



Gemeenteraad van Loon op Zand
Postbus 7
5170 AA KAATSHEUVEL

TEL
EMAIL
WEB

KVK
IBAN
BTW

5.1.2.e

Datum: 26 juni 2025
Onderwerp: Roestelbergseweg 3a te Kaatsheuvel

Geachte leden van de raad,

Namens mijn opdrachtgevers de heer 5.1.2.e wonende op het adres Roestelbergseweg 3a, 5171 RL te Kaatsheuvel, vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Voorgeschiedenis

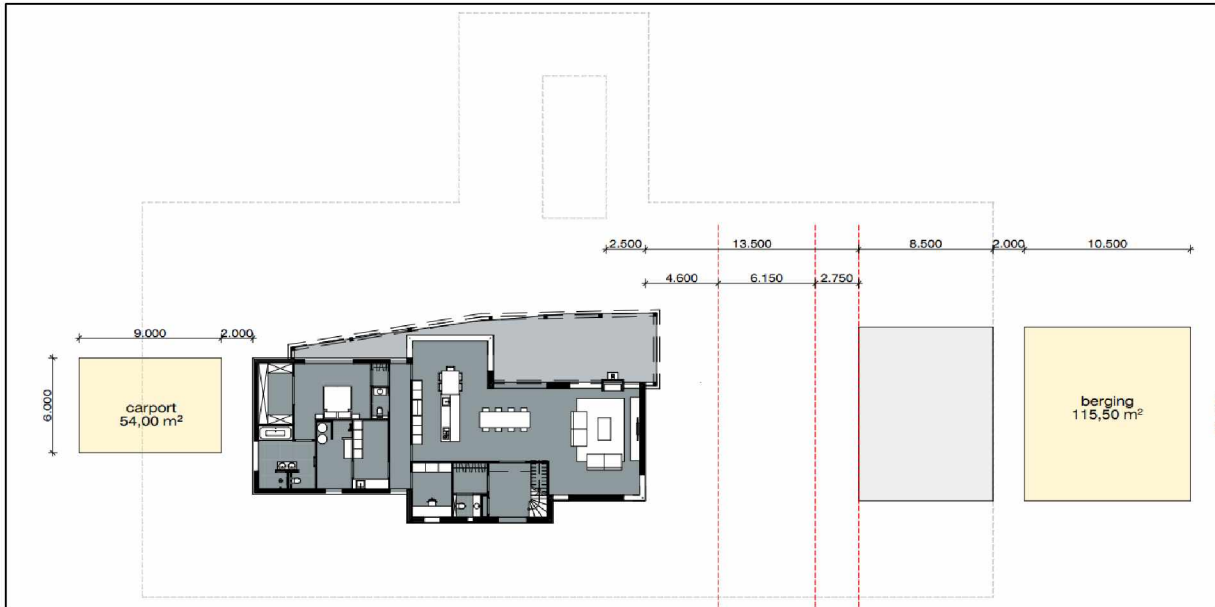
De familie 5.1.2.e heeft in de periode 2021-2022 ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning op Roestelbergseweg 3a een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Dit bestemmingsplan heeft het mogelijk gemaakt om een voormalig hoveniersbedrijf weg te bestemmen en het realiseren van een inrichtingsplan waarmee een natuur- en landschapsontwikkeling op het terrein aangelegd. In verband daarmee heeft mijn opdrachtgever alle voormalige bedrijfsbebouwing op de locatie gesloopt.

De familie 5.1.2.e heeft op het adres Roestelbergseweg 3a een terrein in eigendom van ruim 3,8 hectare. Een klein deel (circa 3.300 m²) is in gebruik als woning en bijbehorende tuin. Het overige deel van circa 3,5 hectare is c.q. wordt ingericht als natuurgebied op basis van een door het gemeentebestuur goedgekeurd inrichtingsplan.

Bouwplan

Het beheer en onderhoud van het omvangrijke terrein vraagt om ruimte voor de stalling van machines en materialen. De huidige aanwezige berging wordt nagenoeg volledig gebruikt voor al het gereedschap en het materieel voor het beheer onderhoud van de grond. Als gevolg daarvan is er te weinig ruimte voor de berging van privé-spullen. Verder overweegt de familie 5.1.2.e om in een deel van de bijgebouwen te laten bewonen door ouders in het kader van mantelzorg.

Daarom wil mijn opdrachtgever een extra bijgebouw realiseren aan de westzijde van de woning. De verschijningsvorm van dit gewenste bijgebouw is vergelijkbaar met de bestaande schuur. Verder heeft de familie de wens om een carport te bouwen, voor het stallen van de auto's. De situering van de beoogde bebouwing is weergegeven op de navolgende tekening.



Beoogde bebouwing

Overleg college

De familie 5.1.2.e is sinds februari 2024 in gesprek met het college over een bouwplan voor het realiseren van een extra bijgebouw en een carport op hun perceel Roestelbergseweg 3a te Kaatsheuvel.

De aanleiding voor het overleg met het college is het feit dat een bestemmingsplan voor de locatie aan de Wielstraat 16 te Kaatsheuvel in procedure heeft gebracht en door uw raad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om een nieuwe woning te realiseren met een inhoud van 3.500 m³. Als tegenprestatie staat daar tegenover een natuurontwikkeling en het wegbestemmen van een agrarisch bouwvlak en in combinatie met landschappelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van natuurontwikkeling.

Herontwikkeling Roestelbergseweg 3a

Ten behoeve van de herontwikkeling op Roestelbergseweg 3a heeft de familie 5.1.2.e een forse investering gedaan in ruimtelijke kwaliteit. Zo is de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en is 3,5 hectare natuur aangelegd. Naast de realisatiekosten, heeft van de aanleg van natuur tot gevolg gehad dat economische waarde van de grond is gedaald. In totaal heeft de familie 5.1.2.e een bedrag van meer dan € 900.000 heeft geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

Ter compensatie van de forse investering in ruimtelijke kwaliteit mocht de familie 5.1.2.e enkel de woning 100 m³ groter maken dan de reguliere toegestane inhoud van 750 m³. De woning van mijn opdrachtgever mocht daardoor een inhoud krijgen van 850 m³.

Deze beperkt grotere inhoud van de woning staat naar de mening van de familie 5.1.2.e niet in verhouding tot de inhoud van de woning zoals deze op Wielstraat 16 wordt beoogd en de investering die mijn opdrachtgever heeft gedaan in ruimtelijke kwaliteit. Om die reden is het naar hun oordeel gerechtvaardigd dat het gemeentebestuur medewerking verleent aan het toestaan van meer bebouwing op het perceel Roestelbergseweg 3a dan het bestemmingsplan c.q. het omgevingsplan op deze locatie toestaat.

Nadrukkelijk wil de familie 5.1.2.e aangeven dat zij geen bezwaar hebben tegen de geplande ontwikkeling op Wielstraat 16. Mijn opdrachtgever voelt zich echter wel tekortgedaan door het gemeentebestuur als gevolg van het verlenen van medewerking aan de omvangrijke woning op Wielstraat 16. Om die reden is het naar hun oordeel gerechtvaardigd dat het gemeentebestuur medewerking verleent aan het toestaan van meer bebouwing op het perceel Roestelbergseweg 3a dan het bestemmingsplan c.q. het omgevingsplan op deze locatie toestaat.

Gezien de forse investering die de familie 5.1.2.e heeft gedaan in ruimtelijke kwaliteit, lijkt het gerechtvaardigd om daarvoor meer bebouwingsmogelijkheden op de locatie te bieden dan enkel een vergroting van 100 m³ van de inhoud van de woning. Eén en ander kan tot uitdrukking komen door de realisatie van extra bijgebouwen, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van het omvangrijke terrein waarop landschap- en natuurontwikkeling heeft plaatsgevonden.

Verzoek

Over het hiervoor genoemde bouwplan is de familie 5.1.2.e reeds meer dan een jaar in gesprek met het college. Er hebben 2 gesprekken plaatsgevonden met de verantwoordelijk wethouder, er is een principeverzoek ingediend en er is contact geweest met de ambtelijke organisatie.

Tot op heden heeft het college geen inhoudelijk antwoord gegeven op het verzoek om medewerking te verlenen aan het voorgestelde bouwplan op Roestelbergseweg 3a. Gezien het feit dat de eerste gesprekken al meer dan een jaar geleden zijn gevoerd, voelt mijn opdrachtgever zich door het college niet serieus genomen en wenden zij zich tot uw raad.

Op basis van het voorgaande vraagt de familie 5.1.2.e uw raad om bij het college erop aan te dringen om in beginsel medewerking te verlenen aan de realisatie van een extra bijgebouw en een carport op het perceel Roestelbergseweg 3a te Kaatsheuvel.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen heeft, kunt u vanzelfsprekend contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,
Van den Berg | Advies in Ruimtelijke Ordening b.v.

5.1.2.e

