



TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22A 'WESTKANT KAATSHEUVEL'

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand op 19 juni 2025.

NL.IMRO.0809.Westkant-VA01

1. INLEIDING

Ingekomen is een verzoek (wijziging omgevingsplan TAM-IMRO) om de oude schoollocatie De Westkant te slopen om vervolgens 36 koopwoningen te bouwen in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen. Het plan is gelegen aan de Beethovenstraat, Mozartstraat en President Kennedyplein te Kaatsheuvel. Kadastraal is het plangebied gelegen op drie percelen, namelijk Loon op Zand, Sectie L, nummer 1017, nummer 1620 en 3856.

Het verzoek is in strijd met het ter plaatse geldende tijdelijke Omgevingsplan 'Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel'. Medewerking is mogelijk met een wijziging Omgevingsplan met behulp van de 'Tijdelijke alternatieve maatregel' (TAM-IMRO).

Het plan, aangaande het wijzigen omgevingsplan, heeft van donderdag 13 februari 2025 tot en met woensdag 26 maart 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er geen zienswijze kenbaar gemaakt. Wel hebben er ambtelijke wijzigingen plaatsgevonden in deze periode.

2. ZIENSWIJZE

Er zijn binnen het gestelde termijn geen zienswijzen ingebracht.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

3.1 Aanleiding

Er zijn een 10-voud aan regelwijzigingen ambtelijk doorgevoerd. De betreffende regelwijzigingen zijn door de strakke tijdsplanning opgepakt gedurende de ter inzage termijn. Deze zijn met name doorgevoerd om de volgende redenen:

- Betere aansluiting bewerkstelligen op het omliggend geldend planologisch regime van de beheerverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel';
- Voorsorteren op komende regelgeving van het aanstaande omgevingsplan;
- Voorkomen van een overschrijding aan gemeentelijk gewenste bebouwd oppervlakte;
- Het sluitend krijgen van de onderbouwing en bijbehorende onderzoeken m.b.t. ecologie.

In 3.2 'Regels ontwerpversie' worden de betreffende regels uiteengezet zoals zijn opgenomen in de ontwerpversie van het plan die wijziging behoeven. In 3.3 'Regels vastgestelde versie' staan de regels na de doorgevoerde wijzigingen. In 3.4 'Reden wijziging' staat per gewijzigde regel de reden tot wijziging. In 3.5 'toelichting' staan de wijzigingen die doorgevoerd zijn in de toelichting van het plan. Er is geen sprake van wijzigingen in de verbeelding van het plan.

3.2 Regels ontwerpversie

3.2.1 Bouwregels bijbehorende bouwwerken

1. Artikel 6.2.3, a:
"bijgebouwen en overkappingen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' en 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2' worden gerealiseerd;"
2. Artikel 6.2.3, b:
"Bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' dienen minimaal 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. *carports en overkappingen, die achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan mogen worden gebouwd.*
 2. *geringe uitbreidingen zoals erkers, entreepartijen en balkons met maximaal 1,2 meter diep over een breedte van maximaal 50% van de breedte van het hoofdgebouw en een hoogte van maximaal 3 meter."*
3. Artikel 6.2.3, e en f:
"Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd tot een gezamenlijk oppervlak van 50 m²;"

“De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 m².”

3.2.2 Gebruiksregels aan-huis-verbonden beroepen

4. Artikel 6.3.1, b:
“maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bouwwerken als zodanig mag worden gebruikt;”
5. Artikel 6.3.1, e:
“de parkeerbalans niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.1;”

3.2.3 Gebruiksregels mantelzorg

6. Artikel 6.4.2, b:
“De omgevingsvergunning genoemd onder 6.4.1 onder b kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:
 1. *maximaal 40 m² van het bijgebouw voor mantelzorg mag worden aangewend;*
 2. *deze huisvesting niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;*
 3. *geen strijd ontstaat met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en geen belemmeringen ontstaan in het kader van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven;*
 4. *zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als huisvesting in verband met mantelzorg moet worden beëindigd.”*

3.2.4 Gebruiksregels Bed and Breakfast

7. Artikel 6.4.2, c:
“De omgevingsvergunning genoemd onder 6.4.1 onder b kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:
 1. *de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;*
 2. *de voorzieningen in hun totaliteit niet groter zijn dan 100 m²;*
 3. *het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast;*
 4. *sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;*
 5. *de parkeerbalans en verkeersafwikkeling in de directe omgeving niet onevenredig worden benadeeld;*
 6. *detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met de verblijfsrecreatieve voorziening.”*

3.2.5 Algemene afwijkingsregels

8. Artikel 9.1, a:
“overschrijding van de bij recht gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages en indien dit om technische redenen noodzakelijk is;”
9. Artikel 9.2:
“De omgevingsvergunning genoemd onder 9.1 kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:
 - a. *er wordt geen onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.”*

3.2.6 Voorwaardelijke verplichting ecologie

10. Er was in het ontwerp geen voorwaardelijke verplichting opgenomen m.b.t. soortenbescherming (ecologie).

3.3 Regels vastgestelde versie

3.3.1 Bouwregels bijbehorende bouwwerken

1. Artikel 6.2.3, a:
“Bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' en 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2' worden gerealiseerd;”
2. Artikel 6.2.3, b:
“Bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' dienen minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd, met uitzondering van geringe uitbreidingen zoals erkers,

entreepartijen en balkons met een maximaal oppervlak van 6 m² over een breedte van maximaal 60% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw en een hoogte van maximaal 3,2 meter.”

3. Artikel 6.2.3, e en f:

“Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd tot een gezamenlijk oppervlak van 50 m² per bouwperceel, mits het betreffende bouwperceel voor niet meer dan 50% is bebouwd.”

3.3.2 Gebruiksregels aan-huis-verbonden beroepen

4. Artikel 6.3.1, b:

“Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bouwwerken met een maximum van 45 m² als zodanig mag worden gebruikt;”

5. Artikel 6.3.1, e:

“De parkeerbalans en de verkeersafwikkeling niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.1;”

3.3.3 Gebruiksregels mantelzorg

6. Artikel 6.4.2, b:

“De omgevingsvergunning genoemd onder 6.4.1 onder b kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:

- 1. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een mantelzorg;*
- 2. de zorgbehoefte dient te worden aangetoond middels een CIZ of GGD-verklaring of een verklaring van de behandelend arts;*
- 3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven;*
- 4. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen;*
- 5. de bewoning vindt plaats op een vloeroppervlakte van maximaal 85 m²;*
- 6. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het verlenen van mantelzorg door mantelzorgverlener ten behoeve van mantelzorgontvanger;*
- 7. binnen één maand na beëindiging van de zorgvraag dient het gebruik van het bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg dient dit bijbehorend bouwwerk door het verwijderen van de essentiële woonvoorzieningen ongeschikt te worden gemaakt voor bewoning;*
- 8. binnen drie maanden na het beëindigen van het gebruik van de afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg dient het bijbehorend bouwwerk weer overeenkomstig de bestemming te (kunnen) worden gebruikt.”*

3.3.4 Gebruiksregels Bed and Breakfast

7. Artikel 6.4.2, c:

“De omgevingsvergunning genoemd onder 6.4.1 onder b kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:

- 1. een Bed and Breakfast is toegestaan binnen de eigen woning en/of (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken mits de hoofdfunctie gehandhaafd blijft;*
- 2. de initiatiefnemer van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid dient zelf de hoofdbewoner van de woning te zijn;*
- 3. de verblijfsruimte moet voldoen aan de bepalingen uit het BBL;*
- 4. het is niet toegestaan dat een Bed and Breakfast alcoholhoudende drank tegen betaling verstrekt;*
- 5. de voorziening ten behoeve van Bed and Breakfast dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd. Nieuwbouw ten behoeve van verblijfsrecreatie is uitgesloten;*
- 6. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent ook dat een aparte kookegelegenheid niet is toegestaan;*
- 7. maximaal twee slaapkamers van een woning mogen gebruikt worden ten behoeve van Bed and Breakfast, met dien verstande dat er minimaal één slaapkamer beschikbaar blijft voor de bewoner(s) van de woning;*
- 8. het maximale aantal bedden/slaapplaatsen op een slaapkamer van ten hoogste 15 m² bedraagt drie;*
- 9. het maximale aantal bedden/slaapplaatsen op een slaapkamer groter dan 15 m² bedraagt vier;*

10. *het maximale aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van de Bed and Breakfast is gesteld op vijf;*
11. *ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximumverblijfsduur gehanteerd van één week;*
12. *de activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben;*
13. *de extra parkeerdruk die voortkomt uit het toegevoegde gebruik dient opgevangen te worden op eigen terrein. Dit mag er dus niet toe leiden dat de initiatiefnemer zelf niet meer op eigen terrein kan parkeren. Alleen binnen de (verkeerskundige) bebouwde kom kan van het bovenstaande in sommige gevallen worden afgeweken. Hier dient rekening gehouden te worden met de gegevens met betrekking tot de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de gemeente Loon op Zand;*
14. *controle op het verblijf vindt plaats door middel van een nachtregister dat de gemeente kan opvragen bij de initiatiefnemer;*
15. *gasten zijn toeristenbelasting verschuldigd.*
16. *de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd.”*

3.3.5 Algemene afwijkingsregels

8. Artikel 9.1, a:
“overschrijding van de bij recht gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages en indien dit om technische redenen noodzakelijk is en hierdoor een betere stedenbouwkundige en/of bouwkundige aansluiting ontstaat met bestaande direct aansluitende bouwwerken;”
9. Artikel 9.2:
“De omgevingsvergunning genoemd onder 9.1 kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:
 - a. *er wordt geen onevenredige afbreuk aan de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*
 - b. *er is sprake van een algemeen belang of er is sprake van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld.*
 - c. *er worden hiermee geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.”*

3.3.6 Voorwaardelijke verplichting ecologie

10. Artikel 8.2:
“slopen en bouwen van bouwwerken is slechts toegestaan indien:
 - a. *in het onderzoeksgebied zoals aangegeven in het rapport 'Hernieuwde quickscan natuurwaarden totale plangebied' met kenmerk 2524 tenminste drie vleermuiskasten worden geplaatst;*
 - b. *de wettelijk geldende gewenningsperiode wordt afgewacht voordat de bestaande bebouwing ongeschikt mag worden gemaakt;*
 - c. *de onder a. bedoelde kasten tot minimaal 6 maanden na realisatie van de woningen in stand worden gehouden.”*

3.4 Reden wijziging

3.4.1 Bouwregels bijbehorende bouwwerken

1. Artikel 6.2.3, a:
De termen 'bijgebouwen' en 'overkappingen' worden verwijderd uit het plan, omdat deze termen hoogstwaarschijnlijk niet meer van toepassing zijn onder het komende omgevingsplan. Dit worden 'bijbehorende bouwwerken'.
2. Artikel 6.2.3, b:
In het komende omgevingsplan zal hoogstwaarschijnlijk gemeente-breed worden aangesloten aan het 'achtererfgebied' i.p.v. een aanduiding voor bijgebouwen. Het achtererfgebied begint op 1m achter de voorgevel i.p.v. 2m. De termen 'carports' en 'overkappingen' worden verwijderd uit het komende omgevingsplan en zullen 'bijbehorende bouwwerken' worden. Ook deze zullen, net als in de rest van de gemeente, op 1m achter de voorgevel gebouwd mogen worden en niet in het verlengde van de voorgevel. Tot slot is voor erkers (bijbehorend bouwwerk aan de voorzijde) aangesloten op de bestaande binnenplanse afwijkingen van o.a. de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel'. Deze bestaande binnenplanse afwijking is ontstaan in samenspraak met de welstandscommissie en borgt gelijke rechten op basis van geldende ruimtelijke plannen binnen de gemeente.

3. Artikel 6.2.3, e en f:

Het onderscheid tussen 'vrijstaande' en 'aangebouwde' bijbehorende bouwwerken zullen hoogstwaarschijnlijk worden verwijderd in het komende omgevingsplan. Vandaar dat deze twee leden zijn samengevoegd. Ook zijn de termen 'overkappingen en 'bijgebouwen' verwijderd voorsortierend op het komend omgevingsplan. Tot slot is er een maximum aan bebouwd oppervlakte toegevoegd van 50% van het bouwperceel, zoals de bestaande omliggende plannen ook bevatten.

3.4.2 Gebruiksregels aan-huis-verbonden beroepen

4. Artikel 6.3.1, b:

Aan het totaal toegestane oppervlakte voor 'aan-huis-verbonden beroepen' is beperkt tot 45m², zoals de bestaande omliggende plannen ook bevatten, zoals de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel'.

5. Artikel 6.3.1, e: Naast 'parkeerbalans' is 'verkeersafwikkeling' toegevoegd zodat dit lid aansluit op de bestaande omliggende plannen. Hierom ontstaat tevens meer grip op ruimtelijke impact m.b.t. verkeer.

3.4.3 Gebruiksregels mantelzorg

6. Artikel 6.4.2, b:

De gebruiksregels voor een mantelzorgwoning zijn verder uitgewerkt zodat ze aansluiten op bestaande omliggende plannen, zoals o.a. de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' en vastgesteld beleid.

3.4.4 Gebruiksregels mantelzorg

7. Artikel 6.4.2, c:

De gebruiksregels voor een Bed and Breakfast zijn verder uitgewerkt zodat ze aansluiten op bestaande omliggende plannen, zoals o.a. de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' en vastgesteld beleid.

3.4.5 Algemene afwijkingsregels

8. Artikel 9.1, a:

De gemeente is terughoudend in het toepassen van de 10% regeling en zet dit afwijkingsartikel enkel in bij een verbetering t.o.v. direct passende bouwregels. Vandaar dat een verbetering van de bouwkundige- en/of stedenbouwkundige aansluiting op de omgeving is opgenomen als toetsingskader.

9. Artikel 9.2:

Ook hier geldt dat er sprake moet zijn van een verbetering in bouwkundig- en/of stedenbouwkundige aansluiting t.o.v. de omgeving voordat het afwijkingsartikel inzetbaar is. Dit is toegevoegd aan het betreffende artikel en sluit zo tevens aan op omliggende plannen, zoals de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel'.

3.4.6 Voorwaardelijke verplichting ecologie

10. Artikel 8.2:

Zie hieronder in alinea 3.5.2 Ecologie.

3.5 Toelichting

3.5.1 Stikstof

Tijdens de ontwerpfase van het betreffende TAM-IMRO plan 'Westkant Kaatsheuvel' was nog geen sprake van een sluitende stikstofonderbouwing en -berekening. Omdat er toen ter redelijkerwijs zicht was op een sluitende onderbouwing en berekening, is gekozen het plan ter inzage te leggen en gedurende dit termijn het onderwerp stikstof, als onderdeel van de ETFAL, sluitend te krijgen. Dit is gelukt. Vandaar dat in de toelichting van het plan de stikstof onderbouwing en berekening zijn gewijzigd t.o.v. de ontwerpversie.

3.5.2 Ecologie

Tijdens de ontwerpfase van het betreffende TAM-IMRO plan 'Westkant Kaatsheuvel' was nog geen sprake van een actueel quickscan flora en fauna en bijbehorende vervolgonderzoeken. Omdat er toen ter tijd redelijkerwijs zicht was op de mogelijkheid tot actualiseren, is gekozen het plan ter inzage te leggen en gedurende dit termijn het onderwerp ecologie, als onderdeel van de ETFAL, sluitend te krijgen. Dit is gelukt a.d.h.v. een hernieuwde quickscan en fysieke maatregelen. Vandaar dat in de toelichting van het plan de quickscan flora en fauna, alsmede het vervolgonderzoek m.b.t. vleermuizen zijn gewijzigd t.o.v. de ontwerpversie.