

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders ontvingen op 21 juni 2024 een aanvraag omgevingsvergunning van de 5.1.2.e 5.1.2.e voor het herontwikkelen van een woonwijk in Kaatsheuvel (Bloemwaard). Het plan voorziet in de sloop van de bestaande woningen en de herontwikkeling van het gebied tot een toekomstbestendig woongebied met in totaal 87 woningen nabij de Anjerstraat, Asterstraat en Sweensstraat in Kaatsheuvel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie L, nummers 1312, 5020, 2523, 1792 en 4951. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 0809Z2401761.

De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor de activiteit:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA).

Besluit

De Domeinmanager Fysiek besluit namens het college van burgemeester en wethouders:

- Een omgevingsvergunning te verlenen voor de herontwikkeling van het gebied tot een toekomstbestendig woongebied met in totaal 87 woningen nabij de Anjerstraat, Asterstraat en Sweensstraat in Kaatsheuvel;
- Aan de vergunning voorwaarden en voorschriften te verbinden zoals vermeld in de bijlagen van dit besluit.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA).

Dit besluit is genomen op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Procedure

Voor dit besluit is gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving:

- Afd. 7.2 van de Omgevingsregeling, om de aanvraagvereisten te beoordelen;
- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen;
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning;
- § 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van zes maanden.

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

Overwegingen en motivering

In de bijlage bij dit besluit treft u per activiteit de overwegingen en motivering aan.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl.

Wij adviseren u daarom om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken heeft vanaf 29 januari 2026 ter inzage gelegen. Binnen de wettelijke termijn van is één zienswijze ontvangen. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het project Bloemwaard te Kaatsheuvel. De aangedragen bezwaren zijn inhoudelijk beantwoord en worden niet gevolgd voor zover zij betrekking hebben op de inhoud van het besluit. De onderdelen die privaatrechtelijk van aard zijn (zoals de erfafscheiding en eventuele schadecompensatie) dienen via de daarvoor bestemde procedures te worden behandeld.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. U handelt op eigen risico als u gebruik maakt van de vergunning voordat deze onherroepelijk is

Beroepsclausule

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid tegen dit besluit binnen ³¹² weken na de dag van verzending daarvan bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, (sector bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda) een beroepschrift in te dienen. Voor het indienen van een beroepschrift zijn griffierechten verschuldigd.

Het beroepschrift dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- d. de reden(en) van het bezwaar.

Ook moet, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het beroep zich richt bijgevoegd worden.

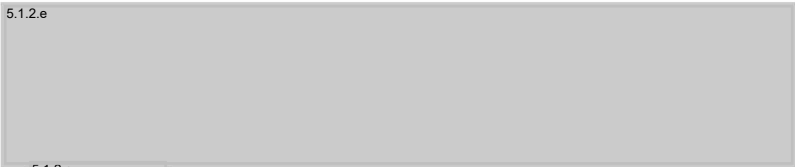
Een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet.

Op het moment dat een beroepschrift is ingediend, kan ook bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Breda een verzoek ingediend worden om een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van ons besluit). Voor de behandeling van dit verzoek zijn griffierechten verschuldigd.

Kaatsheuvel, 1 mei 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand,
Namens deze,

5.1.2.e



5.1.2.e

Bijlagen

Onderstaande bijlage en/of gewaarmerkte documenten behoren bij dit besluit:

Bijlage 1: Overzicht gewaarmerkte documenten behorende bij het besluit

Bijlage 2: Overwegingen, motivering, voorwaarden en voorschriften behorende bij de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA)'

Bijlage 1: Overzicht gewaarmerkte documenten behorende bij het besluit

Onderstaande bijlage en/of gewaarmerkte documenten behoren bij dit besluit:

V Aanvraagformulier ZS00016678	d.d. 24-06-2024
V Tekening Bestaande toestand ZS00016679	d.d. 24-06-2024
V Bloemwaard omgevingsdossier ZS00016681	d.d. 24-06-2024
V Het delegatiebesluit BW ZS00017381	d.d. 09-07-2024
V Motivering BOPA Bloemwaard ZS00081643	d.d. 22-01-2026
V Ontheffing SMP Casade ZS00018750	d.d. 20-08-2024
V BOPA Bloemwaard ZS00020532	d.d. 30-09-2024
V Bijlage 1 Bomen Effect Analyse ZS00020537	d.d. 30-09-2024
V Bijlage 2 Verkeersonderzoek ZS00020538	d.d. 30-09-2024
V Bijlage 3 Verkennend archeologisch onderzoek ZS00016683	d.d. 24-06-2024
V Bijlage 4 Bodemonderzoek ZS00020536	d.d. 30-09-2024
V Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek ZS00020534	d.d. 30-09-2024
V Bijlage  Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ZS00020539	d.d. 30-09-2024
V Bijlage 7 GGD Omgevingsadvies ZS00020541	d.d. 30-09-2024
V Bijlage 8 Quicksan Wet natuurbescherming ZS00020533	d.d. 30-09-2024
V Bijlage  Stikstofonderzoek ZS00020531	d.d. 30-09-2024
V Bijlage 10 Mer-beoordeling ZS00020535	d.d. 30-09-2024
V Bijlage 11 Omgevingsdossier ZS00020530	d.d. 30-09-2024
V Aanvraagformulier public. ZS00020540	d.d. 30-09-2024
V KM Blok C ZS00021766	d.d. 17-10-2024
V KM Blok D ZS00021767	d.d. 17-10-2024
V Vogelvlucht 01 ZS00021768	d.d. 17-10-2024
V VO Vogelvlucht 01 ZS00021769	d.d. 17-10-2024
V VO Vogelvlucht 02 ZS00021770	d.d. 17-10-2024
V Plattegrond tekeningen woningen ZS00021771	d.d. 17-10-2024
V APP BLOK B ZS00021772	d.d. 17-10-2024
V BLOK-C ZS00021773	d.d. 17-10-2024
V Situatie nieuwe toestand ZS00021774	d.d. 17-10-2024
V BLOK A1 ZS00021775	d.d. 17-10-2024
V BLOK A2 ZS00021776	d.d. 17-10-2024
V BLOK A3 ZS00021777	d.d. 17-10-2024
V BLOK D ZS00021778	d.d. 17-10-2024
V D02 KM ZS00021779	d.d. 17-10-2024
V D03 KM Blok A1 A2 en A3 ZS00021780	d.d. 17-10-2024
V D04 KM Blok B ZS00021781	d.d. 17-10-2024
V BLOK C ZS00021782	d.d. 17-10-2024
V Vogelvlucht 01 ZS00021783	d.d. 17-10-2024
V BLOK B V ZS00021784	d.d. 17-10-2024
V SET tekening blok A1, A2, A3, B, C en D ZS00023087	d.d. 17-10-2024
V Beeldkwaliteitsplan ZS00045213	d.d. 16-04-2025
V Nota van zienswijzen en wijzigingen	d.d. 14-04-2026

Bijlage 2: Overwegingen, motivering, voorwaarden en voorschriften behorende bij de activiteit ‘Afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA)’

Hier leest u hoe wij tot dit ontwerpbesluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hieronder leest u de overwegingen, motivering en voorwaarden en voorschriften.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1. Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet is het verboden om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten;
2. Een omgevingsplanactiviteit is een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en/of die al dan niet in strijd is met het omgevingsplan;
3. Op grond van artikel 22.1 van de Omgevingswet en artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet maken de voormalige bestemmingsplannen en beheersverordeningen van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Loon op Zand (hierna: Omgevingsplan);
4. Op basis van de voormalige beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel” geldt voor de gronden de bestemming “wonen” en “groen”. Het realiseren van nieuwbouwwoningen is ter plaatse niet toegestaan omdat er geen bouwvlakken aanwezig zijn voor de geplande nieuwbouwwoningen en de bestemming “groen” van de paardenweide geen woningen toestaat. Het omgevingsplan biedt geen binnenplanse mogelijkheid om hieraan medewerking te verlenen;
5. Op grond van artikel 8.0a, lid 2, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) wordt een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- 512i Op grond van artikel 8.0b t/m 8.0d van het Bkl zijn op de beoordeling van de aanvraag instructieregels, instructies, voorbereidingsbesluiten en projectbesluiten van overeenkomstige toepassing;
7. Het plan behoort tot een categorie gevallen die door de gemeenteraad is aangewezen voor verzwaaard adviesrecht (art. 16.15a, onder b Ow jo. art. 4.21 Or). De gemeenteraad heeft op 20 maart 2025 positief geadviseerd over het plan;
8. Het plan behoort tot een categorie gevallen die door de gemeenteraad is aangewezen voor verplichte participatie. Initiatiefnemer heeft aan de participatie vormgegeven door middel van meedenkbijeenkomsten, informatieavonden en persoonlijke overleggen bij partijen aan tafel. Hiermee heeft initiatiefnemer voldaan aan de eis van verplichte participatie;

512i De aanvraag is getoetst aan de regels in paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet.

Motivering

Het afwijken van het omgevingsplan voor de Bloemwaard, van de functies ‘Wonen’ en ‘5.1.2.e’ naar ‘Wonen’ met de daarbij behorende bouwvlakken, wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht om de volgende redenen:

- De voorgenomen transformatie draagt bij aan het verminderen van het woningtekort door de realisatie van 87 nieuwbouwwoningen;
- Het plan ziet op herontwikkeling van bestaande panden hetgeen past binnen het uitgangspunt van duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik;
- De ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering van het gebied door de vervanging van verouderde woningen;
- De nieuwe woonfunctie sluit goed aan bij de bestaande omgeving, waar overwegend percelen met een woonfunctie aanwezig zijn. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing en de karakteristiek van de 5.1.2.e

Voorwaarden

Bodem – akkoord onder voorwaarde

Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden dient ter plaatse van de asbestverdachte locaties een aanvullend *asbest-in-grondonderzoek* te worden uitgevoerd, conform NEN 5707, om uit te sluiten dat sprake is van een verontreiniging met asbest en/of PCB's in de toplaag. Indien uit het onderzoek blijkt dat verontreiniging aanwezig is, dienen de noodzakelijke saneringsmaatregelen te worden uitgevoerd en dient hiervan een rapportage te worden overgelegd aan het bevoegd gezag ter goedkeuring.

Conclusie

Voor de activiteit ‘afwijken van regels in het tijdelijk omgevingsplan ‘Woongebieden Kaatsheuvel’ zijn wij voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.