Gemeente Bergen op Zoom

RMD25-0043

Raadsmededeling

Datum	9 december 2025	Nr.	RMD25-0043
Van	Het college van B&W	Contactpersoon: mevrouw Y.W. Theunis Email: y.theunis@bergenopzoom.nl	
Aan	De raads- en burgerleden		
Portefeuillehouder(s)	Dhr. J.A.A. Pals		
Onderwerp	Planontwikkeling Halsterseweg 65a te Halsteren, verandering bouwvlak en verplaatsing van de loods	Doel	☑ Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens ☐ Zienswijzen/wensen en bedenkingen

Mededeling

Graag vernemen wij uw mening over het volgende:

- Planontwikkeling Halsterseweg 65a te Halsteren, verandering bouwvlak en verplaatsing van de loods

Inleiding:

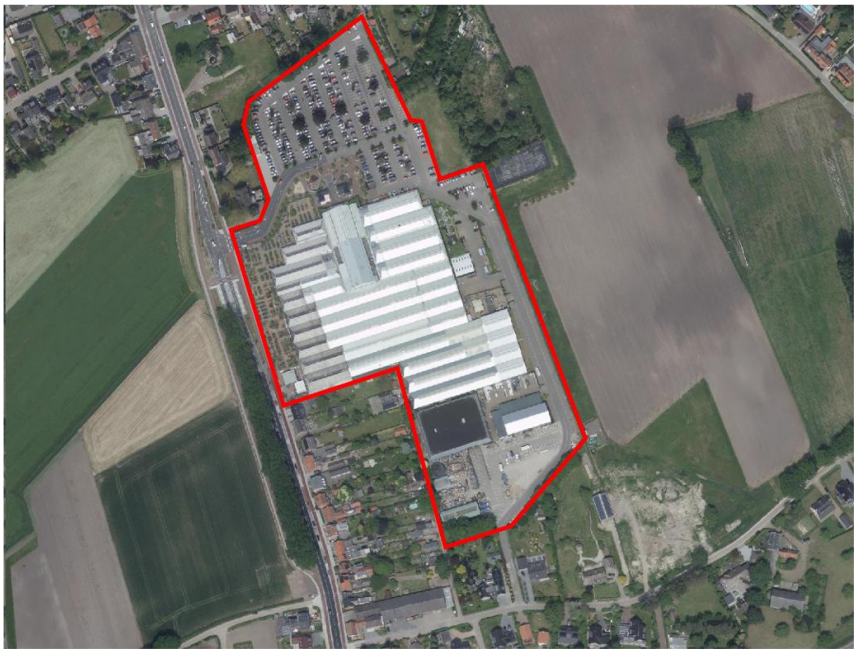
Het college heeft ingestemd met de wijziging van het omgevingsplan aan de Halsterseweg 65a te Halsteren. De loods van Intratuin wordt verplaatst in noordelijke richting. Het bouwvlak wordt daar aangepast, omdat de loods niet meer op de juiste plek staat. De bestaande loods wordt gebruikt voor opslag. Deze loods is circa 15 x 35 meter (circa 525 m²) groot en heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 5 en 8 meter. De bestaande loods is modulair gebouwd en kan gemakkelijk gedemonteerd en verplaatst worden. De bestaande loods wordt hergebruikt op de nieuwe locatie.

Omdat het initiatief in strijd is met het geldende bestemmingsplan Fort Pinsenweg eo, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom, is een ontwerpwijziging Omgevingsplan opgesteld.

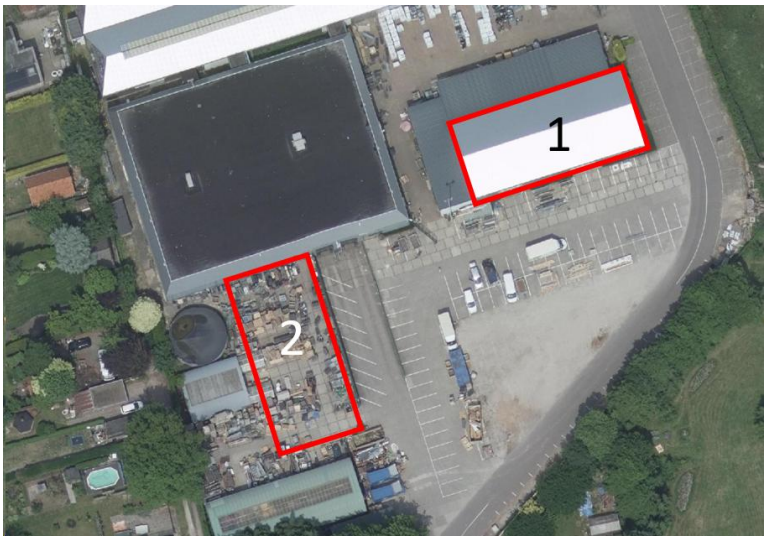
Ons college heeft op 9 december 2025 ingestemd met het in procedure brengen van de ontwerpwijziging van het Omgevingsplan. De vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan is de bevoegdheid van uw raad. Via deze raadsmededeling peilen wij uw gevoelens over de ontwerpwijziging van het Omgevingsplan.

Plangebied

Intratuin Halsteren is gevestigd aan de Halsterseweg. De entree en een deel van de winkel grenzen aan de Halsterseweg Aan de zuidwestzijde zijn woningen aanwezig tussen de weg en Intratuin. Het gehele terrein is in figuur 1 hieronder weergegeven.

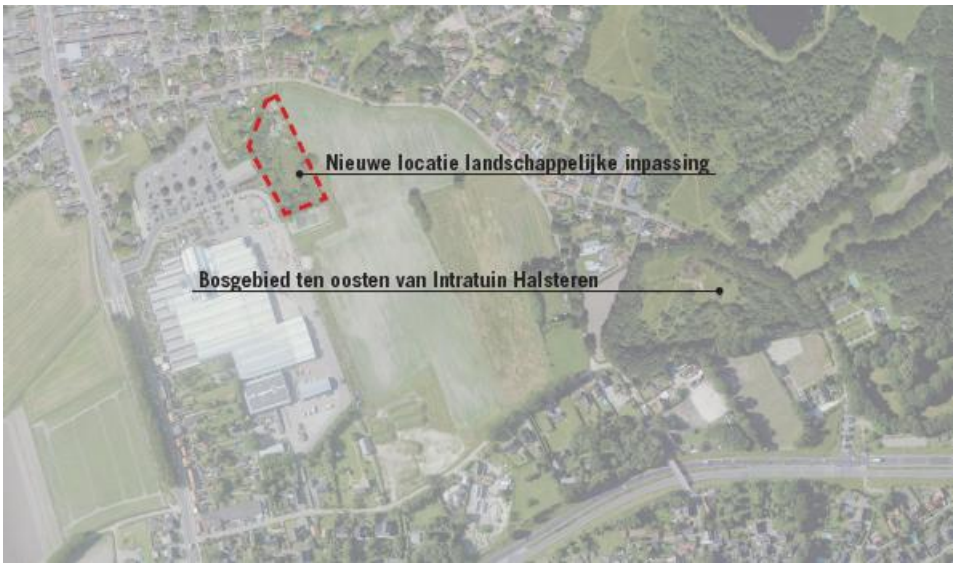


Figuur 1: Omlijning plangebied.
Bron: RHO adviseurs



Figuur 2: De te verplaatsen loods (omlijning nummer 1)
Bron: RHO adviseurs

De te verplaatsen loods bevindt zich aan de zuidzijde van het terrein, zie figuur 2. Deze loods wordt zo'n 180 meter ten noorden van de huidige locatie van de loods teruggeplaatst, zie figuur 3.



Figuur 3: Luchtfoto nieuwe plangebied. Het plangebied is met rood omlijnd.
Bron: RHO adviseurs

Standpunt college
Het college staat positief tegenover dit initiatief vanwege de volgende redenen:

Het plan is passend binnen de Omgevingsvisie en de Visie Buitengebied
De voorgenomen verplaatsing van de loods bij Intratuin Halsteren sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie Bergen op Zoom om zorgvuldig met de beschikbare ruimte om te gaan en een gezonde, veilige leefomgeving te bevorderen. Door de efficiëntere indeling binnen de bestaande bedrijfsbestemming wordt bijgedragen aan een doelmatig gebruik van het landelijk gebied. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Visie Buitengebied voor het deelgebied 'de Steilrand', aangezien sprake is van een vormverandering binnen een bestaande bedrijfsbestemming en het landschappelijk karakter behouden blijft.

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid en de provinciale regels van de provincie Noord-Brabant
Het initiatief sluit aan bij de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant, waarin zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. Door de verplaatsing van de loods binnen de bestaande bedrijfsbestemming wordt de beschikbare ruimte beter benut en komt de bebouwing verder van de aangrenzende woningen te liggen, wat bijdraagt aan een veilige en aantrekkelijke leefomgeving. Daarnaast voldoet het plan aan de instructieregels uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant, waarin onder meer zorgvuldig ruimtegebruik en meerwaardecreatie voor de fysieke leefomgeving zijn verankerd. De ontwikkeling past daarmee binnen het provinciale beleid en draagt bij aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast
De verplaatsing van de loods bij Intratuin Halsteren wordt zorgvuldig, landschappelijk ingepast door het

versterken van de bestaande groenstructuren aan de oostzijde. Door de aanleg van een lage grondwal met diverse boomsoorten, zoals zomereik, beuk en zwarte els, wordt de bebouwing grotendeels aan het zicht onttrokken en de biodiversiteit vergroot. De inpassing sluit aan op omliggende groene zones en draagt bij aan de ontwikkeling van een ecologische stapsteen richting het oostelijk gelegen bosgebied, waarmee de ruimtelijke kwaliteit en natuurwaarde van het gebied worden versterkt.

De omgeving kan zich vinden in de plannen van dit initiatief
Het initiatief is positief ontvangen door de omgeving en bij de uitwerking is rekening gehouden met de aspecten die naar voren kwamen uit de omgevingsdialoog. Het plan omvat een kwalitatief goede invulling van de betreffende locatie.

TAM-IMRO
In het verleden werden dergelijke planontwikkelingen gefaciliteerd middels het opstellen van een bestemmingsplan op maat (postzegelplan). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 beschikken gemeentes over een Omgevingsplan van rechtswege. Dit tijdelijke Omgevingsplan bestaat uit alle gemeentelijke bestemmingsplan en de vanuit het Rijk overgekomen regels (Bruidsschat).
Gemeentes hebben tot 2032 de tijd om een gebiedsdekkend Omgevingsplan op te stellen dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. Om gemeentes de mogelijkheid te geven om in de opstartfase (tot 1 januari 2026) ontwikkelingen te faciliteren, waarvoor het Omgevingsplan moet worden gewijzigd zonder dat al helemaal moet worden voldaan aan de eisen van de Omgevingswet, heeft het Rijk de zogenaamde TAM-IMRO geïntroduceerd. Deze tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) zorgt er kort gezegd voor dat er een wijziging van het Omgevingsplan kan worden voorbereid op basis van de 'oude' systematiek (IMRO) zoals deze werd toegepast onder de Wet ruimtelijke ordening. Het is wenselijk om de herbestemming van het vrijgekomen agrarisch bedrijf en de daaraan verbonden verbetering van de kwaliteit van het landschap op korte termijn te realiseren. Er is daarom gekozen om het plan op te stellen conform TAM-IMRO. Om nog gebruik te kunnen maken van deze regeling moest er uiterlijk vóór 1 januari 2026 een ontwerpwijziging ter inzage worden gelegd. Hieraan is voldaan doordat de ontwerpwijziging met ingang van 11 december 2025 ter inzage is gegaan.

Vervolg / procedure
Met deze raadsmededeling peilen wij de gevoelens van de raad.
De ontwerpwijziging van het Omgevingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is het voor iedereen mogelijk zienswijzen naar voren te brengen. Deelnemers aan de omgevingsdialoog en bewoners en gebruikers in de directe nabijheid van het plangebied zijn per brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging.
Ingediende zienswijzen alsmede de gevoelens van de raad worden betrokken bij het voorstel inzake de vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn, als onderdeel van deze raadsmededeling, bijgevoegd:
1. Motivering inclusief bijlagen Halsterseweg 65a te Halsteren
2. Regels inclusief bijlagen Halsterseweg 65a te Halsteren
3. Verbeelding Halsterseweg 65a te Halsteren

Gemeente Bergen op Zoom

RMD25-0043

Raadsmededeling

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,



mr. C.G. Jacobs

burgemeester,



drs. M. Mulder MSc.