gemeente Loon op Zand

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders ontvingen op 15 april 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning van [redacted] voor het bouwen van 23 appartementen en 7 eengezinswoningen (project Berkakker) op de locatie Berkakker ong. (perceel voormalig nr. Berkakker 2) te Kaatsheuvel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie L, nummer 3596.

De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor de activiteiten:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA).
- Bouwactiviteit (omgevingsplan);

De aanvraag en onderstaand besluit zijn geregistreerd onder nummer 0809Z2607089.

Besluit

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

- Een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 23 appartementen en 7 eengezinswoningen op de locatie ong. voormalig nr. Berkakker 2 te Kaatsheuvel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie L, nummer 3596.
- Aan de vergunning voorwaarden en voorschriften te verbinden zoals vermeld in de bijlagen van dit besluit;

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA).
- Bouwactiviteit (omgevingsplan);

Dit besluit 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.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 8 juli 2026 ter inzage gelegd voor de termijn van zes weken. Gedurende de zienswijzeperiode zijn er geen zienswijzen ingediend.

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.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

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, 4800PA Breda) een beroepschrift in te dienen. Voor het indienen van een beroepschrift zijn griffierechten verschuldigd.

Het beroepsschrift 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 september 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand,
Namens deze,
Domeinmanager Fysiek.
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 3: Overwegingen, motivering, voorwaarden en voorschriften behorende bij de activiteit 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)'

Bijlage 1: Overzicht gewaarmerkte documenten behorende bij het besluit

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

V Aanvraagformulier met DSO-kenmerk 2026041501830000	d.d. 15 april 2026
V 050808 Kaatsheuvel Tekening	d.d. 8 augustus 2005
V BIJLAGE 6 - Akoestisch onderzoek wegverkeer	d.d. 30 juni 2025
V BOPA Berkakker Kaatsheuvel	d.d. 14 april 2026
V BIJLAGE 7 - Onderzoek geluidwering gevels	d.d. 10 oktober 2025
V BIJLAGE 3 - Toekomstig verhard oppervlak	d.d. 15 juli 2025
V BIJLAGE 8 - Memo geluidluwe buitenruimte	d.d. 10 oktober 2025
V 24278 DO-02 Plattegrond kelder 20260325	d.d. 25 maart 2026
V BIJLAGE 9 - Aanmeldnotitie	d.d. 15 oktober 2025
V BIJLAGE 10 - Verslag omgevingsdialoog	d.d. juni 2025
V 24278 DO-00 Situatietekening 20260331	d.d. 31 maart 2025
V BIJLAGE 5 - Memo stikstofdepositie	d.d. 15 oktober 2025
V BIJLAGE 4 - Quickscan flora en faun	d.d. 12 augustus 2025
V BIJLAGE 2 - Verkennend bodemonderzoek	d.d. 30 juni 2025
V BIJLAGE 1 - Definitief ontwerp	d.d. 7 april 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 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. Op basis van de voormalige beheersverordening 'Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel' geldt voor de gronden de bestemming "Detailhandel". Op grond van artikel 8.2.1 onder c van de beheersverordening mag er uitsluitend op de verdieping worden gewoond. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in strijd, aangezien zowel in het appartementencomplex als in de grondgebonden woningen de begane grond (mede) wordt gebruikt voor wonen. Daarnaast worden de maximaal toegestane goothoogte van 4 meter en bouwhoogte van 8 meter overschreden. 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. Het plan behoort tot een categorie gevallen die door de gemeenteraad is aangewezen voor verplichte participatie. Initiatiefnemer heeft aan de participatie vorm gegeven door middel van het organiseren van een bijeenkomst. Tijdens de bijeenkomst zijn er reacties ontvangen. De reacties zijn vertaald in een verslag met reacties van initiatiefnemer. Hiermee heeft initiatiefnemer voldaan aan de eis van verplichte participatie.

8. Het plan behoort tot een categorie gevallen die door de gemeenteraad is aangewezen als verplicht verzwaard adviesrecht. De gemeenteraad heeft op 13 november 2025 positief geadviseerd.

9. De aanvraag is getoetst aan de regels in paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet;

Motivering
Het afwijken van het omgevingsplan voor Berkakker 2 van de functie van 'Detailhandel' naar 'Wonen' is ruimtelijk voorstelbaar. De ontwikkeling voorziet in de transformatie van een verouderde detailhandelslocatie naar een kwalitatief hoogwaardige woonlocatie, waarmee een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Berkakker en de directe omgeving wordt bereikt. Door herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt optimaal ingezet op zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik. De realisatie van 23 appartementen en 7 grondgebonden woningen sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie, waarin het vergroten van de woningvoorraad, het versterken van de leefbaarheid en het realiseren van toekomstbestendige (levensloopgeschikte) woningen worden nagestreefd. Daarnaast past de functiewijziging naar wonen binnen de provinciale doelen voor binnenstedelijke woningbouw zoals benoemd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant, waarin transformatie van bestaande bebouwing en het toevoegen van woningen binnen bestaand stedelijk gebied wordt gestimuleerd. De ontwikkeling leidt niet tot beperkingen voor omliggende functies, omdat in de omgeving voornamelijk sprake is van woon- en dienstverleningsfuncties. Van negatieve effecten op gebruiks- of ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving is geen sprake. Voor het plan worden er 57 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 28 parkeerplaatsen in de halfverdiepte parkeerkelder, 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (bouwnummers 1 en 3) en 27 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierdoor neemt de parkeerdruk in de omgeving niet toe, hetgeen bijdraagt aan een goede ruimtelijke inpassing en leefbaarheid.

Hiermee is voldoende aangetoond dat er voor dit initiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is dan ook geen reden bekend om niet mee te werken aan de gevraagde afwijking.

Voorschriften
Aan de omgevingsvergunning wordt het volgende voorschrift verbonden:

1. Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw en gebouwbewonende vleermuizen. De resultaten van dit onderzoek dienen ter beoordeling te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

2. Bij de appartementen van type B en C dient een glazen vouwwand met akoestisch plafond te worden toegepast, zodat een geluidluwe buitenruimte wordt gerealiseerd.

Bijlage 3: Overwegingen, motivering, voorwaarden en voorschriften behorende bij de activiteit 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)'

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, 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 grond van artikel 22.26 van het Omgevingsplan gemeente Loon op Zand is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

5. De aanvraag is getoetst aan de regels in § 22.2.7.2 van het Omgevingsplan gemeente Loon op Zand;

6. De aanvraag is getoetst aan de regels uit het Omgevingsplan gemeente Loon op Zand, de voormalige beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' geldt voor de gronden de enkelbestemming 'Detailhandel'. Over het plangebied is een bouwvlak gelegen en de maatvoeringen 'maximale goothoogte 4 m en maximale bouwhoogte 8 m';

7. De ingediende aanvraag voldoet niet aan de regels van het (tijdelijke) Omgevingsplan gemeente Loon op Zand. Het plan kan desondanks worden verleend in combinatie met de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan';

8. Het plan is ter advisering voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit Loon op Zand. De commissie heeft op 2 december 2025 de aanvraag in overeenstemming bevonden met de redelijke eisen van welstand. Wij hebben de inhoud van het advies overgenomen;

9. Het plan heeft betrekking op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, maar de toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt door het plan niet overschreden

Motivering
De gemeente toetst de aanvraag voor de activiteit bouwen (omgevingsplan) aan de geldende wet- en regelgeving. De aanvraag is getoetst aan het omgevingsplan Loon op Zand.

Voorschriften
Aan de omgevingsvergunning wordt het volgende voorschrift verbonden:

1. Bij een meldingplichtige technische bouwactiviteit (bouwwerken die vallen onder gevolgklasse 1), is onder de Wet kwaliteitsborging (Wkb) een kwaliteitsborger verplicht. Zonder kwaliteitsborger kan er geen bouwmelding gedaan worden. De grondgebonden woningen vallen onder gevolgsklasse 1. De melding inclusief risicoanalyse en borgingsplan moet uiterlijk 4 weken voor de start van de bouw bij de gemeente worden ingediend. U mag pas starten met bouwen als deze melding is geaccepteerd.

2. Op de locatie is nog bestaande bebouwing aanwezig. Na de sloop van deze bebouwing dient te worden aangetoond dat geen vermenging van sloopmateriaal of sloopresten met de (boven)grond heeft plaatsgevonden. Dat kan worden aangetoond door:

   - door het uitvoeren van een bodemonderzoek conform NEN 5740 / NEN 5707 naar de bovengrond (tot 1,0 m-mv) of;
   - of door het aantonen dat de sloop plaatsvindt door een gecertificeerd bedrijf en het nemen van foto's van het maaiveld tijdens en na de sloop.

   Wanneer na sloop blijkt dat de bodem onder het gebouw verdacht is op bodemverontreiniging moet alsnog een bodemonderzoek worden uitgevoerd. De verdachtmaking kan zijn het aantreffen van ongedefinieerd puin of andere zintuigelijke afwijkingen zoals kooldeeltjes, brandstofplekken e.d. Deze aanvullende gegevens moeten ter goedkeuring worden aan de gemeente Loon op Zand.