Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros
Zaakdossiernummer : **zk25.00727**
Documentnummer : **2025.12393**

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over Adviesrecht Berkakker**
Beleidsprogramma	:	**3.3 Wonen**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding
Ingekomen is een verzoek voor de herontwikkeling van de voormalige Boerenbond, gelegen aan de Berkakker. Voor deze inbreidingslocatie is ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van 30 woningen: 23 appartementen en 7 grondgebonden woningen. Ook de benodigde infrastructuur wordt aangelegd, waaronder een toegangsweg, diverse parkeervoorzieningen (inclusief een parkeerkelder) en beplanting in de openbare ruimte. Op grond van uw besluit van 14 oktober 2021 (Lijst voor verzwaard adviesrecht, uitgebreide procedure en verplichte participatie) heeft uw raad een verzwaard adviesrecht alvorens het college de omgevingsvergunning op basis van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL), het oude ‘goede ruimtelijke ordening’, kan verlenen.

Beslispunten
Wij stellen u voor:
1. Een positief bindend advies te geven om voor het project Berkakker met een omgevingsvergunning en na het doorlopen van een zienswijzenprocedure af te wijken van het (tijdelijk) omgevingsplan: ‘Omgevingsplan gemeente Loon op Zand’ (in werking vanaf 25-04-2024).

Beoogd effect
Een goede ruimtelijke ontwikkeling.
De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijke voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een bepaald gebied. In dit geval gaat het om zorgvuldig ruimtegebruik door het bouwen van woningen als herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.



Afbeelding 1: impressie nieuwbouwplan Berkakker

Argumenten

1.1 Het adviesrecht is gegeven, alsmede afstemming en samenwerking
Op basis van artikel 16.15 Ow i.c.m. artikel 4.20 t/m 4.36 Omgevingsbesluit en art. 2.2 Ow is het adviesrecht gegeven aan verschillende relevante organisaties of heeft afstemming en samenwerking plaatsgevonden. Dit waren o.a. het Waterschap, alsmede TenneT, Veiligheidsregio Midden- en West Brabant en Brabant-Water. Hierbij zijn geen belemmerde reacties ontvangen

1.2 De ontwerp omgevingsvergunning is ruimtelijke aanvaardbaar
Voor het voorliggend plan is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend in de vorm van een BOPA, inclusief ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1), bijbehorende onderzoeken en tekeningen. De aanvraag is ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden. Het nieuwbouwplan is ruimtelijk aanvaardbaar.

1.3 De functiewijziging sluit aan bij zorgvuldig ruimtegebruik
De locatie bevindt zich in bestaand stedelijk gebied. Transformatie van detailhandel naar wonen past binnen het gemeentelijke beleid om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte. In de omgevingsvisie van Loon op Zand is onder Speerpunt 1 opgenomen dat bij voorkeur wordt gekozen voor herstructurering binnen de bestaande bebouwde kom, en pas in tweede instantie voor uitbreiding buiten het stedelijk gebied.

Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een kwaliteitsverbetering die beter aansluit bij de omliggende woonfunctie in de wijk. De Commissie Omgevingskwaliteit (COK) heeft een positief advies gegeven over het plan. Stedenbouwkundig zijn er nog enkele details die verdere uitwerking nodig hebben, deze worden in een vervolgsessie onderzocht.

1.4 Het project voorziet in lokale woonbehoefte
Het plan sluit aan bij meerdere doelstellingen uit de Woonvisie 2016 – 2025 ‘duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in de gemeente Loon op Zand’ vanwege het behouden van starters en gezinnen,

het inspelen op vergrijzing en de behoefte aan geschikte woningen voor ouderen. De combinatie van grondgebonden woningen en gelijkvloerse appartementen sluit goed aan bij de woningbehoefte in de gemeente. Met name de appartementen zijn levensloopbestendig en daarmee geschikt voor senioren. Deze ontwikkeling bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

2.1 Verzwaard adviesrecht raad vereist
Bij besluit van 14 oktober 2021 heeft de raad een lijst vastgesteld van gevallen waarvoor het verzwaard adviesrecht wordt verlangd. Het onderhavige plan betreft 30 woningen binnen stedelijk gebied en valt onder de initiatieven waarvoor verzwaard adviesrecht geldt. Om medewerking te kunnen verlenen met behulp van een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit, is het noodzakelijk dat de raad haar verzwaard adviesrecht uitbrengt. Ook is conform de lijst een uitgebreide procedure en verplichte participatie vereist, wat is uitgevoerd.

Kanttekeningen

1.1 Niet alle ruimtelijke aspecten zijn volledig beoordeeld
De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) heeft een eerste advies uitgebracht over de ingediende onderzoeken. Uit dit advies volgt dat een aantal onderdelen nog moet worden aangepast, waaronder het akoestisch onderzoek (geluid), de AERIUS-berekening en de ecologische onderbouwing. Deze stukken zullen door de ontwikkelaar worden aangevuld en vervolgens opnieuw ter beoordeling aan de OMWB worden voorgelegd. Op basis van de tot nu toe ingediende stukken en het verloop van het proces verwachten wij dat de beoordeling positief zal zijn.

1.2 Er worden geen sociale huurwoningen gerealiseerd
Het voorgenomen plan voorziet in de bouw van in totaal 30 woningen. Binnen dit programma worden echter geen sociale huurwoningen gerealiseerd. Daarmee voldoet het plan niet aan de voorwaarden zoals vastgelegd in de regionale Woondeal.

Financieel

Er is sprake van een aangewezen bouwplan. Hierbij is de gemeente verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Een overeenkomst met een grondeigenaar, via een anterieure overeenkomst, is het uitgangspunt. In deze overeenkomst worden afspraken met elkaar gemaakt over onder andere de kosten, waaronder het niet voldoen aan de verplichting sociale woningbouw. De initiatiefnemer is bereidwillig de overeenkomst aan te gaan. De overeenkomst zal voor het opstellen van het besluit worden gesloten en tevens worden voorgelegd aan het college.

Voortgang

Om medewerking te kunnen verlenen aan de omgevingsvergunning met behulp van een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit, is het noodzakelijk dat uw raad gebruik maakt van het verzwaard adviesrecht. Vervolgens wordt een ontwerpbesluit opgesteld die 6 weken voor zienswijze ter inzage wordt gelegd.

Communicatie

Een kennisgeving van de ontwerp omgevingsvergunning publiceren we op Overheid.nl en de Duinkoerier. Daarna leggen we de ontwerp omgevingsvergunning 6 weken ter inzage.

Bijlagen

Ruimtelijke onderbouwing Berkakker 2	2025.12371
Participatieverslag	2025.12394

Het college van burgemeester en wethouders;

de secretaris,	de burgemeester,
C.A. de Haas	mr. D.S.C. Jansen

Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 september 2025, nummer. 2025.12369

b e s l u i t :
1. Een positief bindend advies te geven om voor het project Berkakker met een omgevingsvergunning en na het doorlopen van een zienswijzenprocedure af te wijken van het (tijdelijk) omgevingsplan: ‘Omgevingsplan gemeente Loon op Zand’ (in werking vanaf 25-04-2024).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van Raadsbesluit d.d. (wordt ingevuld door Griffie).

De raad voornoemd,

voorzitter, griffier,