Gemeente Bergen op Zoom

Aan de leden en burgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom

Uw kenmerk		Ons kenmerk	U21-008183	Datum	19 AUG. 2021
Uw brief		Beh. door		Doorkiesnr.	
Onderwerp:	Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020	Cluster		Bijlage(n):	1

Beste leden en burgerleden,

In deze brief informeren wij u over de stand van zaken rondom het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020.

Inleiding
De insprekers tijdens de beeldvormende vergadering van 1 juli jl. hebben de gelegenheid gekregen om op onze brief d.d. 9 juli 2021 te reageren. Zij hadden daar tot en met 2 augustus jl. de gelegenheid toe.

In totaliteit zijn er voor de beeldvormende vergadering 16 inspreekbijdragen ingediend. Wij hebben van 10 insprekers een schriftelijke reactie op de brief van 9 juli ontvangen. In deze brief gaan wij in op deze schriftelijke reacties. Wij houden hierbij de indeling van de brief van 9 juli 2021 aan. Per onderwerp is aangegeven welke insprekers het betreft. Hieronder treft u de leeswijzer voor deze brief aan.

1. Bestemming 'Bos' en 'Natuur'
2. Extensief recreatief medegebruik
3. Ontwikkelen landgoed Victoriabos
4. Gronden agrarisch bedrijf Balsedreef 1
5. Camping De Bergse Hoeve
6. Camping Buitenplaats
7. Permanent bewonen recreatiewoningen
8. Recreatiewoningen Balsedreef 12
9. Agrarische percelen Vredenburg
10. Recreatiewoning Dopheide

Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR Bergen op Zoom
Contact: www.bergenopzoom.nl

Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom
I www.bergenopzoom.nl

T 140164
F (0164) 24 53 56
KvK 20169091

B nv BNG rek. nr. 28.50.00.942
B IBAN: NL41BNGH 0285000942
B BIC: BNGHNL2G

Bergen op Zoom, gemeente op de Brabantse Wal

11. Stal Ivanka Nuijten, Verlengde Zandstraat 1

12. Hondenschool Het Laag 2

13. Wijziging bestemming Moerstraatsebaan 79

14. Proces & communicatie

1.Bestemming 'Bos' en 'Natuur'

geeft namens aan dat de bestemming 'Natuur' onlogisch is, omdat het gaat om een bosperceel. De bestemming 'Bos' sluit daardoor beter aan. Door de bestemming 'Natuur' toe te passen, zou sprake zijn van een wijziging en dat is in strijd met het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Voorts stelt dat het college de bestemming 'Bos' niet toegekend zou hebben, omdat dit insinueert dat een ruimer gebruik mogelijk is. Daarnaast heeft het college volgens het standpunt dat artikel 11.1 sub 1 concreter is dan de bestemming Bos. De aanduiding kan volgens het college in de toekomst anders worden geïnterpreteerd door bijvoorbeeld opvolgende medewerkers. Volgens is dit volstrekt onlogisch. Daarnaast wordt aangegeven dat niet alleen het Klimbos de bestemming 'Bos' heeft, maar dat er meer locaties zijn met de bestemming 'Bos'.

Daarnaast stelt dat in het verleden enkele vergunningen zijn verleend voor het oprichten van een gebouw en bouwwerken. Op grond daarvan zou ter plaatse een bouwvlak ingetekend moeten worden, iets wat het college krampachtig weigert. Het opnemen van een bouwvlak is niet in strijd met het verbod van nieuwvestiging, omdat geen sprake is van een nieuwe situatie. De bebouwing is immers al jaren legaal aanwezig. Het onderhoud van het bos is intensief. Daarom wil ; ter plaatse een recreatiewoning hebben. De aanduiding 'recreatiewoning' zou op zijn plaats zijn. Een argument wordt gevonden in de WOZ-aanslag, omdat de bebouwing als recreatiewoning wordt gewaardeerd. Ook is een huisnummer toegekend aan de bebouwing ter plaatse. Tot slot zijn een rioolaansluiting en alle nutsvoorzieningen op het perceel aanwezig.

Reactie:
In het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 is de bestemming 'Natuur' toegekend aan die percelen die liggen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). In de voorgaande versies van het bestemmingsplan Buitengebied Oost was het NNB niet volledig opgenomen. Aan de percelen binnen het NNB was ook niet dezelfde bestemming toegekend, wat betekent dat geen uniformiteit bestond.

Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is uitvoerig contact geweest met de provincie over de systematiek van bestemmen. Er is gekozen voor de bestemming 'Natuur' voor alle percelen binnen het NNB die aangemerkt zijn als gerealiseerde natuur. Percelen die aangemerkt zijn als 'niet gerealiseerd' hebben een andere bestemming gekregen met de aanduiding 'natuurwaarden'. De aanduiding 'natuurwaarden' zorgt ervoor dat het NNB voldoende beschermd is en blijft.

Het perceel Schansbaan 100 ligt binnen het NNB en is aangemerkt als gerealiseerd. Vandaar dat de bestemming 'Natuur' rust op het perceel. Dit is geen wijziging t.o.v. het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003. Immers, de bestemming is op grond van dit bestemmingsplan 'Bos en Natuur'. Dit bestemmingsplan is verouderd; tegenwoordig wordt een andere systematiek gehanteerd. Dat wil niet zeggen dat het gebruik ter plaatse is veranderd c.q. beperkt.

Ten aanzien van het Klimbos nog het volgende. Dit perceel ligt als enige binnen het NNB, maar heeft niet de bestemming 'Natuur', maar de bestemming 'Bos' gekregen. Dit is een uitzondering op de gekozen systematiek zoals hiervoor beschreven. De reden hiervoor is simpel. Binnen het Klimbos zijn bouwmogelijkheden toegekend die elders binnen het NNB niet gelden. Omwille van de duidelijkheid is ervoor gekozen om de bestemming 'Bos' toe te kennen aan het

Klimbos. De overige percelen waarnaar wordt verwezen, liggen niet binnen het NNB, waardoor de gemeente niet verplicht was om de bestemming 'Natuur' toe te kennen. Omdat we ervoor gekozen hebben om de natuurbestemming conform het NNB op te nemen, hebben we ervoor gekozen om de bestemming 'Bos' te behouden voor deze percelen Het gaat overigens slechts om enkele snippers binnen het plangebied. Op de bijlage is het NNB aangeven, als ook de bestemming 'Bos' (rode cirkels) binnen het plangebied.

Tot slot ten aanzien van de aanduiding 'bos' nog het volgende. In het ontwerpbestemmingsplan was een separate aanduiding opgenomen voor 'bos' op grond waarvan o.a. houtproductie mogelijk was. Dit kan impliceren dat een meer bedrijfsmatige c.q. intensieve houtproductie ter plaatse toegestaan is, terwijl de houtproductie gericht moet zijn op het behoud van de natuur ter plaatse. Dit ligt besloten in artikel 11.1 sub a. Het gaat immers om houtproductie gericht op het behoud en herstel van de ecologische kenmerken en waarden ter plaatse. De aanduiding 'bos' voegt niets toe en een extra aanduiding wordt in de regel toegekend om 'meer' toe te staan dan op grond van de hoofdbestemming toegestaan is.

Kortom, de keuze voor de bestemming 'Natuur' is naar onze mening logisch. Het feit dat het om een bosperceel gaat maakt dat niet anders. Immers, dit natuurbeheertype maakt ook deel uit van het NNB. De ecologische waarden en kenmerken worden afdoende beschermd door artikel 11.1 sub a.

Ten aanzien van het gebouw op de locatie het volgende. Het standpunt van is tweeledig. Enerzijds gaat het om het toekennen van een bouwvlak voor het bouwwerk op de locatie, anderzijds gaat het om het gebruik van dat bouwwerk als recreatiewoning. Het is een feit dat een vergunning is verleend voor een bouwwerk op locatie. Het gaat om een verblijfplaats groot onderhoud en voederplaats ter grootte van 18,4 m2. Dit is een kleinschalige voorziening ten behoeve van het beheer en onderhoud van het bos op de locatie. In dergelijke gevallen, waarbij het gaat om dermate kleinschalige bebouwing ten dienste van de bestemming, wordt geen bouwvlak toegekend. Er kan een parallel getrokken worden met schuilgelegenheden op agrarische percelen. Ook hieraan wordt geen bouwvlak toegekend. Op moment dat ter plaatse wel een bouwvlak toegekend wordt, dan is dit een nieuw bouwperceel en daarmee is juridisch-planologisch gezien wel degelijk sprake van nieuwvestiging. Daarnaast speelt de discussie over het gebruik van het bouwwerk als recreatiewoning. Dit staat geheel los van het feit dat voor de locatie vergunning is verleend voor een bouwwerk van 18,4 m2. Geenszins kan uit deze vergunning worden opgemaakt dat ter plaatse een recreatiewoning aanwezig mag zijn, dan wel dat het aanwezige bouwwerk als recreatiewoning kan worden gebruikt. Los van de vraag of het Bouwbesluit het gebruik van het gebouw als recreatiewoning überhaupt toelaat. Het gebruik van het bouwwerk als recreatiewoning is niet toegestaan. Het feit dat de WOZ-aanslag het bouwwerk aanmerkt als recreatiewoning, een huisnummer toegekend is, er nutsvoorzieningen en een rioolaansluiting aanwezig zijn maakt dit niet anders. Het toekennen van een aanduiding 'recreatiewoning' is in strijd met de provinciale verordening. De toevoeging van solitaire recreatiewoningen is in het buitengebied niet toegestaan.

2. *Extensief recreatief medegebruik*

heeft in de reactie aangegeven dat er twee definities, te weten extensief recreatief medegebruik en recreatief medegebruik, opgenomen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020. Niet duidelijk is waarom er twee definities zijn, terwijl er geen verschil tussen beide zou zijn. Voor de definitie van openluchtrecreatie kan aangesloten worden bij de Van Dale. Het onderscheid tussen de twee begrippen volgt uit het vigerende bestemmingsplan. Recreatief medegebruik biedt ruimer gebruik dan extensief recreatief medegebruik, omdat dit niet beperkt is tot natuurvriendelijke recreatie die in hoofdzaak gericht moet zijn op natuur- en landschapsbeleving. Recreatief medegebruik is iedere vorm van openluchtrecreatie, zolang het maar ondergeschikt aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik. Recreatie in de openlucht is niet beperkt tot fietsen, wandelen en picknicken zoals het college stelt. Het is geen oplossing om de term openluchtrecreatie toe te voegen aan de definitie van extensief recreatief medegebruik, want dan nog blijven het twee niet gelijkluidende definities.

geeft samenvattend in zijn schriftelijke reactie het volgende aan. In het vigerende bestemmingsplan is recreatief medegebruik mogelijk, dit is ruimer dan extensieve recreatief medegebruik. Weliswaar geeft het college in de

brief van 9 juli aan dat het niet gaat om een limitatieve opsomming, maar dit schept wel onduidelijkheid over wat er wel en niet kan ter plaatse. De definitie van extensief recreatief medegebruik lijkt te zien op kortstondig recreëren, waarbij aan een uur of korter kan worden gedacht. Om onduidelijkheid te voorkomen moet de definitie in Jip en Janneke-taal worden vastgelegd. Ter plaatse van Balsedreef 12 zijn recreatiewoningen aanwezig. Verblijfsrecreatie vindt plaats in de recreatiewoningen, maar rondom de recreatiewoningen verblijven de bewoners gedurende de dag. vraagt zich af of duidelijk aangegeven kan worden dat naast/nabij de recreatiewoning verpozen mag worden, zodat verblijfsrecreatie en bijbehorende recreatie toegestaan zijn. Zoals in het vigerende bestemmingsplan ook kan. geeft aan dat dit opgelost kan worden door de termen openluchtrecreatie en verpozen toe te voegen aan de definitie van extensief recreatief medegebruik. Een andere optie is dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan bevestigd wordt dat het jarenlange gebruik kan worden voortgezet.

Reactie:
In de brief van 9 juli 2021 is uitvoerig op deze materie ingegaan. Wij verwijzen naar deze brief voor de uitgebreide toelichting op de begrippen extensief recreatief medegebruik en recreatief medegebruik. In ieder geval is duidelijk dat het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003 enkel een definitie kent van extensief recreatief medegebruik en niet van recreatief medegebruik. Die termen worden in de regels door elkaar gebruikt. Ons inziens kunnen geen rechten ontleend worden aan het gebruik van de term recreatief medegebruik, waardoor een ruimer gebruik dan natuurvriendelijke recreatie toegestaan zou zijn.

Wij benadrukken dat indien sprake is van medegebruik, er sprake moet zijn van gebruik dat ondergeschikt is aan de hoofdfunctie op de locatie. Ook moet het medegebruik passend zijn in, c.q. in het verlengde liggen van de hoofdfunctie. Het medegebruik is immers rechtstreeks toegestaan, zonder dat hier een omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging aan te pas komt.

In dit geval is de natuurbestemming de hoofdbestemming op de locatie. Het medegebruik moet hieraan ondergeschikt zijn, waardoor er dus sprake moet zijn van natuurvriendelijke recreatie. In de brief van 9 juli 2021 wordt door het college geopperd dat openluchtrecreatie toegevoegd wordt aan de definitie van extensief recreatief medegebruik. Deze suggestie wordt door gedeeld. Daarnaast stelt voor om de term 'verpozen' toe te voegen. Ons inziens is er geen beperking ten aanzien van de tijdsduur, wel ten aanzien van het aantal recreanten op locatie. Als het toevoegen van de term 'verpozen' gezien wordt als oplossing door de raad, dan kan dit middels een amendement worden opgenomen in de definitie van extensief recreatief medegebruik.

3. Ontwikkelen landgoed Victoriabos
heeft namens een nadere schriftelijke reactie ingediend over het ontwikkelen van landgoed Victoriabos. Samenvattend betoogt het volgende. Allereerst zou een directe bestemming van het landgoed Victoriabos mogelijk zijn, omdat de huidige bestemming 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'militaire zaken' geen adequate bestemming is. Hierbij stipt aan dat het gehele terrein (16 ha) aangemerkt is als bouwvlak. geeft aan dat op 16 april 2020 het principeverzoek is ingediend, maar tot op de dag van vandaag enkel een ambtelijk standpunt is ingenomen. Waarbij wordt aangegeven uit het contact met de gemeente is gebleken dat er niet onwelwillend tegen het initiatief wordt aangekeken. Het standpunt van een zelfstandige procedure is niet correct en is in strijd met het aspect goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling van het landgoed Victoriabos is voldoende concreet en tijdig kenbaar gemaakt, zodat dit geen belemmering is om de ontwikkeling niet mee te nemen. Het college heeft niet aan initiatiefnemer gevraagd om nadere stukken in te dienen. Deze stelling wordt voor het eerst ingenomen in de brief van het college d.d. 9 juli 2021. geeft aan dat het principeverzoek voldoende is om een directe positieve bestemming op te nemen. Het ontbreken van een landschappelijk inpassingsplan maakt dat niet anders. Ten aanzien van de ontsluiting wordt opgemerkt dat dit kan geschieden naar de parallel gelegen openbare verharde weg (Zoomvlietweg). De ontsluiting door Defensie geschiedde ook op deze manier. Hiervan kan gebruik gemaakt worden.

Gemeente Bergen op Zoom

Op het moment dat de raad er niet voor kiest om het landgoed Victoriabos positief te bestemmen, verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Dit is een mogelijkheid op grond van artikel 3.6 lid 1 Wro. Hierbij kan aansluiting worden gezocht bij artikel 3.79 van de provinciale verordening, waarin de landgoed-regeling is opgenomen.

Reactie:
Om het betreffende terrein te kunnen bestemmen als landgoed, moet aan een aantal voorwaarden zijn voldaan.

1. Voldoende concreet initiatief
2. Tijdig kenbaar gemaakt
3. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan moet de ruimtelijke aanvaardbaarheid kunnen worden beoordeeld, op basis van de op dat moment bekende gegevens.

Deze criteria zijn ontwikkeld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op deze punten wordt ingegaan.

Of sprake is van een voldoende concreet initiatief wordt door ons niet betwist. Met zijn diverse gesprekken gevoerd, daarnaast is een principeverzoek overgelegd. Alhoewel de ontwikkeling niet volledig is uitgewerkt en er stukken c.q. onderzoeken ontbreken, is de bedoeling van initiatiefnemer voldoende duidelijk.

Wij zijn echter van mening dat het initiatief aan de raad niet voldoende tijdig kenbaar is gemaakt. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat het initiatief kenbaar maken middels een zienswijze voldoende tijdig is. Echter, in dit geval is wel een zienswijze ingediend, maar daarbij is het initiatief niet kenbaar gemaakt aan de raad. Dit is pas medio mei 2021 gebeurd. Een principeverzoek staat geheel los van een bestemmingsplanprocedure en kent bovendien een eigen tijdspad, waarbij ook het vervolg aangegeven wordt indien positief beslist wordt op het principeverzoek. De raad is bevoegd gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan, terwijl wij beslissen op een principeverzoek. Bovendien is de beslissing op een principeverzoek geenszins de toestemming dat een ruimtelijke ontwikkeling daadwerkelijk mag plaatsvinden.

Ambtelijk is in het eerste kwartaal aangegeven wat de stand van zaken was omtrent het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 en wat de procedure is voor nieuwe ontwikkelingen. Het startpunt daarvoor was het indienen van een principeverzoek, waaraan initiatiefnemer gehoor heeft gegeven. Het is absoluut niet aan de orde dat in de brief van 9 juli jl. voor het eerst kenbaar wordt gemaakt dat sprake is van een zelfstandige procedure. Het gaat er nu om of de raad, in het kader van de procedure van bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020, tijdig kennis heeft kunnen nemen van het initiatief. Dit is niet het geval. Ondanks dat de behandeling van bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 enkele maanden is vertraagd, was het raadsvoorstel tot vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 al wel aan de raad voorgelegd.

Voor wat betreft de ruimtelijke aanvaardbaarheid ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan geldt het volgende. De raad moet op basis van stukken kunnen beslissen of een ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Hierbij is het vereist dat een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken en een landschappelijke inpassing worden overgelegd. Een landschappelijke inpassing kan feitelijk worden gerealiseerd na vaststelling van het bestemmingsplan, maar het landschapsinrichtingsplan hoort als bijlage bij de planregels gevoegd te worden. Het landschapsinrichtingsplan maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan, zodat getoetst kan worden of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De voornoemde stukken ontbreken. Een principeverzoek is niet voldoende, ook niet in dit geval, om een zorgvuldig afgewogen besluit te kunnen nemen. Ook initiatiefnemer had dit kunnen weten, aangezien initiatiefnemer bijgestaan wordt door een advocaat gespecialiseerd in bestuursrecht/omgevingsrecht én een stedenbouwkundig bureau.

Daarnaast is van belang dat we nog niet aangekomen zijn op het punt dat voornoemde stukken kunnen worden ingediend. Zoals aangeeft, speelt er een discussie met de provincie. Op 1 februari jl. is het laatste bericht van de provincie gedeeld met . Er is getracht om tot een gesprek met de provincie te komen, maar de provincie staat hier niet welwillend tegenover. Aan is gevraagd of het principeverzoek formeel naar het college kon gaan voor besluitvorming. Hierop is als antwoord gekomen dat er nagedacht zou worden over de volgende stap en dat het

onderwerp even kon blijven rusten. De volgende stap in het proces was de brief aan de raad d.d. 11 mei 2021, waarin aan u is verzocht om het landgoed positief te bestemmen. Gelet op bovenstaande, met name het uitvoerige contact met de provincie, is het prematuur om het landgoed positief te bestemmen. De ruimtelijke aanvaardbaarheid staat allerminst vast, omdat niet zeker is dat aan artikel 3.79 Interim omgevingsverordening (Iov) wordt voldaan. Het feit dat initiatiefnemer nog niet in de gelegenheid is gesteld om nadere stukken in te dienen, komt omdat we nog niet op dat punt aanbeland zijn.

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is ons inziens geen oplossing. Immers, er bestaat een discussie met de provincie over de uitleg artikel 3.79 Iov. Hierbij maakt het niet uit of u bevoegd gezag bent, dan wel dat wij dat zijn. Ook procedureel is er weinig verschil, aangezien ook voor een wijzigingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing is.

4. Gronden agrarisch bedrijf Balsedreef 1

heeft aangegeven in de schriftelijke reactie dat de raad een keuze heeft. De gronden van het agrarische bedrijf aan de Balsedreef 1 behoren tot het NNB. De raad kan ervoor kiezen om de bestemming 'Natuur' toe te kennen met daarbij agrarisch medegebruik. De huidige exploitatie kan worden voortgezet en op termijn is de omzetting naar natuur voldoende verzekerd. De andere keuze is om de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' met de aanduiding 'natuurwaarden' toe te kennen, zoals nu voorligt in het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020. In dit laatste geval moet op termijn dan de bestemming gewijzigd worden. Hiervoor moet een planologische procedure worden doorlopen. heeft een voorkeur voor de bestemming 'Natuur'.

Reactie:
In de brief van 9 juli 2021 is de systematiek van bestemmen omtrent het NNB uitgelegd. Ter plaatse van de gronden is sprake van niet gerealiseerde natuur, waardoor het toekennen van een natuurbestemming niet verplicht is. Het is niet duidelijk of en zo ja wanneer de percelen omgezet worden in natuur. Het toekennen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur en landschap' is daarom het meest zuiver. Het NNB wordt afdoende beschermd door de aanduiding 'natuurwaarden'.

5. Camping De Bergse Hoeve
In de schriftelijke reactie ingediend doo wordt het volgende aangegeven. Allereerst wordt aangegeven dat de exploitant van Camping De Bergse Hoeve al jaren wenst uit te breiden, maar dat de uitbreidingsplannen geen genade vinden bij de raad. De voorgeschiedenis alsmede ontwikkelingen in de nabije omgeving worden hierbij aangehaald. Concreet wordt verzocht om de uitbreiding van de camping mogelijk te maken in bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020.

Daarnaast gaat in op de diverse definities van kampeermiddelen en de onduidelijkheid die dit met zich meebrengt. Tot slot gaat in op de kennelijke fout in bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003. In het vigerende bestemmingsplan zouden de centrale voorzieningen van camping De Bergse Hoeve verkeerd ingetekend zijn.

Reactie:
De raad heeft zich in het verleden, en ook tijdens de beeldvormende vergadering van 1 juli 2021, uitgesproken over de uitbreiding van Camping De Bergse Hoeve. U heeft tijdens de raadsvergadering van 18 december 2019 een motie aangenomen, waarin is opgenomen dat de raad geen medewerking wenst te verlenen aan de uitbreiding van camping De Bergse Hoeve. Aan de motie is uitvoering gegeven door de uitbreiding niet op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020.

Ten aanzien van de regeling over de verschillende kampeermiddelen wordt verwezen naar de brief van 9 juli 2021, waarin uitvoerig op de materie is ingegaan. stelt dat de definitie van stacaravan leidt tot onduidelijkheid. Een oplossing zou kunnen zijn om de definitie uit de Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003 over te nemen. Feit is dat op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003 ter plaatse van camping De

Gemeente Bergen op Zoom

Bergse Hoeve 192 standplaatsen voor stacaravans aanwezig mogen zijn. Die regeling is overgenomen.
lijkt erop aan te sturen dat er geen onderscheid zou bestaan tussen een chalet en een stacaravan, terwijl onder punt 2.8 aangegeven wordt dat ter plaatse van camping De Bergse Hoeve zowel stacaravans als chalets aanwezig zijn. Er is dus wel degelijk onderscheid, waardoor het terecht is dat er verschillende definities worden gehanteerd. De regeling behorende bij de bestemming 'Recreatie' in het ontwerpbestemmingsplan is herzien, omdat er veel fouten in stonden en de regeling onoverzichtelijk was geworden. In het kader van de kwaliteitsslag zijn fouten er zoveel mogelijk uit gehaald, maar is tegelijkertijd aangesloten bij de vigerende planologische regeling afkomstige uit verschillende bestemmingsplannen. Onderdeel van de kwaliteitsslag was ook het op orde brengen van de Staat van recreatieve voorzieningen. Deze is aangepast en voldoet aan het vigerende planologische kader voor iedere camping binnen het plangebied.

stipt wederom aan dat sprake is van een kennelijke fout in het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003, omdat de centrale voorzieningen verkeerd zijn ingetekend. Het standpunt dat dit zou komen door een ruilverkaveling in 1994 is niet nader onderbouwd, noch onderzocht. In het kader van bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 kan dit onderzoek niet plaatsvinden. Indien het gaat om een kennelijke fout, dan is het aan de exploitant van camping De Bergse Hoeve om dit nader te onderbouwen. Mogelijk kan in het veegplan de kennelijke fout worden hersteld. Bij de vaststelling van bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 moet worden uitgegaan van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003.

6. Camping Buitenplaats
Door als woordvoerder van wordt nogmaals ingegaan op de voorwaardelijke verplichting van bestemmingsplan Buitenplaats Bergen op Zoom. Daarbij wordt nogmaals de termijn van 28 februari 2021 gemeld, waarbij wordt aangegeven dat door het verstrijken van deze termijn het bestemmingsplan is uitgewerkt. Hierbij wordt ook gewicht toegekend aan de overeenkomst inzake ontwikkeling van 16 mei 2014. Door de uitwerking van het bestemmingsplan zou de raad zich opnieuw moeten buigen over de wenselijkheid van de ontwikkeling, waarbij een volledige belangenafweging moet plaatsvinden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft zich uitgesproken over het bestemmingsplan Buitenplaats Bergen op Zoom en ook over de voorwaardelijke verplichting. Het voorstel van om de voorwaardelijke verplichting nog verder aan te passen is niet akkoord voor de omwonenden. Als de landschappelijke inpassing pas wordt aangelegd nadat de bebouwing is gerealiseerd, is een verslechtering. De groene infrastructuur is daarmee onvoldoende gewaarborgd. Bovendien hebben de omwonenden tot aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moeten procederen om bepaalde zaken duidelijk te krijgen, waarbij de voorwaardelijke verplichting aanleiding was om het plan in stand te laten.

Daarnaast wordt ingegaan op de bebouwingsregeling. Aangegeven wordt dat op de verbeelding aangegeven wordt dat het bebouwingspercentage 30% is, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen verblijfsrecreatieve bebouwing of centrale voorzieningen. De regeling in het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 is daarmee niet in overeenstemming met het vigerende plan.

Reactie:
In de brief van 9 juli 2021 is reeds ingegaan op de door aangevoerde punten. De voorwaardelijke verplichting uit bestemmingsplan Buitenplaats Bergen op Zoom houdt een direct gebod in, hetgeen zich niet verhoudt tot het stelsel van de Wro. Op het moment dat wij de voorwaardelijke verplichting ongewijzigd overnemen, is het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 niet uitvoerbaar op dit punt. In het kader van de kwaliteitsslag is daarom de voorwaardelijke verplichting nogmaals bekeken.

De conclusie die verbonden wordt aan de termijn van de voorwaardelijke verplichting is onjuist. Een voorwaardelijke verplichting kan niet tot gevolg hebben dat een bestemming is uitgewerkt. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft hierover geoordeeld dat het niet voldoen aan een voorwaardelijke verplichting ertoe leidt dat geen beroep kan worden gedaan op de beschermende werking van het overgangsrecht. Bovendien is het niet voldoen aan een

voorwaardelijke verplichting een kwestie van handhaving. Dat is het enige effect van het niet voldoen aan een voorwaardelijke verplichting. In de ontwikkelovereenkomst uit 2014 zijn geen bepalingen opgenomen, die het standpunt van de omwonenden onderschrijven.

Ten aanzien van het bebouwingspercentage het volgende. Het klopt inderdaad dat op de verbeelding voor het gehele bouwvlak een bebouwingspercentage van 30% is aangegeven. Gelet op de regels is dit bebouwingspercentage gekoppeld aan recreatieve nachtverblijven en nutsvoorzieningen. Daarnaast geldt dat 2.000 m2 aan centrale voorzieningen gerealiseerd mag worden. Deze regeling is overgenomen uit camping Buitenplaats Bergen op Zoom. Uit de definitie van bebouwingspercentage kan niet worden afgeleid dat daarmee alle bebouwing op een perceel wordt bedoeld. Ook is niet uitgesloten dat in de bestemmingsregels een specifieke regel voor het bebouwingspercentage opgenomen kan worden. Dat laatste is hier het geval. Er wordt een nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen recreatieve nachtverblijven en centrale voorzieningen in de planregels. Dit is dus niet nieuw, maar rechtstreeks afkomstig uit het bestemmingsplan Buitenplaats Bergen op Zoom.

7. Permanent bewonen recreatiewoningen

geeft namens Werkgroep Heihoefke Wonen aan dat in de brief van 9 juli jl. niet ingegaan wordt op het verzoek om steun uit te spreken over de voorgenomen wijziging van het Besluit omgevingsrecht, waarbij objectgebonden vergunningen voor recreatiewoningen mogelijk worden gemaakt. In de brief worden twee keuzes gegeven aan de bewoners: 1) wachten op de Omgevingswet waarbij een permanente woonbestemming wellicht tot de mogelijkheden behoort of 2) wachten op de inwerkingtreding van de wijziging van het Besluit omgevingsrecht. geeft aan dat er mogelijk nog een andere keuze is, namelijk dat in overleg wordt getreden met de bewoners na inwerkingtreding van de wijziging van het Besluit omgevingsrecht, zodat de bewoners een objectgebonden vergunning kunnen krijgen. Op de lange termijn zou dan eventueel een woonbestemming gerealiseerd kunnen worden. De bewoners zouden graag met de gemeente de gekozen route vastleggen.

Reactie:
Zoals in de brief van 9 juli jl. aangegeven, is op dit moment de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (nog) niet doorgevoerd, noch is bekend wanneer dit gaat gebeuren. Er kan op dit moment niet gesproken worden over de verlening van een objectgebonden vergunning voor recreatiewoningen. De keuze die in de brief van 9 juli jl. is genoemd, is niet voor de bewoners van de recreatiewoningen. De keuze wordt, zodra het zover is, voorgelegd aan de raad. Voor meer informatie over dit onderwerp verwijzen wij naar de brief van 9 juli jl.

8. Recreatiewoningen Balsedreef 12

stelt dat ten onrechte een bouwvlak is toegekend aan het gehele perceel. Hierdoor wordt de mogelijkheid gecreëerd dat verspreid over het gerealiseerde perceel nieuwe bijgebouwen gerealiseerd mogen worden. Het terrein waarop de recreatiewoningen aanwezig zijn, maakt deel uit van het NNB. Een bouwvlak toekennen voor het gehele perceel is in strijd met de provinciale regelgeving. Het verzoek is om in artikel 11.2.1 onder 5 de zinsnede 'en buiten' te laten vallen.

geeft over hetzelfde onderwerp aan dat het toekennen van een bouwvlak voor het gehele terrein geen nieuwe ontwikkeling betreft. In het vigerende bestemmingsplan is het gehele terrein als bouwvlak aangewezen. Bovendien zijn de bijgebouwen gekoppeld, met een maximum aantal m2, per recreatiewoning. Dit is in overeenstemming met de huidige planologische mogelijkheden.

Reactie:
Over de regeling ten aanzien van de recreatiewoningen en de bijbehorende bouwwerken is de afgelopen jaren uitvoerig gesproken. Hierbij is gesproken over enerzijds handhaving van het grote bouwvlak met daarin 26 recreatiewoningen of separate bouwvlakken per recreatiewoningen, waar mogelijk ook de bijbehorende bouwwerken in terug moesten komen. Uiteindelijk is ervoor gekozen om per recreatiewoning een aanduiding toe te kennen, zodat duidelijk is waar op het terrein de recreatiewoningen aanwezig mogen zijn. Het grote bouwvlak is daarbij gebleven, zodat de bijbehorende

bouwmogelijkheden nog altijd binnen het bouwvlak gesitueerd zijn. De bijgebouwen zijn gekoppeld aan een recreatiewoning. Er kunnen niet verspreid over het terrein zomaar bouwwerken worden gerealiseerd, want dan zouden het geen bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen meer zijn. Het feit dat het moet gaan om een bijbehorend bouwwerk maakt al dat enige mate van functionele verbondenheid met de recreatiewoning aanwezig moet zijn. Derhalve is de regeling ons inziens niet in strijd met de provinciale regelgeving.

9. Agrarische percelen Vredenburg

geeft aan dat hij op 4 maart jl. een gesprek heeft gehad met wethouder Van der Velden. Dit gesprek had als doel de bestemming van zijn percelen binnen bestemmingsplan Buitengebied Oost zodat het bestemmingsplan Poortgebied doorgang kon vinden. Het onderwerp was aankoop van een deel van de percelen van en verplaatsing van het bouwvlak met woning. De ambtelijke organisatie was niet op de hoogte van het feit dat een woning gebouwd kon worden zonder toetsing, maar na drie maanden heeft toch een mail ontvangen dat de bouw van een woning mogelijk is, maar dat een nieuw plan daar wel verandering in ging aanbrengen. De toezegging dat over verplaatsing van het bouwvlak contact opgenomen zou worden met de provincie is niet nagekomen. Tot de verbazing van zijn zwaardere regels opgelegd voor de bouw van een woning. Dit is in strijd met de intentie van het gesprek d.d. 4 maart 2021. Op 12 maart 2021 is door een aanbieding gedaan tot verkoop van zijn percelen. De aanbieding gold tot 31 juli 2021. Het aanbod is in deze periode niet afgewezen, maar nu gelden er wel zwaardere en strengere eisen voor het bouwvlak. Het bouwvlak is ook niet verplaatst. De gemeente handelt onrechtmatig en in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. wenst een oplossing. De wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Recreatie is opgenomen als compensatie, omdat het bouwvlak in 2008 niet vergroot kon worden. De schade die heeft geldeden door de bestemming 'Recreatie' op naastgelegen gronden is gecompenseerd door het toekennen van de wijzigingsbevoegdheid.

Reactie:
Het gesprek waarnaar verwezen wordt maakt deel uit van de ontwikkeling van het Poortgebied en staat los van het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020. Op het moment dat er wijzigingen plaatsvinden die zien op gronden binnen het plangebied van bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020, dan zal hiervoor het planologisch-juridisch kader op een later moment gewijzigd moeten worden. Dit maakt geen deel uit van de onderhavige procedure.

Ten aanzien van de strengere regelgeving over de bouw van de woning het volgende. heeft een agrarisch bouwvlak op grond waarvan een bedrijfswoning gerealiseerd kan worden. De provinciale verordening verplicht de gemeente om in de planregels op te nemen dat een nieuwe bedrijfswoning alleen gebouwd mag worden als hiervoor de noodzaak wordt aangetoond. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003 kent dit noodzakelijkheidscriterium niet. Echter, de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning blijft bestaan. Het daadwerkelijk bouwen van de woning is in deze procedure niet aan de orde. Hiervoor moet een omgevingsvergunning voor bouwen worden aangevraagd.

Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid verwijzen wij naar de brief van 9 juli 2021. In de brief is uitgelegd waarom de wijzigingsbevoegdheid is geschrapt.

10. Recreatiewoning Dopheide

geeft aan dat zij het niet eens is met de reactie op haar zienswijze tegen het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020. Onder andere omdat de reactie niet volledig zou zijn.

Reactie:
Wij verwijzen naar de brief van 9 juli 2021 en de Nota van commentaar, reclamant 47.

11. Stal Ivanka Nuijten, Verlengde Zandstraat 1

geeft aan dat een Melding Activiteitenbesluit is ingediend en dat deze inmiddels is goedgekeurd door de OMWB. Daarnaast geeft aan dat hij geen traject wil aangaan om een vergunning te krijgen in strijd met het

bestemmingsplan. De wens gaat uit naar een tijdelijke constructie op grond van het kruimelgevallenbeleid. Hiervoor is inmiddels ook een brief aangeleverd door de advocaat van . Er wordt verwezen naar de ontwikkeling van het Poortgebied Bergsche Heide, waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk was en mogelijk is gebleken. herhaalt het verzoek om een tijdelijke oplossing.

Reactie:
Zoals aangegeven, wordt de tijdelijke constructie door ons onderzocht. Wij verwachten in het derde kwartaal met een reactie te komen over de haalbaarheid van een tijdelijke vergunning op grond van de kruimelgevallenregeling. We hebben de brief van de advocaat van in goede orde ontvangen.

12. Hondenschool Het Laag 2

heeft aangegeven dat de hondenschool een nieuwe ontwikkeling is die in beginsel niet past in het conserverende bestemmingsplan. Nu de omgevingsvergunning voor de hondenschool nog niet in werking is getreden, kan de ontwikkeling niet opgenomen worden in bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020. Op het moment dat de vergunning geen stand houdt bij de rechter, moet het bestemmingsplan weer aangepast worden. Dat is een ongewenste situatie. De hondenschool kan beter in het veegplan worden opgenomen.

Reactie:
De omgevingsvergunning voor de hondenschool is weliswaar niet onherroepelijk, maar wel in werking getreden. Ons inziens is geen sprake van een schorsing van het besluit. Bovendien, als de hondenschool niet opgenomen wordt in bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 dan wordt de hondenschool wegbestemd en heeft de omgevingsvergunning geen enkele waarde. Het is inderdaad zo dat als de omgevingsvergunning vernietigd wordt door de rechter het bestemmingsplan dient te worden aangepast. Dat is de juridische systematiek van bestemmingsplannen en vergunningen. We kunnen dit niet voorkomen door ervoor te kiezen de omgevingsvergunning niet te verwerken in bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020. Dat betekent namelijk concreet dat de hondenschool (al dan niet tijdelijk) wordt wegbestemd.

13. Wijziging bestemming Moerstraatsebaan 79

geeft aan dat ook bij de wijziging van een tweede agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning bedrijfsbeëindiging van het agrarische bedrijf van toepassing is. In artikel 4.7.2 van het bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt tussen de eerste en de tweede agrarische bedrijfswoning. Ook ontbreekt de toetsing dat agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is en is niet getoetst of de ontwikkeling leidt tot belemmeringen van bedrijven in de omgeving. Er is geen omgevingsdialoog gevoerd. Er bestaat op dit moment geen aanleiding om een dergelijke omvorming van de tweede bedrijfswoning in dit conserverende plan mee te nemen. Ten tijde van het veegplan kan deze ontwikkeling opnieuw beoordeeld worden.

Reactie:
Voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' is geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020. Immers, de raad is bevoegd gezag en de wijzigingsbevoegdheid kan pas toegepast worden door het college na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. De wijziging naar een reguliere burgerwoning hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de wijzigingsbevoegdheid. Brabant-breed kan voor tweede bedrijfswoning de bestemming gewijzigd worden naar 'Wonen' zonder dat hiervoor het agrarisch bedrijf ter plaatse moet worden beëindigd. De ontwikkeling is onderbouwd middels een ruimtelijke onderbouwing welke als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 is gevoegd. Ten tijde van het indienen van het plan was een omgevingsdialoog nog niet verplicht, waardoor in casu geen omgevingsdialoog gevoerd is. Wel is met de agrariër woonachtig op de Moerstraatsebaan 81 gesproken over de ontwikkeling. Er bestaan geen bezwaren tegen de ontwikkeling.

Gemeente Bergen op Zoom

14. Proces & communicatie

geeft in haar reactie aan dat niet direct met haar contact opgenomen is, zoals het college stelt in de brief van 9 juli jl. uit in zijn schriftelijke reactie nogmaals zijn onvrede over de communicatie en het proces met de gemeente.

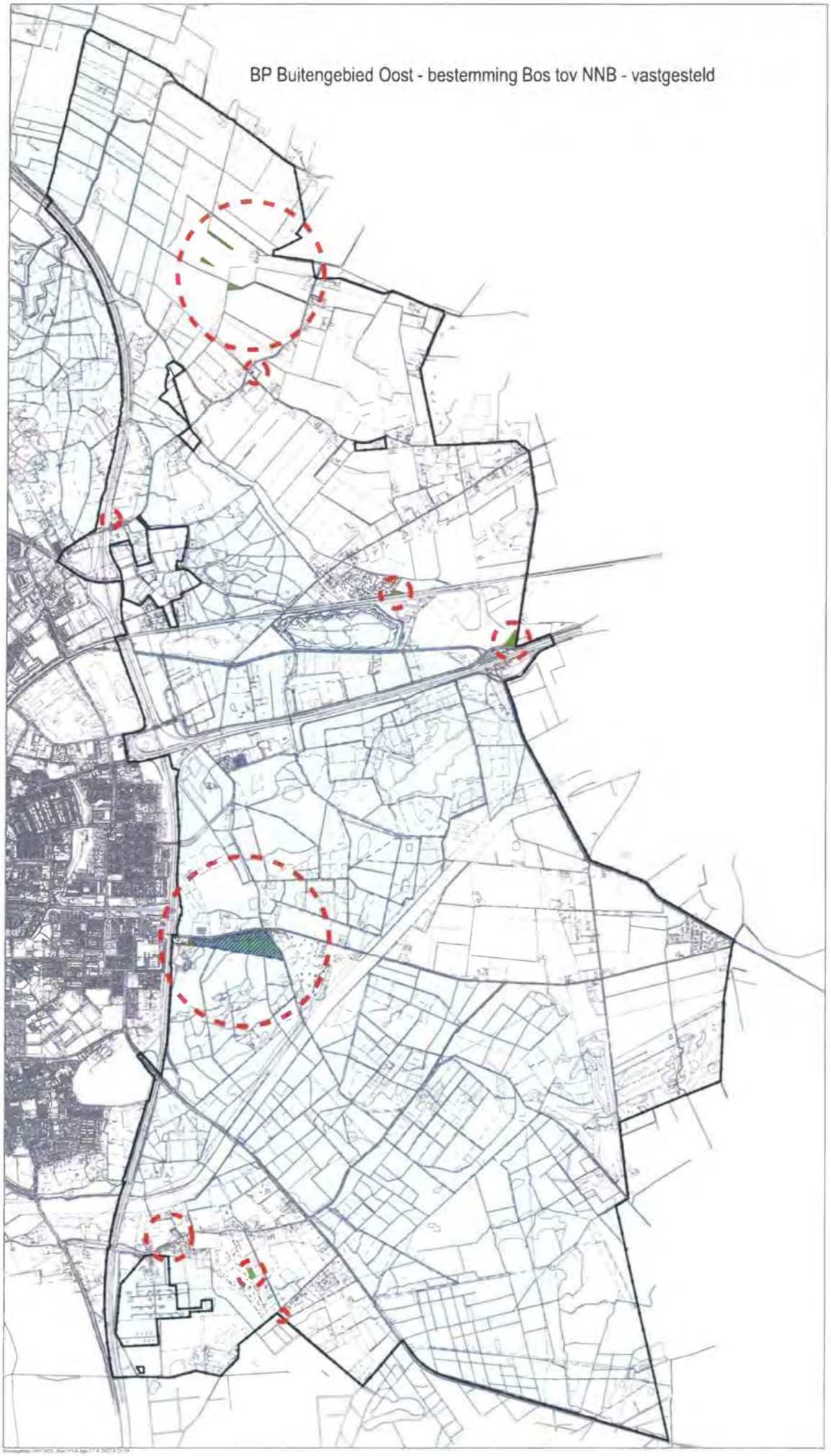
Reactie:
Wij verwijzen naar de brief van 9 juli jl., waarin wij hebben aangegeven hoe het proces en communicatie in het kader van bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 verlopen is. Voor zover het gaat om communicatie, mogelijke toezeggingen c.q. afspraken in kader van het bestemmingsplan Poortgebied Bergsche Heide geldt dat dit buiten de reikwijdte valt van dit bestemmingsplan.

Afsluiting
Wij hopen dat met deze nadere reacties, zowel van de insprekers, als van ons, meer inzicht is ontstaan inzake bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020. Bij vragen over deze brief kunt contact opnemen met r adviseur ruimtelijke ordening. Zij is te bereiken per e-mail:

Met vriendelijke groet,

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

Dhr. B. Jacobs M.Sc.
Wethouder


BP Buitengebied Oost - bestemming Bos tov NNB - vastgesteld