

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders ontvingen op 16 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning van Vermeer Sierbestrating Beheermaatschappij B.V. voor het uitbreiden van het sierbestratingsbedrijf op de locatie Kasteellaan 22, 5175 BD Loon op Zand, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie E, nummers 5567, 5595 en 5978.

De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor de activiteit:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA).

De aanvraag en onderstaand besluit zijn geregistreerd onder nummer 0809Z2408844.

Besluit

De Domeinmanager Fysiek is voornemens namens het college van burgemeester en wethouders:

- Een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitbreiden van het sierbestratingsbedrijf op de locatie Kasteellaan 22, 5175 BD Loon op Zand;
- 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 ontwerpbesluit is genomen op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

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;
- § 16.5.3 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 ontwerpbesluit 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 wordt met ingang van 17 juni 2026 ter inzage gelegd. Eenieder wordt gedurende zes weken na start van de ter inzage termijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze met betrekking tot deze ontwerp beschikking kenbaar te maken.

Zienswijzen kunnen zowel mondeling als schriftelijk kenbaar worden gemaakt. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de burgemeester en wethouders of het college van de gemeente Loon op Zand, postbus 7, 5170 AA in Kaatsheuvel.

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 6 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, 17 juni 2026

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

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:

OV Aanvraagformulier	d.d. 16 december 2024
OV AV Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding sierbestratingsbedrijf_apr25	d.d. 26 november 2024
OV Bijlage 1 Landschapsanalyse	d.d. 18 november 2024
OV Bijlage 2 Omgevingsdialoog Kasteellaan	d.d. juni 2024
OV Bijlage 3 Berekening kwaliteitsverbetering	d.d. 10 juni 205
OV Bijlage 4 Toelichting Ladder	d.d. 28 mei 2024
OV Bijlage 5 Toelichting AERIUS aanleg en gebruiksfase Kasteellaan	d.d. 12 november 2024
OV Bijlage 6 AERIUS verschilberekening	d.d. 5 november 2024
OV Bijlage 7 AERIUS- berekening	d.d. 5 november 2024
OV Bijlage 8 Ecologische quickscan	d.d. 7 november 2024
OV Bijlage 9 Waterhuishoudkundig plan	d.d. 19 november 2024
OV Bijlage 10 Landschappelijke inpassing	d.d. 10 juni 2025
OV Verzoek 2024121600990_004pdf	d.d. 23 oktober 2024
OV a24052-BA006_Sit_1-01_22-01-2025	d.d. 22 januari 2025

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 besluit 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. Het perceel valt binnen de voormalige bestemmingsplannen 'Buitengebied 2011' en de 'Herziening Buitengebied 2015', zoals geconsolideerd in 'Buitengebied Geconsolideerd' (hierna: het bestemmingsplan). Op basis van het voormalige bestemmingsplan geldt voor de gronden de bestemming 'Bedrijf', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – steenhandel'. Het perceel is voorzien van een bouwvlak. De percelen liggen binnen de groenblauwe mantel. De uitbreiding van het bedrijf met opslag van materialen is niet toegestaan. 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;
6. 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. De aanvraag is getoetst aan de regels in paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet;

Motivering

Een bedrijf van deze omvang met een grote buitenopslag hoort in beginsel niet thuis op de huidige locatie in het buitengebied. Dit soort bedrijven horen thuis op een bedrijventerrein of, gezien het grote ruimtebeslag, binnen een stedelijk overgangsgebied naar het buitengebied of binnen een kernrandzone aan de rand van het stedelijk gebied. Daar is hier geen sprake van. Echter is in het gebied sprake van functiemenging (naast agrarisch, bos en natuur tevens wonen, horeca, recreatie-verblijfsrecreatie en bedrijf).

Het sierbestratingsbedrijf is reeds meer dan 60 jaar gevestigd op de locatie aan de Kasteellaan 22 en is vanuit een historisch gegroeide situatie uitgegroeid tot een lokaal en regionaal verankerd bedrijf. De

ligging nabij de aansluiting op de N261 zorgt daarbij voor een goede verkeerskundige ontsluiting en beperkt de impact op de kern van Loon op Zand.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt niet uitsluitend ingezet op bedrijfsuitbreiding, maar nadrukkelijk ook op kwaliteitsverbetering van het landschap en de omgeving. De uitbreiding gaat gepaard met een omvangrijke landschappelijke inpassing, waaronder de aanleg van een natuur- en landschapspark van circa 1,9 hectare, nieuwe groenstructuren, waterberging, wandelmogelijkheden en inheemse beplanting. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke en provinciale ambities ten aanzien van landschapskwaliteit, biodiversiteit en recreatieve versterking van het gebied. De ontwikkeling levert daardoor een duidelijke meerwaarde op voor de ruimtelijke kwaliteit van de entree van Loon op Zand.

Daarnaast is in de ruimtelijke onderbouwing 'Kasteellaan 22 Loon op Zand van 26-11-2024' aangetoond dat de ontwikkeling leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De uitbreiding sluit aan op de bestaande bedrijfsvoering en maakt het mogelijk om het bedrijf toekomstbestendig te houden. Binnen de gemeente en regio zijn nauwelijks geschikte alternatieve locaties beschikbaar voor een bedrijf met deze omvang en ruimtebehoefte. Door de uitbreiding op de huidige locatie te faciliteren, kan de continuïteit van het lokaal gewortelde bedrijf worden gewaarborgd. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling vanuit milieu-hygiënisch en planologisch oogpunt aanvaardbaar is. De aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid, waterhuishouding, natuur, archeologie en verkeer vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Tevens wordt in het vervolgtraject nader onderbouwd dat wordt voldaan aan de geldende normen ten aanzien van onder andere stikstofdepositie, milieuzonering en parkeren. Daarbij wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke afscherming van het bedrijfsdepot, waardoor het initiatief passend blijft binnen het karakter van het omliggende coulisselandschap.

De fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap wordt financieel, juridisch en feitelijk geborgd. Door de functiewijziging van circa 3 hectare agrarische gronden ontstaat een ruimtelijke kwaliteitswinst, waarvan een aanzienlijk deel wordt geïnvesteerd in natuurontwikkeling en landschappelijke versterking. De uitvoering en instandhouding van deze maatregelen worden vastgelegd binnen de planvorming en verzekerd via een anterieure overeenkomst. Tevens wordt hierin geregeld dat eventuele nadeelcompensatie voor rekening van initiatiefnemer komt, waarmee de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende is aangetoond.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voorziet in een zorgvuldige en kwalitatieve versterking van zowel het bedrijf als de omgeving. De uitbreiding is ruimtelijk aanvaardbaar, passend binnen de beleidsmatige uitgangspunten en draagt bij aan de landschappelijke, ecologische en economische kwaliteit van het gebied. Daarom kan medewerking worden verleend aan de voorgenomen ontwikkeling aan de Kasteellaan 22 te Loon op Zand.