebied zal verder besproken gaan worden met de gemeente Loon op Zand. De gepresenteerde ambitie voor de openbare ruimte wordt door de omgeving goed ontvangen. Mocht dit nog tot een gewijzigde situatie leiden, zullen wij de omwonenden daarover later informeren.

De omgevingsdialoog kan met de publicatie van dit verslag positief worden afgerond. Aangezien er op basis van de binnengekomen reacties geen ingrijpende wijzigingen doorgevoerd hoeven te worden in het ontwerp, is het organiseren van een tweede omgevingsdialoog niet noodzakelijk gebleken.

Daarnaast blijkt uit de enorme belangstelling voor de woningen in het project dat het woningtekort in Kaatsheuvel onderbouwd wordt. De belangstelling is ruim verspreid over de verschillende type woningen. We kunnen daarmee concluderen dat de ontwikkeling van 'De Heren van het Ambacht' een welkome toevoeging is voor het dorpshart en we hopen dat we het merendeel van de woningzoekenden een geschikte plek kunnen bieden in het nieuwbouwplan.

Dit betekent dat wij de gemeente Loon op Zand zullen verzoeken om mee te werken aan de planologische procedure. Indien de gemeente besluit medewerking te verlenen, start de volgende fase in de ruimtelijke procedure.

10 VERVOLGPCROEDURE

De beoogde ontwikkeling wijkt af van het omgevingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken moet daarom een planologische procedure worden doorlopen. Daarbij moeten wij als initiatiefnemer middels diverse onderzoeken aantonen dat de herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw mogelijk is.

Als de gemeente besluit medewerking te verlenen aan de planologische procedure, dan wordt dat voornemen gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden een formele zienswijze indienen als zij het niet eens zijn met (onderdelen van) het planvoornemen. Na ontvangst van eventuele zienswijzen zal bepaald worden of het plan op punten gewijzigd/aangepast dient te worden.

11 BIJLAGEN

- Bijlage 1: Uitnodigingsbrief omwonenden
- Bijlage 2: Genodigde informatieavond
- Bijlage 3: Presentatieborden informatiebijeenkomst
- Bijlage 4: Ontvangen reacties incl. beantwoording

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Herontwikkeling 'De Heren van het Ambacht' te Kaatsheuvel
Datum: 18-10-2024



BIJLAGE 1: UITNODIGINGSBRIEF OMWONENDEN

Aan de omwonende(n) c.q. belanghebbende in de omgeving van
Plangebied Schotsestraat/Hoofdstraat
te Kaatsheuvel

Datum
23-08-2024

Referentie
240823.RG

Betreft: Uitnodiging omgevingsdialog 'De Heren van het Ambacht'

Geachte heer/mevrouw,

In juli 2023 hebben de meesten van u van ons een brief ontvangen over ons voornemen om de gronden tussen de Schotsestraat en de Hoofdstraat in Kaatsheuvel te herontwikkelen. Via deze brief informeren wij u over de plannen die inmiddels zijn uitgewerkt voor het gebied dat we al in eigendom hebben of verkrijgen. We hadden verwacht u eerder te kunnen informeren, echter mede door het wegvallen van onze samenwerkingspartner hebben we enige vertraging ondervonden.

We horen graag hoe u over onze plannen denkt. In deze brief leest u daarom meer over het digitale informatieplatform en nodigen we u uit voor onze informatiebijeenkomst op 4 september 2024.

Wat hebben wij voor ogen?

Ons voornemen is om het gebied tussen de Hoofdstraat en de Schotsestraat in Kaatsheuvel in zijn geheel te transformeren naar een nieuw woon-werkgebied genaamd 'De Heren van het Ambacht'. Deze locatie met haar rijke historie heeft altijd een belangrijke rol gespeeld in de lokale gemeenschap. De nieuwe plannen voor dit gebied hebben tot doel deze historische betekenis te behouden in architectuur en de openbare ruimte, om zo een unieke leefomgeving te creëren dicht bij de voorzieningen.

Het project bestaat uit een mix van woningtypologieën, waaronder eengezinswoningen en appartementen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Met een toevoeging van in totaal 112 woningen verwachten wij het woningtekort terug te kunnen dringen en een positieve impuls te kunnen geven aan de leefbaarheid van het centrum.

Informatieplatform

Om u verder te informeren en een eerste indruk van onze plannen te geven, hebben wij een digitaal informatieplatform ontwikkeld. Hierop vindt u alle beschikbare informatie over de nieuwe ontwikkeling.

Het informatieplatform kunt u vinden op de website: www.DeHerenVanHetAmbacht.nl

Op deze website vindt u onder andere de eerste impressies van de nieuwbouw, verschillende themapagina's en de planning van de komende periode. Daarnaast biedt het platform u de mogelijkheid om middels het reactieformulier vragen te stellen of opmerkingen te plaatsen over zaken die voor u van belang zijn.

Het reactieformulier is 6 weken beschikbaar op de website en wordt op **4 oktober a.s. om 12:00 uur** uitgeschakeld. Indien u wilt reageren op onze plannen kunt u voor deze tijd het digitale reactieformulier via het informatieplatform invullen en naar ons versturen. Wij verzamelen alle binnengekomen vragen proberen deze uiterlijk binnen 3 weken te beantwoorden.

De algemene vragen publiceren we, inclusief de beantwoording, op de website onder het kopje 'Vragen en antwoorden'. Indien u uw e-mailadres invult, zenden wij de reactie ook per e-mail aan u toe.

Informatiebijeenkomst

Heeft u behoefte aan een contactmoment waar u vragen kunt stellen over onze plannen? Dan bent u van harte welkom tijdens de vrije inloopavond, hiervoor kunt u zich aanmelden op de website.

Datum: **Woensdag 4 september 2024**

Tijd: **19:00 – 20:30 uur** (vrije inloop)

Locatie: Bijeenkomstruimte 'Klussen en Diensten Centrale' (ingang Spullen Bank)
Schotsestraat 4c - 5171 DT Kaatsheuvel

Tijdens deze inloopavond laten wij u met presentatieborden dezelfde informatie zien als u op de website kunt terugvinden. Daarnaast kunnen wij u te woord staan, uw vragen beantwoorden en kunt u vertellen wat u van onze plannen vindt. Ook de gemeente is aanwezig voor vragen over de vervolprocedure. Er wordt geen presentatie gegeven.

Vervolprocedure

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet een deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) gewijzigd worden. Dit betreft een juridische/planologische procedure waarbij wij als initiatiefnemer middels diverse onderzoeken moeten aantonen dat herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw mogelijk is.

Na de beantwoording en verwerking van uw reacties tijdens de omgevingsdialoog, dienen we een verzoek in bij de gemeente om mee te werken aan gedeeltelijke wijziging van het omgevingsplan. De gemeente legt deze aangevraagde wijziging gedurende 6 weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden een formele zienswijze indienen als zij het niet eens zijn met (onderdelen van) de wijziging. Na ontvangst van eventuele zienswijzen bepaalt de gemeente of de huidige plannen op punten aangepast dienen te worden. Indien de gemeente besluit medewerking te verlenen en het omgevingsplan te wijzigen, start de volgende fase in de ruimtelijke procedure.

Meer informatie

Heeft u naar aanleiding van deze brief of na het zien van onze plannen nog vragen over het project? Dan kunt u uw vraag stellen via het reactieformulier op het informatieplatform.

Voor algemene informatie over ons bedrijf en onze projecten kunt u terecht op www.debunte.nl en kunt u ons bereiken op telefoonnummer 076 – 599 17 81.

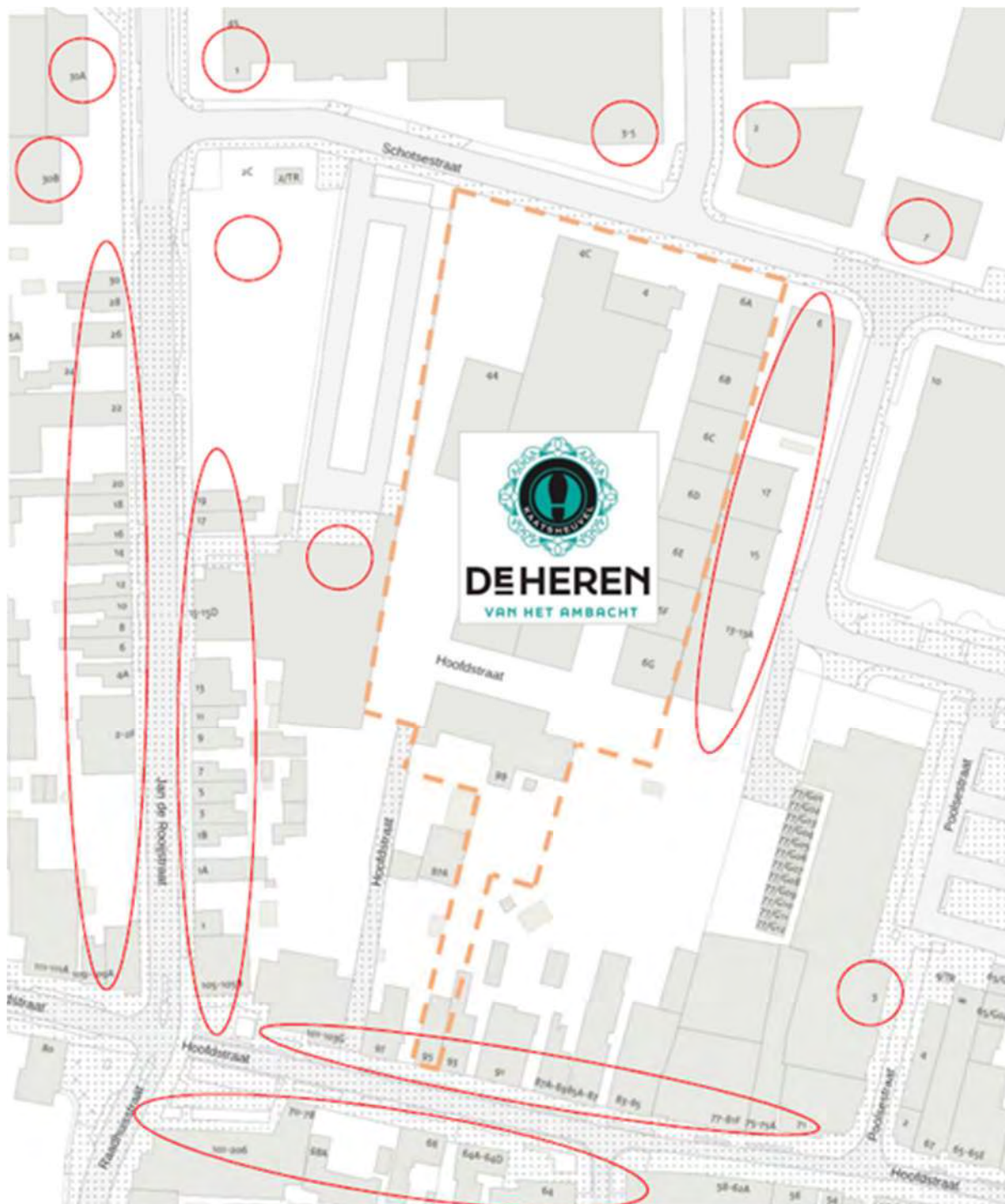
Wij hopen u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

De Bunte Vastgoed Zuid BV

ing. R.L.J. in 't Groen

BIJLAGE 2: GENODIGDEN INFORMATIEBIJENKOMST



PARTICIPATIEVERSLAG

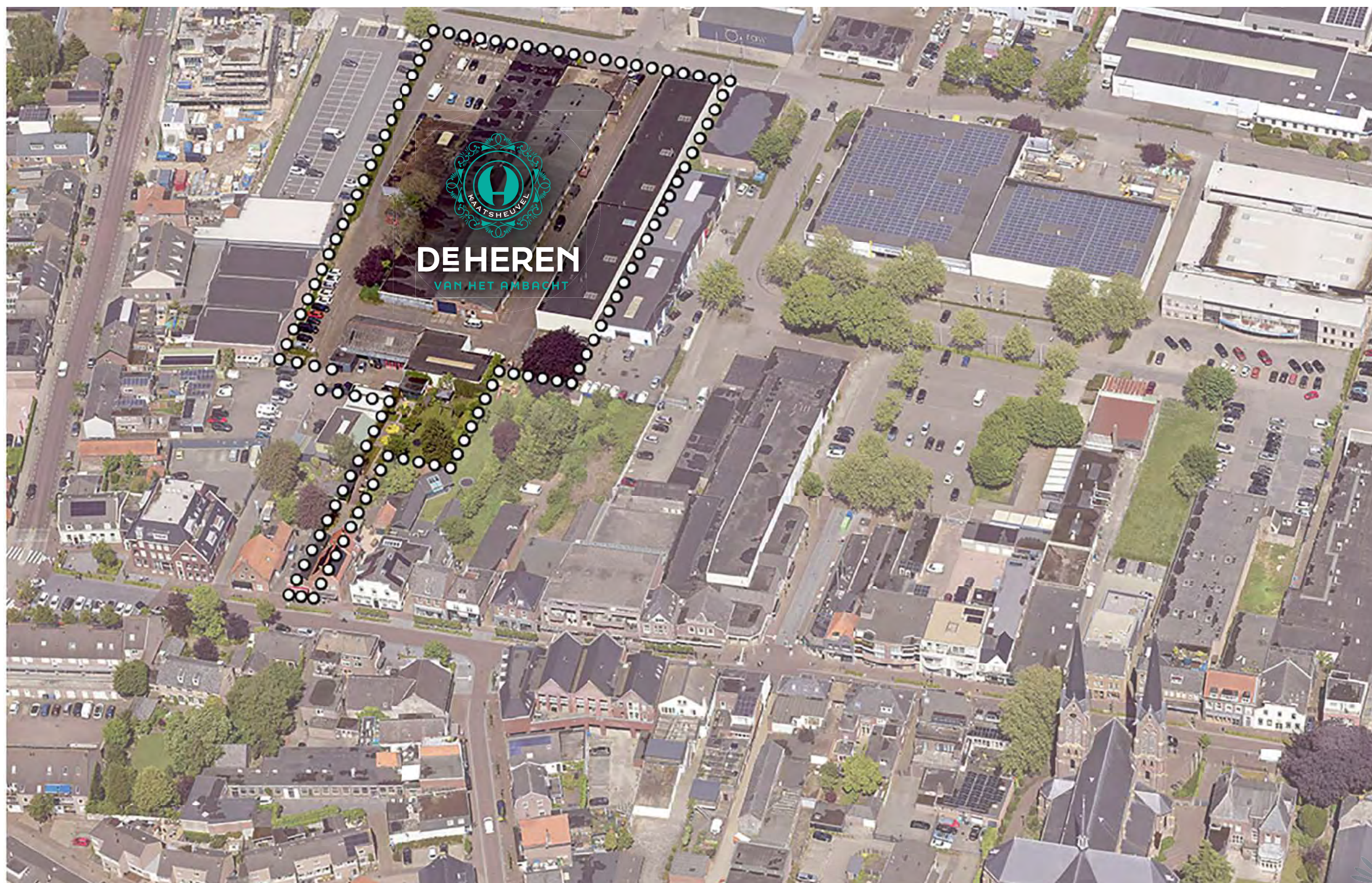
Project: Herontwikkeling 'De Heren van het Ambacht' te Kaatsheuvel
Datum: 18-10-2024



BIJLAGE 3: PRESENTATIEBORDEN INFORMATIEBIJEENKOMST



PLANGEBIED



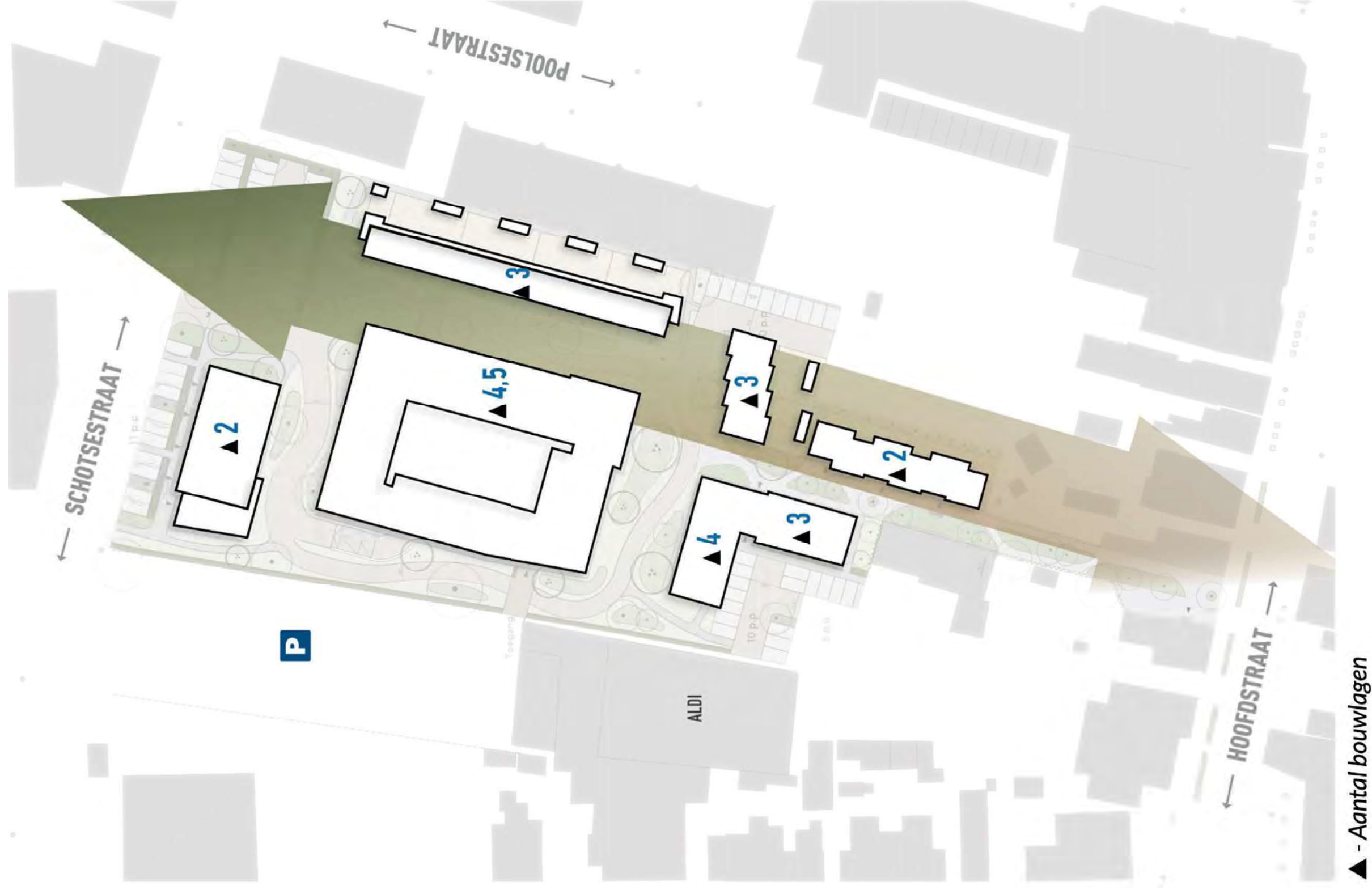


RUIMTELIJKE INPASSING



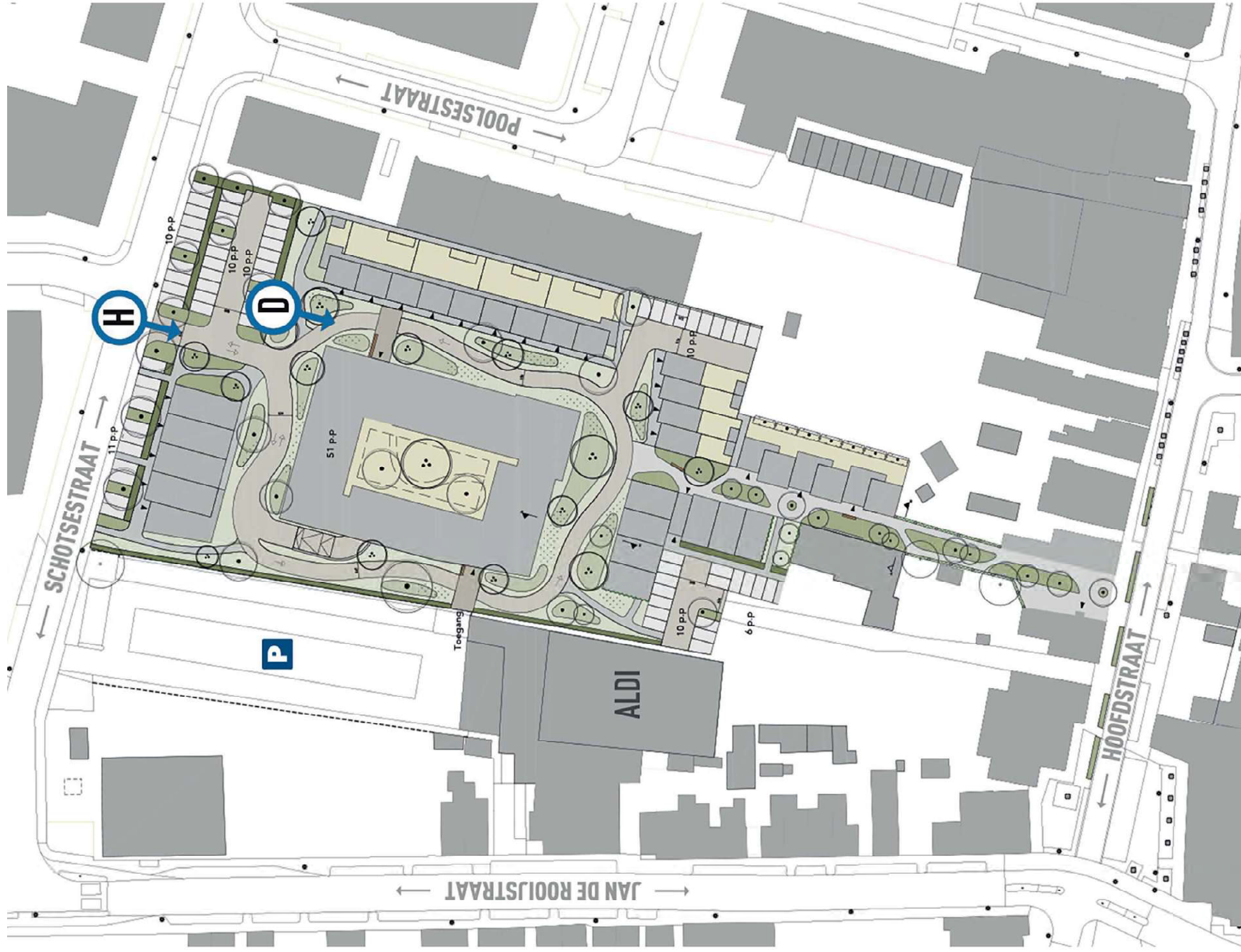


RUIMTELIJKE INPASSING



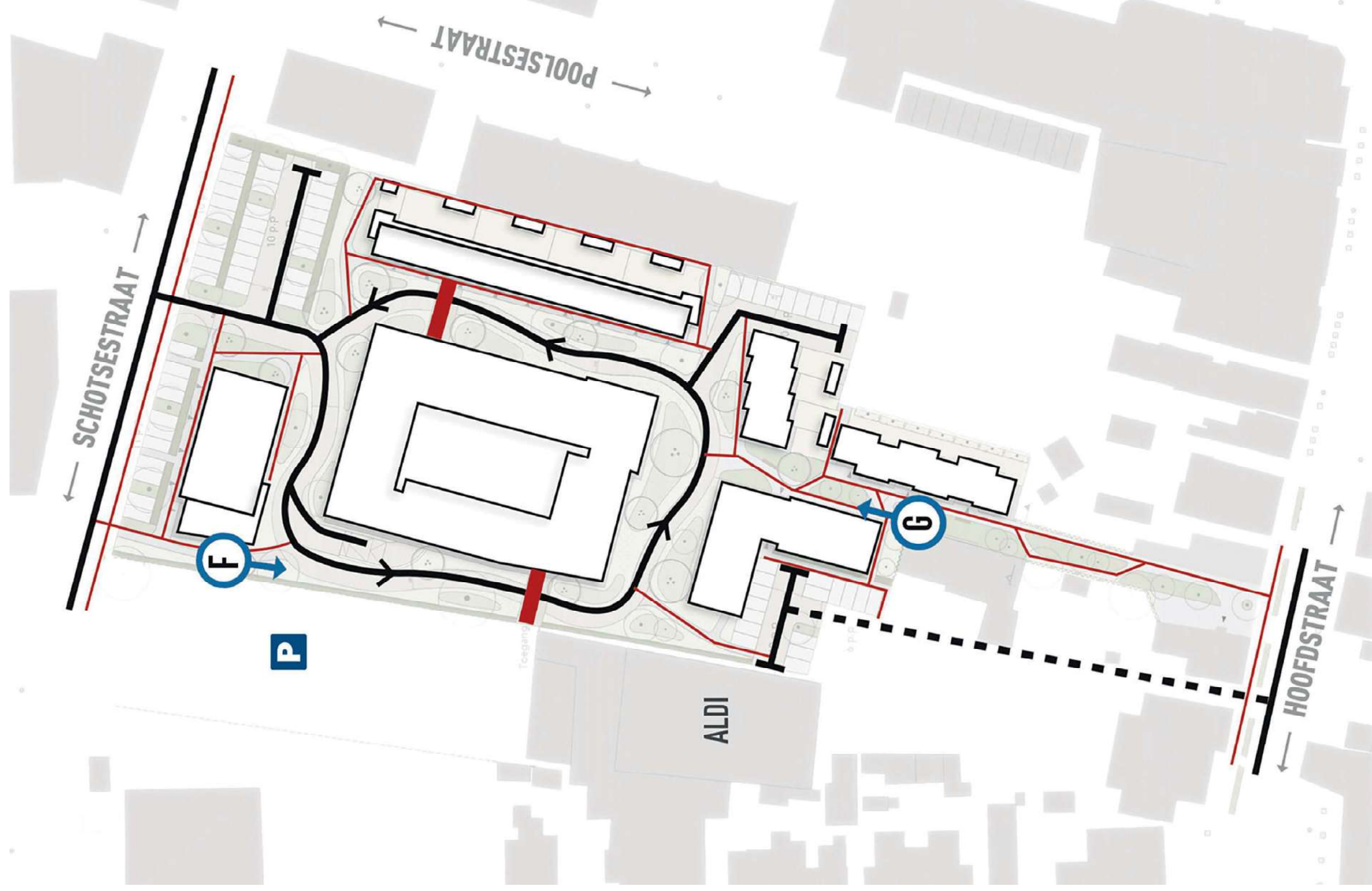


TOEKOMSTIGE SITUATIE



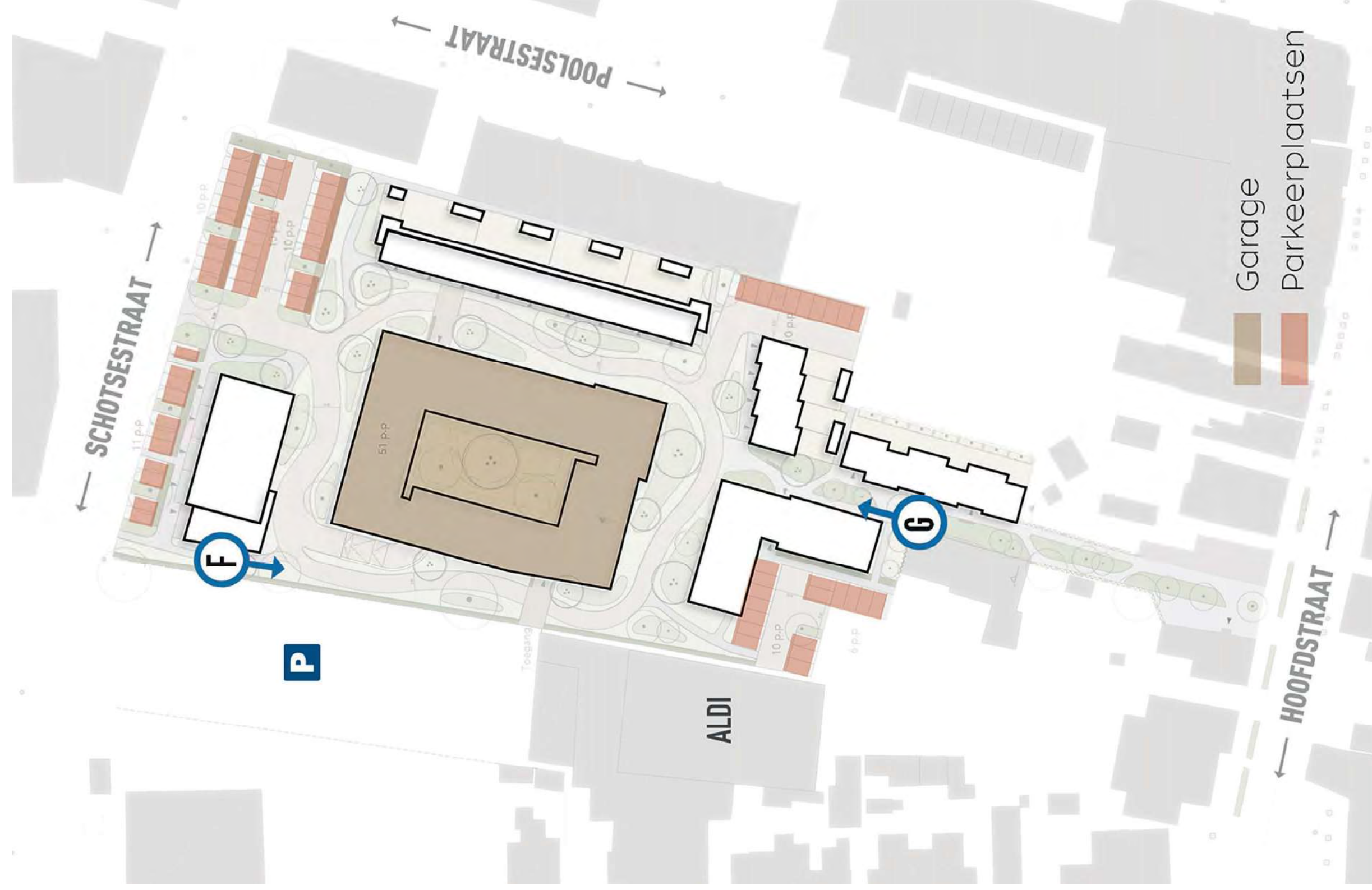


MOBILITEIT PARKEREN





MOBILITEIT PARKEREN





VOGELVLUCHT



HET PROGRAMMA;

- 25% SOCIAAL
- 45% BETAALBAAR
- 30% VRJE SECTOR



IMPRESSIE

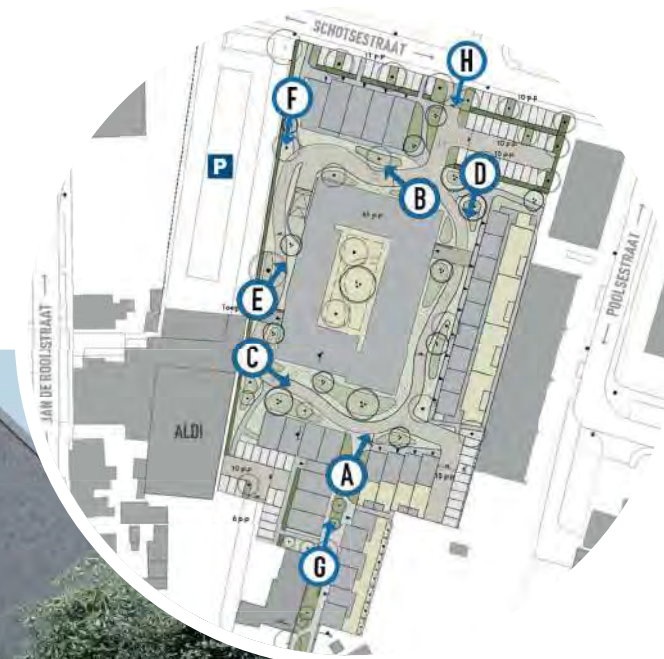
DOORGANG VANAF DE HOOFDSTRAAT





IMPRESSIE

BUFFER TUSSEN WONEN EN DE INDUSTRIE



REDD

B



IMPRESSIE

HOGER ACCENT
OP DE KOP



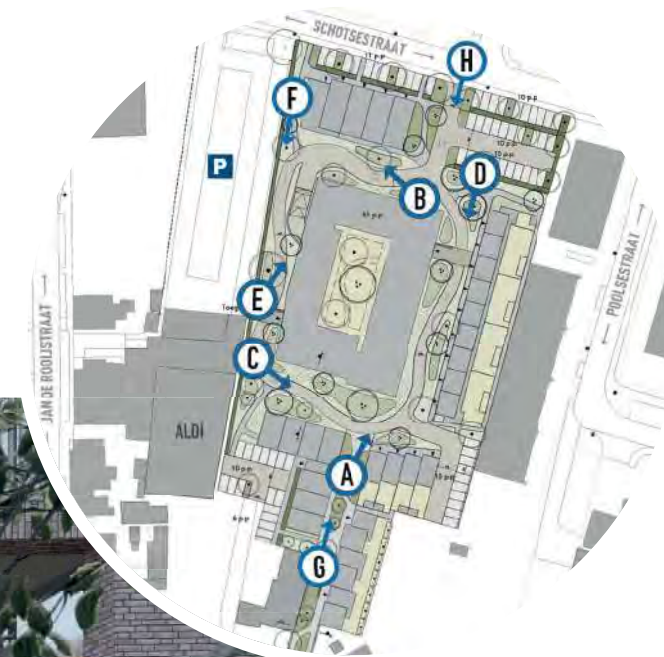
REDD

C



IMPRESSIE

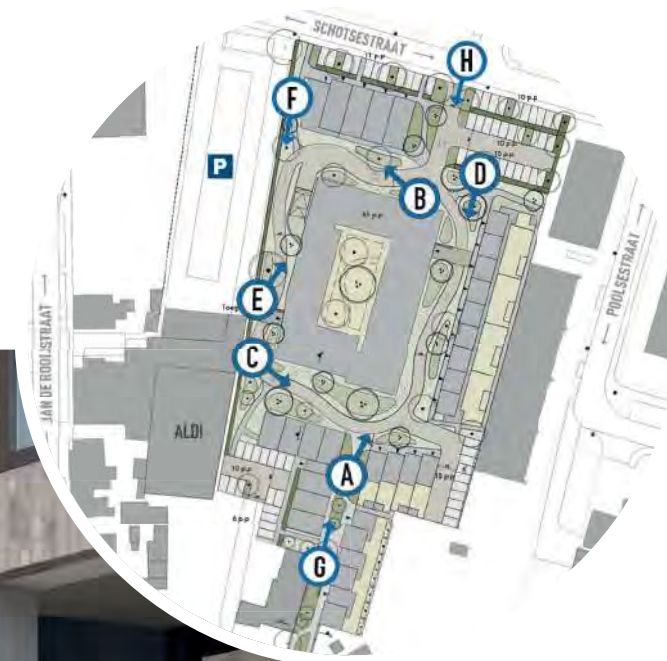
NIEUWE WOONSTRAAT MET
ZORGVULDIG AANGELEGDE
GROENE RUIMTES





IMPRESSIE

UITKRAGENDE BALKONS





IMPRESSIE

TOEGANG PARKEERGARAGE CENTRAAL GEBOUW



REDD

F



IMPRESSIE

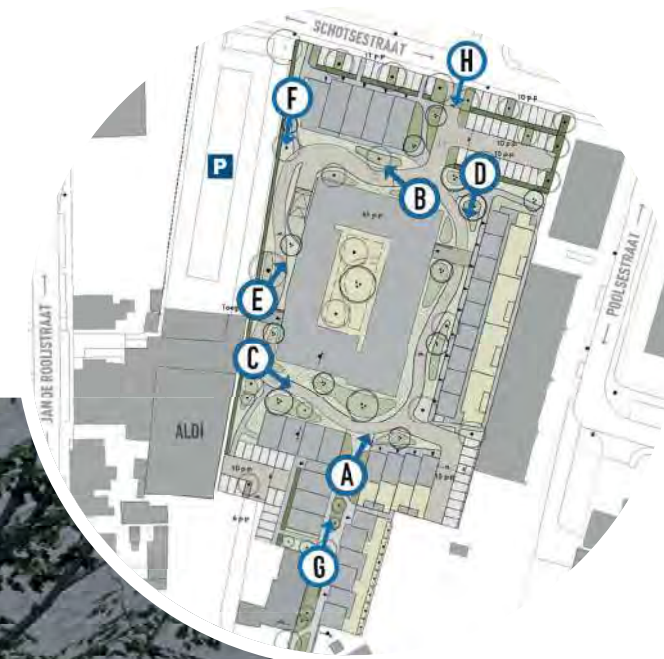
VOETGANGERSDOORGANG VANAF HET CENTRUM





IMPRESSIE

ENTREE PLANGEBIED AAN DE SCHOTSESTRAAT





PLANNING



BIJLAGE 4: ONTVANGEN REACTIES INCL. BEANTWOORDING

#	Vragen en opmerkingen	Beantwoording
Inzending 1 – 04-09-2024		
1	Geachte [REDACTED] (tevens in cc naar [REDACTED], gemeente Loon op Zand), Dank voor onderstaande email en de uitnodiging voor de omgevingsdialoog hedenavond inzake uw bouwinitiatief "De Heren van het ambacht" in het centrum van Kaatsheuvel. Wij hebben gisteravond als Algemeen Bestuur van [REDACTED] in onze bestuursvergadering o.a. uw initiatief besproken. Een inloopavond voor omwonenden en andere belangstellenden van anderhalf uur lijkt ons niet het meest geschikte moment om met u onze visie te delen. Neemt niet weg dat deze reactie van ons gezien moet worden in het kader van de door u opgestarte omgevingsdialoog. Te meer daar wij als [REDACTED] met name vragen hebben over uw initiatief in relatie tot de ontwikkeling van het totale centrumgebied. In een brief van 11 juli 2023 aan de gemeenteraad heeft het college van B&W van Loon op Zand aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan uw initiatief met daarbij de uitdrukkelijke bepaling dat dit in samenhang moet met een overkoepelende visie voor het gehele centrumgebied. Uit niets blijkt dat uw initiatief is afgestemd op – dan wel in samenhang is opgezet met – het overige deel van het centrumgebied tussen Schotsestraat, Sprangsestraat, Hoofdstraat en Jan de Rooijstraat. Ook uit de opzet van uw nieuwbouwplannen, de positionering van de woningen en de beoogde invulling van de openbare ruimte blijkt niet dat er sprake is van een integrale afstemming. Bovendien is – voor zover ons bekend – van 'een overkoepelende visie voor het gehele centrumgebied' nog steeds geen sprake. Op zich hebben wij geen bezwaar tegen woningbouw in het centrumgebied, integendeel. Dit moet dan wel opgezet, afgestemd en ontwikkeld worden samen met alle andere beoogde functies, bestemmingen en voorzieningen. Zoals het college	De gemeente Loon op Zand is in beginsel betrokken bij onze planvorming dit onder leiding van een stedenbouwkundige, projectleider(s) en de commissie ruimtelijke kwaliteit. Zij bewaken vanuit verschillende vakdisciplines de grotere visie voor het totale gebied en de integrale afstemming tussen verschillende projecten. Desalniettemin hebben wij het project ontwikkeld met respect voor toekomstige ontwikkelingen rondom onze planlocatie. Zo is er qua aanleg van en ontsluiting van wegenstructuren rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen. Dit is terug te zien bij het hoofdstuk ruimtelijke inpassing. Verouderd vastgoed wat direct grenst aan onze planlocatie kan redelijk eenvoudig aanhaken op onze ontwikkeling. Door onze ontwikkeling van 'De Heren van het Ambacht' wordt een spreekwoordelijke brug geopend richting toekomstige ontwikkelingen en de verdere ontwikkeling van de gehele noordkant van het centrum. Onze ontwikkeling past dan ook volledig in de 'Omgevingsvisie Loon op Zand 2040'

Project: Herontwikkeling 'De Heren van het Ambacht' te Kaatsheuvel
 Datum: 18-10-2024

van B&W in hun hierboven genoemde brief aan de gemeenteraad aangeeft moet daarbij met name gedacht worden aan detailhandel, horeca, dienstverlenende en maatschappelijke functies en wonen. Aanvullend hierop moet ook de focus liggen op meer inbedding en koppeling van Leisure, recreatie & toerisme in het te ontwikkelen centrumgebied. In de op 20 juni 2024 vastgestelde 'Omgevingsvisie Loon op Zand 2040' zijn hiervoor ook passages opgenomen op basis waarvan - bij ontwikkelingen als nu in het centrumgebied van Kaatsheuvel - rekening moet worden gehouden. Tot zover onze reactie met betrekking tot uw bouwinitiatief in relatie tot de ontwikkeling van het totale centrumgebied Kaatsheuvel.	
Inzending 2 – 09-09-2024	
1 Geachte heer [REDACTED], Als betrokkene bij de ontwikkeling van het centrum van Kaatsheuvel ben ik zo vrij te reageren op de plannen van De Heren van het Ambacht zodat mijn bevindingen meegenomen kunnen worden in het verslag van de omgevingsdialoog. Het centrum van Kaatsheuvel heeft momenteel geen aantrekkingskracht voor de grote aantallen recreanten die verblijven in de parken die in de gemeente zijn gerealiseerd de laatste tijd. Hierdoor missen de winkeliers veel omzet omdat de toerist het centrum van Kaatsheuvel links laat liggen. In het bijgesloten VIP rapport worden voorstellen, ideeën en potenties opgesomd om een aantrekkelijker gebied te maken van de ruimte die nog over is in het winkelcentrum. De plannen van De Bunte sluiten op veel punten goed aan op het VIP rapport en vormen een hele verbetering voor een verwaarloosd stukje Kaatsheuvel. Het blijft echter een solo ontwikkeling die niet inspeelt op de mogelijke plannen van andere initiatieven die er nog kunnen gaan komen. De 9 rijwoningen vormen in deze een blokkade om aan te sluiten op ontwikkelingen richting het oosten van het gebied. Hoewel het een logische reactie is op de rij bedrijfshallen, wordt er voorbij gegaan aan	Als initiatiefnemer van de ontwikkeling waarderen wij uw inbreng en uw persoonlijke visie. We hebben uw VIP rapport gelezen en zullen enkele suggesties meenemen in de nog te voeren gesprekken over de daadwerkelijke inrichting van de openbare ruimte met de gemeente Loon op Zand. Het door u opgestelde VIP rapport is echter geen gemeentelijk document wat als leidraad moet dienen bij dergelijke ontwikkelingen. De gemeente Loon op Zand heeft zijn eigen medewerkers per vakdiscipline die onze plannen beoordelen. Daarnaast hebben wij onze eigen adviesbureaus die ons bij staan bij tal van ontwikkelingen.

Project: Herontwikkeling 'De Heren van het Ambacht' te Kaatsheuvel
 Datum: 18-10-2024

dat deze ook gedateerd zijn en recentelijk ook nog te koop waren. Het autoluw maken is een goede zaak en strookt met de voorstellen uit het VIP rapport. Jammer is dan dat er toch nog ver in het gebied grondgebonden woningen komen die voor veel verkeersbewegingen zorgen in de op het oog groene straatjes. Ook het grote parkeerterrein aan de Schotsestraat zorgt niet voor het groen wat gevraagd wordt vanuit de omgevingsdialoog. Wat ik mis is een openruimte in de vorm van een pleintje waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, kinderen kunnen spelen en andere activiteiten kunnen plaatsvinden. Dat verhoogt de kwaliteit van de woonomgeving. Het plan De Heren van het Ambacht speelt op geen enkele manier in op de wens van de ondernemers in het gebied om de toeristische aantrekkingskracht te verhogen. Thematisering zoals voorgesteld in het VIP rapport kan het plan veel aantrekkelijker maken. De multifunctionele ruimten aan de Schotsestraat zouden daarin een rol kunnen spelen, maar daarvoor liggen ze nu nog te ver van de rest van het plangebied. Kortom, een goed plan dat alle potentie in zich heeft om aan alle opmerkingen te gemoed te komen. Indien gewenst wil ik daar graag over van gedachte wisselen, ten einde een geheel te krijgen waar Kaatsheuvel beter van wordt.	
Inzending 3 – 23-09-2024	
1 Goedemiddag, Woensdag 4 september jl. ben ik aanwezig geweest op de informatiebijeenkomst m.b.t. omgevingsdialoog De Heren van het Ambacht. Ik heb toen kennis genomen van uw ontwikkelingsplannen. Tijdens het gesprek met een van uw medewerkers heb ik, [REDACTED], eigenaar en Bestuurder van [REDACTED] te Kaatsheuvel, aangegeven dat wij enkele percelen in ons bezit hebben grenzend aan uw ontwikkelingsplannen. Het perceel, huidige verbindingsweg (eigen weg) tussen Hoofdstraat en Schotsestraat, is gedeeltelijk ons eigendom, zie bijlage 1	Op uw gronden liggen meerdere erfdienstbaarheden van wegen die terug gaan tot aan de akte zoals deze gepasseerd is op 14 april 1919 door de heer J. van Ham destijds notaris te Kaatsheuvel. Alsmede een akte van transport op 18 november 1919 tevens gepasseerd bij dhr. Van Ham destijds notaris te Kaatsheuvel. In beide aktes wordt gesproken over een erfdienstbaarheid van weg van en naar de openbare straat zijnde de hoofdstraat. Daarnaast de door u genoemde erfdienstbaarheid zoals deze omschreven is in de akte van transport op 12 juli 1977 ondertekend door dhr. B.J.P.

Project: Herontwikkeling 'De Heren van het Ambacht' te Kaatsheuvel
Datum: 18-10-2024

In de Akte van Levering is door notaris Mr. Antonius, Lambertus, Gerrit, Rochus van Grinsven, gevestigd in de Gemeente Loon op Zand te Kaatsheuvel op 7 november 2024, in artikel 6 Ontbindende voorwaarden als omschrijving erfdienstbaarheden, kettingbedingen en/of bijzondere verplichtingen het volgende opgenomen: zie gearceerde in bijlage 2 Hierin staat expliciet vermeld: erfdienstbaarheid van in- en uitweg om te komen van en te gaan naar Hoofdstraat te Kaatsheuvel voormeld, zulks mede ten dienste van de bedrijfsvoering in het pand aan de Schotsestraat te Kaatsheuvel vermeld, uit te oefenen over een breedte van vier meter en een lengte van ongeveer 50 meter. Op het moment dat bedrijfsvoering komt te vervallen, vervalt ook de erfdienstbaarheid en kan geen recht worden ontleend voor geplande woningen, parkeervakken, doorgang tussen Hoofdstraat en Schotsestraat en gebruik in welke vorm dan ook. Ik verzoek u vriendelijk een en ander goed te bestuderen en ons te informeren op welke wijze uw ontwerpen zullen worden aangepast.	Langenhorst destijds notaris te Waalwijk omschrijft een erfdienstbaarheid van in- en uitweg om te komen en te gaan naar de Hoofdstraat te Kaatsheuvel voormeld, zulks mede ten dienste van de bedrijfsvoering. Er is sprake van een recht van in- en uitweg en ook recht van weg, de woorden "zulks mede ten dienste van de bedrijfsvoering" zijn niet exclusief, dus het recht is er sowieso, mede ten dienste, dus als de bedrijfsvoering er niet meer zou zijn, dan is het recht van weg niet opgeheven zoals u gesuggereerd in uw reactie.
Inzending 4 – reactie op de informatieavond 04-09-2024	
1 Tijdens de informatieavond stelde één van de omwonende dat de verkeersafwikkeling in het zuidelijk deel van het plangebied richting de hoofdstraat niet als logisch wordt geacht. Meer in het bijzonder wordt hier verwezen naar de in ons plan gelegen doodlopende route naast Hoofdstraat 97.	We hebben in onze planvorming de keuze gemaakt om het gebied zo veel als mogelijk autoluw te maken. Hierbij is ons streven om de geparkeerde auto uit het straatbeeld te onttrekken. Het parkeren bevindt zich aan de randen van de projectlocatie, zo ook in het zuidelijk plandeel achter de bebouwing uit het zicht. De routing vanuit de hoofdstraat is in de huidige situatie ook een doodlopende straat. Daar er halverwege een hekwerk en poort staat. De verkeersafwikkeling zal verder niet worden verzwaaard daar het in de toekomstige situatie slechts bestemmingsverkeer zal blijven.