

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros
Zaakdossiernummer : ZK22.01938
Documentnummer : 2025.16874



Onderwerp : Raadsvoorstel over het ongewijzigd vaststellen van het TAM-
Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Hoofdstraat-Schotsestraat,
Kaatsheuvel
Beleidsprogramma : 3.3 Wonen

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

Afgelopen periode bereidden we het TAM-omgevingsplan 22b Hoofdstraat-Schotsestraat, te Kaatsheuvel voor. Het gebied tussen de Hoofdstraat en de Schotsestraat in Kaatsheuvel wordt getransformeerd naar een nieuw woongebied, genaamd "De Heren van het Ambacht". Op het moment staan hier diverse (bedrijfs)loodsen met een verouderde uitstraling. Ook is hier een autobedrijf/garage en een autowascenter gevestigd. De Bunte Vastgoed is voornemens om op deze locatie 118 woningen te realiseren voor zowel starters, gezinnen als senioren, waarvan 70% in het betaalbare segment. Daarnaast worden er 5 commerciële ruimtes gerealiseerd met een totaaloppervlak van circa 880 m².

Het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan lag ter inzage van 13 november 2025 tot en met 24 december 2025. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Het TAM-Omgevingsplan ligt nu ter vaststelling aan uw raad voor.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit voorstel, naar aanleiding van het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstraat-Schotsestraat, te Kaatsheuvel'.
2. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstraat-Schotsestraat, te Kaatsheuvel', zoals opgenomen in bijlage 3 bij dit voorstel, conform de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, ongewijzigd vast te stellen en de nota als bijlage aan de toelichting van het TAM-Omgevingsplan toe te voegen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd effect

Een goede ruimtelijke ontwikkeling met als doel zo gunstig mogelijke voorwaarden te creëren voor een zorgvuldig ruimtegebruik door het bouwen van 118 woningen als herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Zorgen voor voldoende – betaalbare en duurzame – huisvesting in onze kernen met voldoende woningen voor alle doelgroepen. En rechts- en belangenbescherming van de burger.

Argumenten

1.1 Zienswijzen

De twee ingekomen zienswijzen zijn samengevat in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' en per onderdeel is een reactie gegeven en aangegeven of het TAM-Omgevingsplan hierop aangepast wordt. De zienswijze van de indieners hebben betrekking op de breedte van de doorgang, risico op verkeersopstoppingen bij kruisende bewegingen, verkeersveiligheid en bereikbaarheid en functioneren bij evenementen in het centrum. De andere zienswijze gaat over zorgen met betrekking de waterafvoer en het lagergelegen perceel van de indiener.

Uit de TAM-omgevingsplanmotivering, CROW-richtlijnen en het advies van verkeersdeskundige blijkt dat de zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassingen van het TAM-Omgevingsplan. De gemeenteraad wordt voorgesteld het TAM-Omgevingsplan ongewijzigd vast te stellen. Voor een volledig overzicht van de beantwoording wordt verwezen naar de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

3.1 Geen exploitatieplan vaststellen

Voor dit plan is geen exploitatieplan aan de orde. De ontwikkeling is anderszins vastgelegd middels een grondexploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

1.1 Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt naar aanleiding van het ontwerp TAM-Omgevingsplan. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan terwijl de indieners hierop mogelijk rekenen. De kans bestaat dat de indieners tegen het vastgestelde TAM-Omgevingsplan beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financieel

De kosten worden verhaald op basis van de reeds getekende grondexploitatieovereenkomst waarin ook planschade is geregeld.

Voortgang

Het TAM-Omgevingsplan treedt een dag na het einde van de beroepstermijn in werking.

Communicatie

We maken na het vaststellen van het TAM-Omgevingsplan via de Duinkoerier, het Gemeentebblad (voormalige Staatscourant) en de site van de gemeente bekend. We wijzen er daarbij op dat belanghebbenden gedurende zes weken beroep kunnen aantekenen. De indieners van zienswijzen worden schriftelijk van uw besluit op de hoogte gebracht.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (2026.00061)

2. Motivering TAM-omgevingsplan Hoofdstraat-Schotsestraat Kaatsheuvel (2025.18463)
3. Regels TAM-omgevingsplan Hoofdstraat-Schotsestraat Kaatsheuvel (2026.00146)
4. Verbeelding TAM-omgevingsplan Hoofdstraat-Schotsestraat Kaatsheuvel (2025.16021)
5. Bijlagen bij motivering TAM-omgevingsplan Hoofdstraat-Schotsestraat Kaatsheuvel (2025.18464)
6. Bijlagen bij regels TAM-omgevingsplan Hoofdstraat-Schotsestraat Kaatsheuvel (2025.16022)

Het college van burgemeester en wethouders;
de secretaris,

de burgemeester,

drs. C.A. de Haas, MBA

mr. D.S.C. Jansen

Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 januari 2026.

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit voorstel, naar aanleiding van het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstraat-Schotsestraat, te Kaatsheuvel'.
2. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstraat-Schotsestraat, te Kaatsheuvel', zoals opgenomen in bijlage 3 bij dit voorstel, conform de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, ongewijzigd vast te stellen en de nota als bijlage aan de toelichting van het TAM-Omgevingsplan toe te voegen.
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,