Gemeente Bergen op Zoom

Bestemmingsplan

‘Veegplan Buitengebied Oost’

INGEDIENDE ZIENSWIJZEN (geanonimiseerd)

Gemeente Bergen op Zoom
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen

1

Gemeente Bergen op Zoom
I22-094640
Reg. datum: 15/11/2022

Bezwaarschrift

Van: Stichting Scouting Markiezaatsgroep
Bergsebaan 27
4622 RN Bergen op Zoom

Aan: Gemeenteraad Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

Correspondentieadres:

Onderwerp: Bezwaarschrift Ontwerpbestemmingsplan Veegplan Buitengebied Oost 2020"
Referten:

- RA1: Bestemmingsplan Buitengebied Oost, februari 2003
- RA2: Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2019
- RA3: Memo gemeente Bergen op Zoom, Zienswijzen Vereniging Scouting Markiezaatsgroep nav ontwerp bp 'Buitengebied Oost', 11 maart 2019
- RA4: Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020
- RA5: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020, Overlegorgaan Bergse Scoutinggroepen, 4 juli 2020.
- RA6: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Oost, Stichting Scouting Markiezaatsgroep, 9 juli 2020
- RA7: Vast te stellen Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020
- RA8: Gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020, RVB21-0016, 16 maart 2021.
- RA9: Reactie op Vast te stellen Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020, Overlegorgaan Bergse Scoutinggroepen, 4 mei 2021
- RA10: Ontwerpbestemmingsplan Veegplan Buitengebied Oost 2020, 5 oktober 2022

Datum: 13 november 2022

Zeer geachte leden van de gemeenteraad van de gemeente Bergen op Zoom,

1. Inleiding

Middels dit schrijven maakt Stichting Scouting Markiezaatsgroep bezwaar tegen het 5 oktober 2022 gepubliceerde Ontwerpbestemmingsplan Veegplan Buitengebied Oost 2020 (RA10) en worden de leden van de gemeenteraad verzocht het Ontwerpbestemmingsplan te (doen) wijzigen.

Op 18 december 2019 is besloten om een nieuw conserverend bestemmingsplan Buitengebied Oost op te stellen in plaats van het Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2019 (RA2). Een en ander ter vervanging van het tot dat moment vigerende Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003 (RA1). In het raadvoorstel voor de gewijzigde vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Oost werd aangegeven dat het kenmerk van een conserverend bestemmingsplan is

dat de bestaande (legale) situatie in het bestemmingsplan wordt vastgelegd (zie RAX, pagina 18, Samenvatting 1e alinea).

Hoewel voorliggend Ontwerpbestemmingsplan (RA10) een aantal bepalingen bevat dat tegemoet komt aan de eerder door zowel Stichting Scouting Markiezaatsgroep als het Overlegorgaan Bergse Scoutinggroepen (OBS) ingebrachte commentaar, leidt voorliggend Ontwerpbestemmingsplan nog immer tot een aanzienlijke beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden van het aan de Bergsebaan 27 te Bergen op Zoom gelegen terrein dat in gebruik is bij de stichting. Dit betreft de effecten van voorliggend plan op het uitvoeren van scoutingactiviteiten inbegrepen jeugdkampen buiten de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden op het in gebruik zijnde terrein.

2. Leeswijzer

Paragraaf 3 bevat een korte toelichting op de eerder doorlopen processtappen. Paragraaf 4 gaat inhoudelijk in op de eerder aangevoerde inhoudelijke bezwaren ten aanzien van het uitvoeren van scoutingactiviteiten buiten voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden. Vervolgens bevat paragraaf 5 het bezwaar alsmede de gronden voor het bezwaar waarna tenslotte in paragraaf 6 een schadebepaling is opgenomen.

3. Beschouwing proces

Sinds aanvang van het proces van aanpassing van het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003 heeft Stichting Scouting Markiezaatsgroep bij voortduring gewezen op het belang van het kunnen blijven uitvoeren van scoutingactiviteiten, inbegrepen jeugdkampen buiten de voor Maatschappelijk aangewezen gronden op het bij de stichting in gebruik zijnde terrein, en de negatieve effecten die beëindiging van dit gebruik heeft voor de stichting en de scoutingvereniging die gebruik maakt van het terrein.
Zo is hier op 7 maart 2019 in een gesprek met de gemeente naar aanleiding van de ter inzage legging van RA2 op gewezen (zie RA3, 3e alinea). Ook na de ter inzage legging van het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 (RA4) is hier middels door zowel door OBS (RA5) als stichting (RA6) ingediende zienswijzen op gewezen.
In navolging hiervan is ook na de ter inzage legging van het Vast te stellen Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 (RA7) in de door het OBS ingediende zienswijze (RA9) op gewezen.
Tenslotte is ook tijdens een op 8 juni 2021 door wethouder B. Jacobs en gemeentelijk adviseur mevr R. van Eldik afgelegd bezoek aan het scoutingterrein gelegen aan de Bergsebaan 27 te Bergen op Zoom dit punt uitgebreid toegelicht. Tijdens een rondleiding over het terrein zijn wethouder en gemeentelijk adviseur uitgebreid gewezen op de ligging van de voor Maatschappelijk gebruik aangewezen terreingedeelten en de daarbuiten gelegen terreingedeelten die gebruikt worden voor het houden van jeugdkampen. Tijdens dit bezoek heeft de wethouder aangegeven dat dit gebruik ook in de toekomst zeker doorgang moet kunnen vinden.
Op 5 oktober 2022 is het Ontwerpbestemmingsplan Veegplan Buitengebied Oost gepubliceerd. Dit plan bevat evenwel nog immer geen voorziening voor het kunnen blijven uitvoeren van scoutingactiviteiten, inbegrepen jeugdkampen op de voor Natuur bestemde gronden op het terrein in gebruik bij Stichting Scouting Markiezaatsgroep.

4. Eerder aangevoerde argumentatie ten aanzien van het uitvoeren scoutingactiviteiten buiten voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden binnen het perceel.

In RA6 is onderstaande argumentatie aangegeven.

3. Uitvoeren scoutingactiviteiten buiten voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden binnen het perceel.

'Het perceel aan de Bergsebaan 27 is beduidend groter dan de in het ontwerp bestemmingsplan van de aanduiding 'scouting' voorziene voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden. Volgens de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding heeft de rest van het perceel de bestemming 'Natuur'. Artikel 12 'Natuur' van de regels behorende bij het ontwerp bestemmingsplan omschrijft in artikel 12.1 onder t de gebruiksbestemming als 'extensief recreatief medegebruik'. Hoewel de begripsomschrijving hiervan vrij ruim is, laat dit het houden van jeugdkampen op de perceelgedeelten met de bestemmingsomschrijving 'Natuur' niet toe.
Naar onze mening is ook hier sprake van een beperking in de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Zo bevat Artikel 5 'Natuur' van het vigerend bestemmingsplan in artikel 5.1 onder e dat de voor 'bos en natuur' aangewezen gronden bestemd zijn voor het ruimere begrip 'recreatief medegebruik'.
Gelet op het grote belang om het reeds jarenlange gebruik van het volledige perceel voor scoutingactiviteiten, inclusief kampen in de perceelgedeelten met de bestemming 'Natuur' te kunnen continueren, bestaat de uitdrukkelijke wens een toekomstige situatie te voorkomen waarin de regels uit voorliggend ontwerp bestemmingsplan tegengeworpen zouden kunnen worden aan de scoutinggroepen.

Gelet hierop verzoeken wij de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan in die zin aan te doen passen dat het perceelgedeelte met de bestemming 'Natuur' mede bestemd worden voor het verrichten van scoutingactiviteiten (middels een functieaanduiding) of de bestemming 'Maatschappelijk' uit te breiden tot het gehele perceel waarvoor een erfpachtovereenkomst met de gemeente van kracht is.

Onderstaande tabel bevat de in RA9 weergegeven argumentatie.

B. Uitvoeren scoutingactiviteiten buiten voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden binnen het perceel.

Zoals hiervoor bij punt 1 is aangegeven geeft voorliggend bestemmingsplan in artikel 10.1 onder c aan dat op de voor 'Maatschappelijk' bestemde gronden met de aanduiding 'scouting', scoutingactiviteiten met voorzieningen voor dagrecreatie en jeugdkampen kunnen plaatsvinden. Zoals in de ingediende zienswijze is aangegeven zijn, met uitzondering van het terrein aan de Huijbergsebaan 415, de percelen van de scoutingterreinen echter groter dan de in het ontwerp bestemmingsplan van de aanduiding 'scouting' voorziene voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden. De overige terreindelen van de betreffende percelen hebben de bestemming 'Natuur'.

Van oudsher worden de gehele percelen evenwel gebruikt voor scoutingactiviteiten. Op diverse terreinen wordt reeds zeer lang incidenteel ook in de perceelgedeelten met de bestemming 'Natuur' gekampeerd. Voorliggend bestemminsplan lijkt dat evenwel niet meer toe te laten. Voor die terreingedeelten met de bestemming 'Natuur' stelt voorliggend bestemmingsplan dat 'extensief recreatief medegebruik' is toegestaan (artikel 11.1 onder n). De definitie van 'extensief recreatief medegebruik' in artikel 1.57 lijkt kamperen niet toe te staan.[1] Voorliggend bestemminsplan lijkt hiermee een beperking op te leveren ten opzichte van het vigerende, uit 2003

[1] Artikel 1.57 van het Vast te stellen bestemmingsplan verstaat onder extensief recreatief medegebruik: '*die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, waarbij het aantal recreanten per hectare beperkt is, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie*'.

stammende bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan spreekt in Artikel 5.1 onder e dat de voor bos en natuur bestemde gronden bestemd zijn voor 'recreatief medegebruik'. De toelichting bij dat bestemmingsplan geeft zelfs expliciet aan in punt 8.3.5. Recreatie onder e *'Groepskamperen buiten een kampeerterrein': Het incidenteel kamperen door groepen, bijv scoutinggroepen tijdens zomerkampen'. Voor groepskamperen buiten kampeerterreinen worden mogelijkheden geboden op bestaande terreinen*'.

In de ingediende zienswijze heeft het OBS de gemeente verzocht het ontwerp bestemmingsplan in die zin aan te doen passen dat de voor 'Natuur' aangewezen gronden, ter plaatse van de aanduiding 'scouting' mede bestemd worden voor het verrichten van scoutingactiviteiten (middels een functieaanduiding) of de bestemming 'Maatschappelijk' uit te breiden tot het gehele perceel (waarvoor erfpacht overeenkomsten met de gemeente van kracht zijn).
Ten aanzien van dit punt heeft de gemeente niet ingestemd met ons voorstel om de voor het terreingedeelte met de bestemming 'Natuur' ook de aanduiding scouting op te nemen. Strikt geïnterpreteerd zou dit betekenen dat kamperen in de voor natuur bestemde perceelgedeelten na vaststelling van voorliggend plan niet meer mogelijk is.

Gelet op het grote belang om het reeds jarenlange gebruik van de volledige percelen van betreffende scoutingterreinen voor scoutingactiviteiten te kunnen continueren, bestaat de uitdrukkelijke wens een toekomstige situatie te voorkomen waarin de regels uit voorliggend ontwerp bestemmingsplan tegengeworpen zouden kunnen worden aan de scoutinggroepen.

Gelet hierop verzoekt het OBS de gemeenteraad voorliggend bestemmingsplan in die zin aan te doen passen dat scoutingactiviteiten, inbegrepen jeugdkampen in de toekomst onverminderd ook in de voor 'Natuur' aangewezen perceelgedeelten kunnen blijven plaatsvinden.

Daarnaast is in RA6 gewezen op de nog immer van kracht zijnde, op 22 mei 2014 met de gemeente Bergen op Zoom afgesloten erfpachtovereenkomst (zie bijlage 7). Deze bevat in artikel 9, lid 3 navolgende bepaling: '*de grondeigenaar (ic de gemeente Bergen op Zoom) geeft toestemming het terrein en de gebouwen structureel te verhuren aan de verenigingen Scouting Kizito en Scouting Markiezaatsgroep alsmede incidenteel te verhuren aan scoutinggroepen of andere instanties met educatieve grondslag voor bivakkeren (gebouwen) en/of kamperen (terrein). Commercieel verhuur is niet toegestaan.*' Deze bepaling is in lijn met het toen van kracht zijnde Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003 dat, zie bovenstaande tabel, recreatief medegebruik toeliet voor de voor Natuur bestemde gronden en evenals groepskamperen buiten een kampeerterrein op bestaande terreinen.

5. Bezwaar

Zowel het Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003 als de erfpachtovereenkomst tussen Stichting Scouting Markiezaatsgroep en de gemeente Bergen op Zoom betreffende het perceel gelegen aan de Bergsebaan 27 te Bergen op Zoom laten het houden van jeugdkampen op het gehele terrein toe.
Het bezwaar van Stichting Scouting Markiezaatsgroep richt zich op het door de gemeente nalaten van het opnemen van een bepaling in het Ontwerpbestemmingsplan Veegplan Buitengebied Oost 2020 die het kunnen blijven uitvoeren van scoutingactiviteiten, inbegrepen

jeugdkampen op de voor Natuur bestemde gronden op het terrein in gebruik bij stichting Scouting Markiezaatsgroep mogelijk maakt. Dit nalaten:

1) is in strijd met het beoogde conserverend karakter van Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 en Ontwerpbestemmingsplan Veegplan Buitengebied Oost 2020 dat beoogt de bestaande (legale) situatie vast te leggen,
2) leidt tot een ernstige vermindering van de gebruiksmogelijkheden waar het betreft het houden van jeugdkampen op het terrein buiten de voor Maatschappelijk bestemde gronden,
3) is in tegenspraak met de 8 juni 2021 door de wethouder gedane toezegging dat het houden van jeugdkampen op het terreingedeelte met de bestemming Natuur mogelijk moet blijven.

6. Planschade

Een vermindering van de gebruiksmogelijkheden van het terrein leidt tot een afname van de inkomsten voor de stichting doordat de mogelijkheden om het terrein aan andere groepen beschikbaar te stellen voor jeugdkampen afneemt. In het geval de in dit bezwaarschrift verzochte aanpassing van het Ontwerpbestemmingsplan Veegplan Buitengebied Oost niet wordt overgenomen, dan ziet de stichting Scouting Markiezaatsgroep zich genoodzaakt gederfde inkomsten als planschade in te dienen bij de gemeente Bergen op Zoom.

Namens Scouting Markiezaatsgroep spreken wij onze dank uit aan de leden van de gemeenteraad voor het mogen uiten het bezwaar ten aanzien van het Ontwerpbestemmingsplan. We hopen dat u tegemoet wil komen aan het bezwaar en besluit het plan gewijzigd vast te stellen zodat onze jeugdleden ook in de toekomst met veel plezier gebruik kunnen maken van ons terrein.

Voorzitter Stichting Scouting Markiezaatsgroep

Bijlagen:

Bijlage 1: Bestemmingsplan Buitengebied Oost, februari 2003.
Bijlage 2: Memo gemeente Bergen op Zoom, Zienswijzen Vereniging Scouting Markiezaatsgroep nav ontwerp bp 'Buitengebied Oost', 11 maart 2019.
Bijlage 3: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020, Overlegorgaan Bergse Scoutinggroepen, 4 juli 2020.
Bijlage 4: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Oost, Stichting Scouting Markiezaatsgroep, 9 juli 2020.
Bijlage 5: Gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020, RVB21-0016, 16 maart 2021.
Bijlage 6: Reactie op Vast te stellen Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020, Overlegorgaan Bergse Scoutinggroepen, 4 mei 2021.
Bijlage 7: Erfpachtovereenkomst Stichting Scouting Markiezaatsgroep en gemeente Bergen op Zoom dd 22 mei 2014.

Bijlage 1

047-165
Vastgesteld

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van
16-09-03 Mij bekend 098424
hoofd bureau

(mr. Th.B.C.M. Berenschot)

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Bestemmingsplan Buitengebied Oost



Behoort bij Raadsbesluit van
29 januari nr. 2003

Mij bekend
Raadsgriffier

Februari 2003

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Bestemmingsplan Buitengebied Oost

Vastgesteld

Inhoud

A. Toelichting, gedateerd februari 2003

B. Voorschriften, gedateerd februari 2003

C. Plankaart 1, schaal 1 : 5.000, tekeningnr. 04716501.S01, 04716501.S02, 04716501.S03 blad 1 t/m 3, gedateerd februari 2003

Plankaart 2, schaal 1: 20.000, tekeningnr. 04716502.S01, gedateerd februari 2003

Plankaart 3, schaal 1: 20.000, tekeningnr. 04716503.S01, gedateerd februari 2003

Behoort bij Raadsbesluit van
30 januari nr. 2003.

Mij bekend
Raadsgriffier

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land bv

st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Bestemmingplan Buitengebied Oost

Toelichting

POUDEROYEN compagnons

Februari 2003

INHOUD BLZ

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding planherziening 5
1.2 Plangrenzen 5
1.3 Planproces 6
1.4 Opbouw van deze toelichting 6

2 BELEIDSKADER 7
2.1 Rijksbeleid 7
2.2 Provinciaal beleid 9
2.3 Beleid waterbeheerders 14
2.4 Gemeentelijk beleid 17
2.5 StructuurvisiePlus 21

3 BOUWSTEEN NATUUR EN LANDSCHAP 23
3.1 Abiotische karakteristiek 23
3.1.1 Geomorfologie 23
3.1.2 Bodem 23
3.1.3 Waterhuishouding 24
3.2 Biotische karakteristiek 24
3.3 Archeologie en cultuurhistorie 28
3.4 Ruimtelijk Patroon 28
3.5 Wensbeeld natuur en landschap 30

4 BOUWSTEEN LANDBOUW 33
4.1 Agrarische Structuur 33
4.2 Ontwikkelingen, knelpunten en perspectieven 37
4.3 Wensbeeld Landbouw 39

5 BOUWSTEEN RECREATIE 43
5.1 De huidige toeristisch-recreatieve structuur 43
5.2 Knelpunten en ontwikkelingen 46
5.3 Wensbeeld recreatie 47

6 BOUWSTEEN MILIEU EN WATER 51
6.1 Milieu 51
6.1.1 Verzuring 51
6.1.2 Vermesting 52
6.1.3 Verspreiding 52
6.1.4 Verstoring 53
6.1.5 Verdroging 53
6.1.6 Wensbeeld milieukwaliteit 55
6.2 Water 57
6.2.1 Analyse grondwatersysteem 57
6.2.2 Analyse oppervlaktewatersysteem 57
6.2.3 Wensbeeld waterbeheer 59

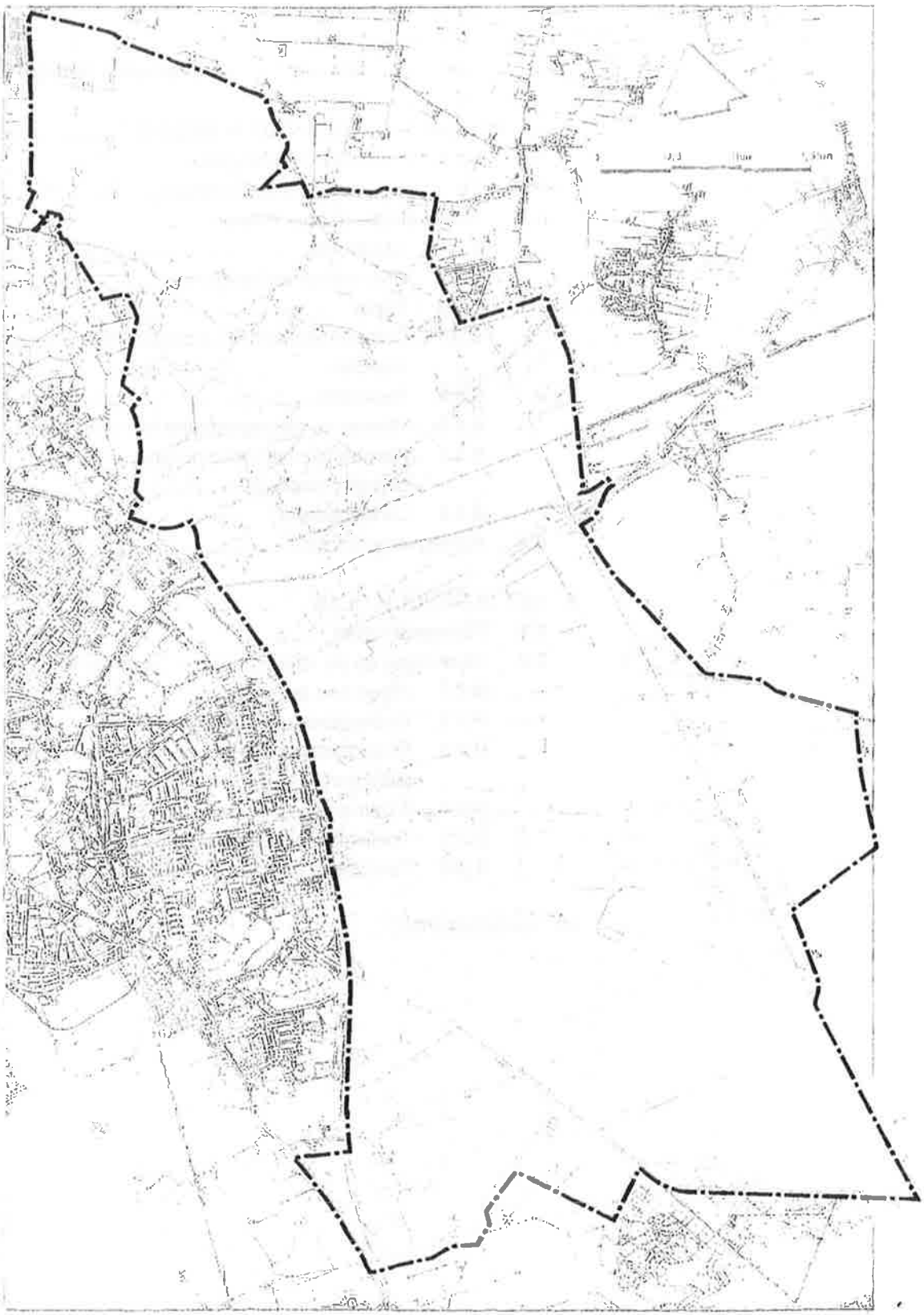
7 HOOFDLIJNEN GEMEENTELIJK BELEID 61
7.1 Inleiding 61
7.2 Doelstellingen 61
7.3 Integraal streefbeeld 62
7.4 Toetsing aan de wensbeelden 67
7.5 Toetsing streefbeeld aan het Streekplan Noord-Brabant 2002 70

8 UITWERKING GEMEENTELIJK BELEID 73
8.1 Vertaling naar bestemmingen 73
8.2 Toelichting gebiedsbestemmingen 75
8.3 Beleid uitgewerkt per functie 77
8.3.1 Landbouw 77
8.3.2 Bos, natuur en landschap 83
8.3.3 Water 85
8.3.4 Cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle objecten 86
8.3.5 Recreatie 86
8.3.6 Wonen en niet-agrarische bedrijvigheid 90
8.3.7 Hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen 91
8.3.8 Landgoederen 93
8.4 Aanlegvergunningen 94

9 HET JURIDISCH PLAN 97
9.1 Plansystematiek 97
9.2 Toelichting op de voorschriften en plankaarten 99
9.2.1 Algemene aspecten 100
9.2.2 Gebiedsbestemmingen (Kaart 1) 100
9.2.3 Overige aanduidingen en belemmeringzones op de plankaart 110
9.2.4 Algemene bepalingen 112
9.2.5 Toelichting op kaart 2 "Ontwikkelingen" 113
9.2.6 Toelichting op kaart 3 "Afstemming" 115

10 HANDHAVING 117

Overzichtskaart Bergen op Zoom



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding planherziening

De gemeente Bergen op Zoom is op 1 januari 1997 ontstaan door een samenvoeging van de voormalige gemeenten Bergen op Zoom, Halsteren en kleine delen van Steenbergen, Wouw en Woensdrecht. Voor de buitengebieden van de (voormalige) gemeenten Halsteren, en Wouw vigeren nog tamelijk actuele bestemmingsplannen.
Voor het voormalige Steenbergen is een afzonderlijk bestemmingsplan in voorbereiding.
Voor het buitengebied van de voormalige gemeente Bergen op Zoom vigeert nog het bestemmingsplan buitengebied dat is vastgesteld op 27 april 1979 en deels het uitbreidingsplan in hoofdzaak Bergen op Zoom, daterend van juli 1962.
Voor het gebied "de Heimolen e.o." (voormalige gemeente Woensdrecht) vigeert het bestemmingsplan buitengebied Woensdrecht, vastgesteld in april 1989.
De wettelijke herzieningstermijn (10 jaar) is derhalve (royaal) verstreken. Naast deze formele herzieningsgrond zijn er inhoudelijke redenen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan buitengebied:

* In het plangebied is veel functieverandering opgetreden, waarbij ten dele kwaliteitsverlies is opgetreden (verrommeling). Het vigerende bestemmingsplan biedt daarbij in de praktijk weinig sturingsmogelijkheden.
* Aanzienlijke delen van het plan zijn van goedkeuring onthouden. Ter plaatse geldt in de meeste gevallen een weinig adequaat plan in hoofdzaken.
* Nieuw Rijks- en provinciaal beleid en nieuwe inzichten en ontwikkelingen in het buitengebied, zoals het beleid met betrekking tot de glastuinbouw en de Webvisie zijn niet in het bestemmingsplan verwerkt.
* In de loop der tijd is een aantal situaties ontstaan die afwijken van het bestemmingsplan, zoals permanente bewoning van recreatiewoningen. Voor dergelijke situaties dient nieuw planologisch en handhavingsbeleid te worden geformuleerd.

1.2 Plangrenzen

Het plangebied betreft het buitengebied van de voormalige gemeente Bergen op Zoom voor zover gelegen ten oosten van de stad alsmede het gebied "de Heimolen e.o." (voormalige gemeente Woensdrecht). Voor het buitengebied aan de westzijde van de stad wordt een stedelijke ontwikkeling overwogen. Daarom is dit gebied buiten het bestemmingsplan gelaten. Ook de gebieden die deel uitgemaakt hebben van de voormalige gemeenten Halsteren, Steenbergen en Wouw, waar nog tamelijk actuele plannen gelden, vallen buiten het plangebied.
Het plangebied is weergegeven op de overzichtskaart.

1.3 Planproces

Als voorbereiding van het bestemmingsplan buitengebied is een aantal bouwstenen ontwikkeld, te weten:

* Startnotitie, 23 juli 1996;
* Landschapsbeleidsplan, 22 november 1996;
* Landbouwontwikkelingsvisie, 31 oktober 1996;
* Toeristisch Recreatief Actieplan 1995;
* Milieuanalyse buitengebied, 17 febr. 1998.

Aan de hand van deze bouwstenen zijn wensbeelden ontwikkeld. In een wensbeeld is per sector een optimaal wensenplaatje verwoord en verbeeld. Deze wensbeelden zijn vervolgens met elkaar geconfronteerd. Bij deze confrontatie is tevens rekening gehouden met het bestaande Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het resultaat is het integrale streefbeeld. Ook heeft afstemming plaatsgevonden met de eveneens in voorbereiding zijnde structuurvisie. Dit streefbeeld is vervolgens vertaald tot een voorontwerpbestemmingsplan.
De wensbeelden, het integrale streefbeeld en het voorontwerp-bestemmingsplan zijn besproken in de gemeentelijke projectgroep (vertegenwoordigers van gemeentelijke diensten) en de klankbordgroep (vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties).
Het voorontwerpbestemmingsplan is vervolgens het traject van inspraak en vooroverleg ingegaan. Het plan heeft vanaf 29 oktober 2001 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Op het plan zijn zowel vanuit de inspraak als vanuit het vooroverleg circa 75 reacties binnengekomen. Deze zijn zorgvuldig geordend en beantwoord in een aparte inspraaknotitie.

1.4 Opbouw van deze toelichting

Hoofdstuk 2 geeft het beleidskader weer van Rijk, provincie, waterbeheerders en gemeente.
Vervolgens worden in de hoofdstukken 3 t/m 6 de hiervoor genoemde bouwstenen behandeld. Deze bouwstenen monden steeds uit in een sectoraal wensbeeld.
Hoofdstuk 7 betreft het integraal streefbeeld.
In hoofdstuk 8 wordt de plansystematiek toegelicht.
In hoofdstuk 9 worden de voorschriften artikelsgewijs toegelicht.
Hoofdstuk 10 tenslotte behandelt het handhavingsbeleid.

2 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zullen de belangrijkste beleidsnota's op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor wat betreft de relevante aspecten nader worden belicht.

2.1 Rijksbeleid

Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX)
In de vierde nota over de ruimtelijke ordening extra (1993) zijn de beginselen, hoofdlijnen en belangrijkste maatregelen van het nationaal ruimtelijk beleid samengevat. Het rijk wil met de VINEX de ruimtelijke kwaliteit van de landelijke gebieden handhaven en / of ontwikkelen. Daartoe heeft ze een viertal ontwikkelingsrichtingen opgesteld, de vier koersen.
Het gebied grenzend aan de stad Bergen op Zoom en ten zuiden van de gemeente (Brabantse Wal) valt in de groene koers. In dit gebied zijn ecologische kwaliteiten richtinggevend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid is gericht op het behouden en ontwikkelen van natuurwaarden, onder meer door het optimaliseren van hydrologische omstandigheden. Het overig deel van de gemeente valt binnen de bruine koers. Hier dient de agrarische ontwikkeling plaats te vinden in een ruimtelijk mozaïekpatroon met andere functies. Grondgebonden landbouw is in oppervlakte de overheersende functie en er is ruimte voor intensieve veehouderij in kleine ruimtelijke eenheden.

Structuurschema Groene Ruimte
In het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) worden de belangrijkste doelstellingen voor het nationaal ruimtelijk beleid voor land- en tuinbouw, bosbouw, natuur, landschap en recreatie weergegeven.

* Kerngebied ecologische hoofdstructuur (EHS)
  Het bosgebied ten oosten en zuiden van Bergen op Zoom is aangegeven als kerngebied ecologische hoofdstructuur (EHS). In een kerngebied geldt een planologische basisbescherming. In en in de onmiddellijke nabijheid van het kerngebied worden ingrepen en ontwikkelingen, die de wezenlijke kenmerken of eigenschappen aantasten, niet toegestaan.

* Bestaand nationaal landschapspatroon
  In hetzelfde gebied is het beleid erop gericht om het bestaande landschapspatroon te behouden. Het te behouden landschapspatroon staat beschreven in de Nota Landschap.

* Ruimtelijke afstemming tussen sectoren
  Ten aanzien van de EHS hanteert het Rijk een bufferbeleid, die erop gericht is dat activiteiten buiten de EHS de condities van gewenste natuurwaarden binnen de EHS niet belemmeren.

Nationaal Milieubeleidsplan 3
Het NMP 3 geeft voor milieuthema's de belangrijkste nationale doelstellingen weer. Per sector is aangegeven hoe de doelstellingen bereikt kunnen worden. Het Rijk geeft ten aanzien van de landbouw op de zandgronden een drietal belangrijke aandachtspunten op milieugebied. Dit zijn aandachtspunten waaraan in de nabije toekomst harder gewerkt moet worden. Het betreft:
* de ammoniakemissiereductie;
* de nitraatuitspoeling;
* de fosfaatverzadigde gronden.

De belangrijkste instrumenten voor uitvoering van het milieubeleid ten aanzien van de landbouw zijn de MINAS (mineralen aangifte systeem), de Herstructureringswet varkenshouderij en de Reconstructiewet. Aangezien Bergen op Zoom buiten de reconstructiegebieden ligt, is de Reconstructiewet niet voor het plangebied van toepassing.
Omdat veel problemen op milieugebied afhangen van omstandigheden in de regio, wordt in gevoelige gebieden en gebieden met een hoge milieubelasting gebiedsgericht beleid ontwikkeld. Waar mogelijk wordt daarbij ingespeeld op locale initiatieven, zoals bijvoorbeeld milieucoöperaties.

Vierde Nota Waterhuishouding (WHH)
De hoofddoelstelling van de vierde nota waterhuishouding (WHH 4) is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Het duurzaam gebruik slaat zowel op het ecologisch functioneren als op economisch gebruik van het watersysteem, zoals transport en drinkwaterwinning.
In de nota worden thema's watersysteembenadering en integraal waterbeheer, die in de 3e nota WHH een belangrijk uitgangspunt vormden, verder uitgewerkt. De watersysteembenadering houdt in, dat bij de locatiekeuze en de inrichting van gebieden rekening gehouden wordt met de eigenschappen van het watersysteem. Integraal waterbeheer betekent, dat waterkwaliteits- en kwantiteitsaspecten en ecologische aspecten integraal worden meegenomen bij inrichting en beheer.
Landelijk worden gemeenschappelijke doelen gesteld, die vervolgens een regionale uitwerking krijgen. In een tweetal bijlagen zijn normen voor onder andere de oppervlakte- en grondwaterkwaliteit en een actiepuntenlijst opgenomen.

* Streefbeelden
  Voor ieder type waterhuishoudkundig systeem wordt de hoofddoelstelling geconcretiseerd in de vorm van streefbeelden. In totaal worden er acht streefbeelden onderscheiden. Relevant voor de gemeente Bergen op Zoom zijn de volgende streefbeelden:
  - Streefbeeld "grondwater in Midden- en Hoog-Nederland". Delen van midden en hoog Nederland vormen infiltratiegebieden van vrijwel alle zoete grondwatersystemen. Grondwaterstromen en grondwaterpeilen die noodzakelijk zijn voor behoud en ontwikkeling van natuurwaarden blijven intact. Gebiedseigen water moet zoveel mogelijk worden vastgehouden.
  - Streefbeeld "beken". De belangrijkste functie van beken is de afwatering van hun stroomgebied. Veel beken hebben daarnaast een functie voor natuur.

De EG Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn is een onderdeel van Natura 2000, een Europees initiatief om een ecologisch netwerk van natuurgebieden in Europa duurzaam te beschermen. Voor 1 augustus 1999 kent Nederland 58 speciale beschermingszones. Bij het opstellen van een bestemmingsplan spelen op te stellen beschermingsmaatregelen een belangrijke rol.
Het huidig gebruik in- en rondom de speciale beschermingszones kan in het algemeen worden voortgezet. Intensiveringen van het huidig gebruik en nieuwe activiteiten moeten voortaan worden beoordeeld op mogelijke schadelijke gevolgen voor vogels in de speciale beschermingszones. Er mag ook niet gejaagd worden, tenzij in het kader van beheer en schadebestrijding. Andere belangen, die het belang van de beschermingszone doorkruisen, zoals de aanleg van een weg, zijn in principe niet mogelijk. Er kan echter een afweging plaatsvinden in het voordeel van de andere functie, maar daar moet dan iets tegenover staan (natuurcompensatie).Het bosgebied ten zuiden van de A58 is aangewezen als vogelrichtlijngebied.

2.2 Provinciaal beleid

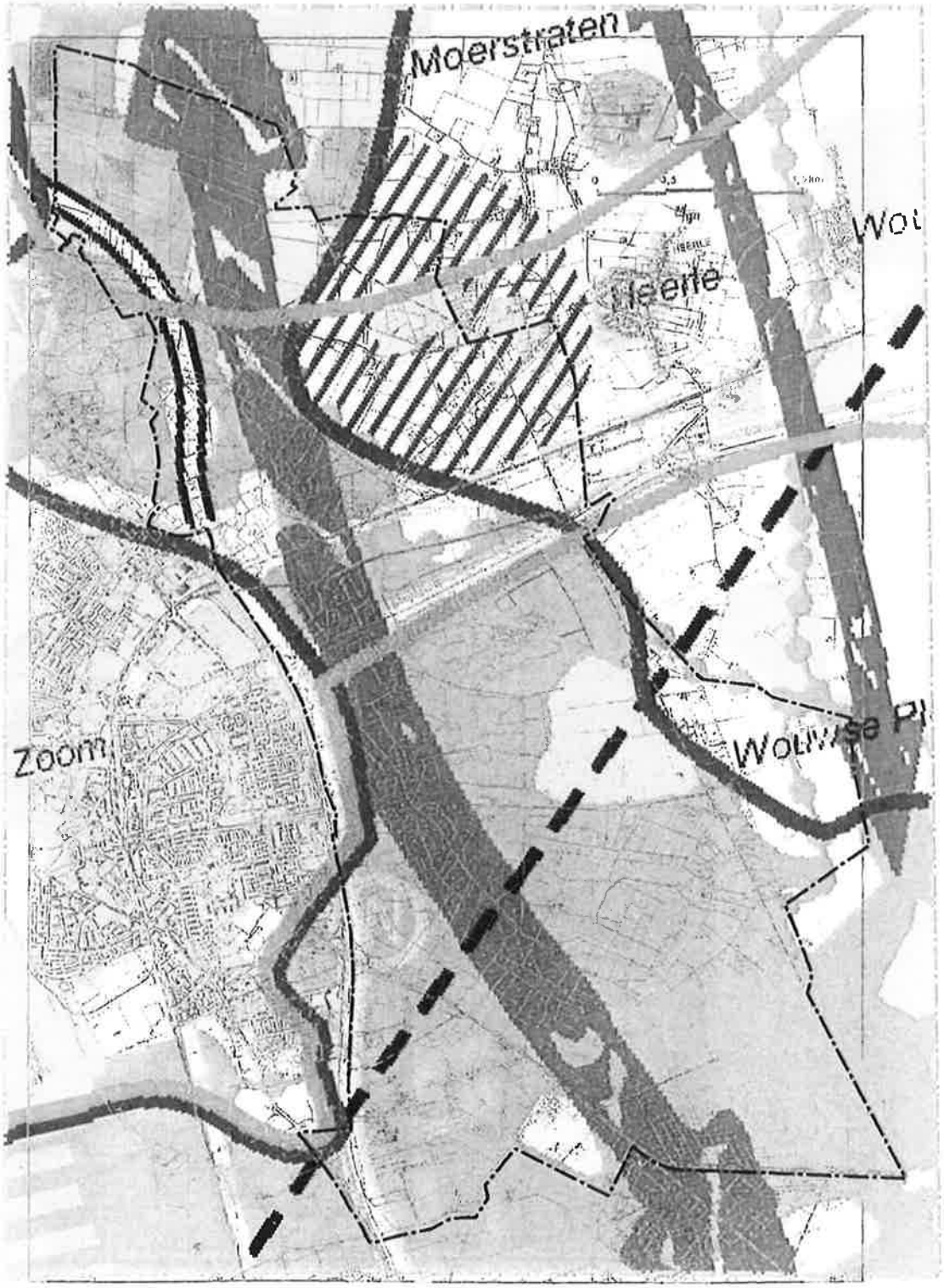
Streekplan Noord-Brabant

In het streekplan van de provincie Noord-Brabant is het buitengebied gezoneerd in een groene hoofdstructuur (GHS) en een agrarische hoofdstructuur (AHS). Samen omvatten ze het gehele buitengebied van de provincie.
In de GHS staat de natuurfunctie voorop. Hier is plaats voor grondgebonden landbouw en recreatie met een groen karakter. Afhankelijk van de kwetsbaarheid van het gebied en de aard van de te beschermen natuurwaarden wordt bepaald welke vormen van landbouw, toerisme en recreatie toelaatbaar zijn en met welke intensiteit.

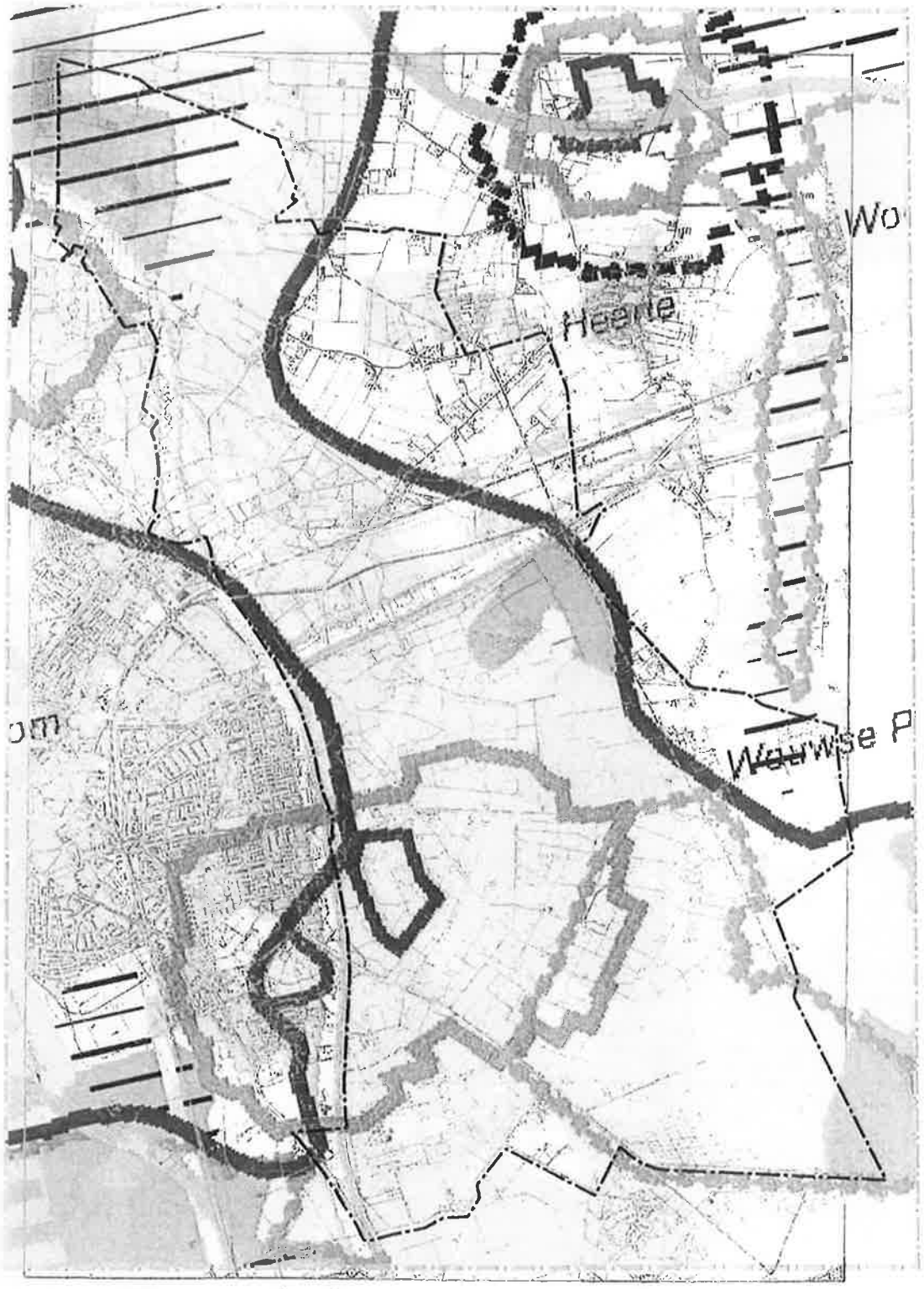
Een groot deel van het grondgebied rond Bergen op Zoom bestaat uit bos- en natuurgebied en maakt deel uit van de GHS. In het ruimtelijk beleid staat voorop dat de grondgebruiksvormen zich ontwikkelen in overeenstemming met het landschapsecologische systeem. Tegelijkertijd moet er aandacht zijn voor cultuurhistorische waarden.
In de bos- en natuurgebieden moet gezorgd worden voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.
Een deel van het noordelijk plangebied is aangemerkt als natte natuurparel. De natte natuurparel bestaat in dit geval uit landbouwgebieden, die deze bijzondere natuurwaarde (nog) niet hebben, maar waarvoor deze waarden wel worden nagestreefd. Door het gebied dient een ecologische verbindingszone tot stand te komen. Hier is het beleid gericht op het bevorderen van migratiemogelijkheden voor planten- en diersoorten.
Een klein deel van het grondgebied maakt deel uit van de AHS. In de AHS staat instandhouding en versterking van de landbouw voorop. Landbouwbedrijven hebben er in beginsel de ruimte om zich te ontwikkelen in de door hen gewenste richting. Net als binnen de GHS zijn ook binnen de AHS verschillende gebiedscategorieën te onderscheiden. Naast de landbouw wordt in de AHS ruimte geboden voor toerisme en recreatie.
Het noordoostelijke deel van het plangebied is een mogelijk doorgroeigebied voor de glastuinbouw. Deze gebieden zijn om uiteenlopende redenen niet geschikt voor uitgroei tot een vestigingsgebied, maar hier bestaat wel de mogelijkheid voor het ontwikkelen van een doorgroeigebied voor de glastuinbouw.

Het buitengebied van Bergen op Zoom maakt deel uit van de stedelijke regio Bergen op Zoom-Roosendaal. De ruimtelijke effecten die samenhangen met de ligging van West-Brabant tussen Rotterdam en Antwerpen moeten in de stedelijke regio's worden opgevangen. Aan de noordzijde kent de stedelijke regio, met de overgang van zand naar klei waar de kwelzone begint, een vrij harde begrenzing. Deze gradiënt kan worden versterkt in ruimtelijk en natuurlijk opzicht. De
De Brabantse Wal is aangegeven als regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE), die hier doorloopt in de stedelijke regio. De natuur- en landschapswaarden van deze RNLE dienen te worden gewaarborgd.
De belangrijkste hoofdinfrastructuur is de A58, die als eerste orde verbindingsweg Breda en Roosendaal en Rotterdam via de A17 met Bergen op Zoom en de provincie Zeeland verbindt. Ook de spoorlijn, die door Bergen op Zoom leidt, verbindt Zeeland en de provincie Brabant met elkaar. Voor de aanleg van de rijksweg A4 is een tracébesluit genomen dat in beroep deels is vernietigd door de Raad van State.
Bergen op Zoom heeft een eigen haven en is verbonden met het Schelde-Rijnkanaal. De hoofdzaken uit het streekplan zijn op bijgaande kaart "streekplan" weergegeven.

Streekplankaart 1



Streekplankaart 2



Waterhuishoudingsplan 2 'samen werken aan water' (WHP 2)
Waterhuishoudingsplan 2 'samen werken aan water' bevat de hoofdlijnen voor het waterbeleid van de provincie Noord-Brabant in de periode 1998 - 2002. Het hoofddoel is het bereiken en in stand houden van watersystemen, die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant.

* Waterhuishoudkundige functies
  De basis voor het waterbeleid wordt gevormd door de waterhuishoudkundige functies. Er wordt een vijftal gebruiksvormen van het water onderscheiden, namelijk ten behoeve van de landbouw, het wonen, de natuur, het gebruik als viswater en het gebruik als zwemwater (zie pagina 33 WHP 2). Voor alle gebruiksfuncties gelden een aantal algemene doelstellingen en een aantal specifieke doelstellingen. De functie natuur is verder onderverdeeld in een viertal subfuncties (zie pagina 26 WHP 2).

* Algemene doelstellingen
  De algemene doelstellingen die op alle functies betrekking hebben zijn in een vijftal thema's verwoord. Deze thema's hebben te maken met het mogelijk maken van het gebruik van water, het verantwoord en efficiënt gebruik ervan en het verbeteren van de kwaliteit. Daarnaast zijn de vormgeving van waterlopen en de watersysteembenadering belangrijke thema's van de provincie. Bij de vormgeving van waterlopen moet gedacht worden aan het aanpassen van de vorm van de waterloop aan de toegekende functie. Zo zal voor waterlopen met de functie natuur gewerkt worden aan een herstel van de natuurlijke loop. Water in de stad vervult veel functies.
  Bij de uitvoering van beleid zijn de doelstellingen, die gekoppeld zijn aan de functietoekenning van het water richtinggevend (p 35).

* Aandachtsgebieden
  Naast algemene doelstellingen heeft de provincie zes waterhuishoudkundige aandachtsgebieden geselecteerd, die speciale en meer gebiedsgerichte aandacht verdienen.

  De Brabantse Wal verdient speciale aandacht ten behoeve van aanwezige natte natuurwaarden (kwel, vennen en heiden), vanwege de verdrogingsproblematiek, die er speelt. Waterconservering in de landbouw is hier een belangrijke maatregel.

* Waterhuishoudkundige functies in Bergen op Zoom
  In de bosgebieden op de Brabantse Wal heeft het water een functie voor de Groene Hoofdstructuur.

Deze bosgebieden zijn doorgaans vrij droge gebieden. Het grootste deel vormt een infiltratiegebied. Waar het water een functie heeft voor de landnatuur, zoals rond de vennen van landgoed Zoomland en aan de Balse Dreef, dient het water ook afgestemd te worden op de (land) natuurfunctie. De natuur in deze gebieden is afhankelijk van kwel of van een gemiddeld vrij hoge waterstand. Tegengaan van verdroging is hier belangrijk. Het water in de vennen zelf heeft een functie als waternatuur. Voor wateren met deze functie dienen zowel het water, de bodem en oevers zich ecologisch te ontwikkelen.
De Zoom is een waterloop met een natuurfunctie. De Ligne, ten noorden van de Spoorlijn Bergen op Zoom - Roosendaal, is aangeduid als een ecologische verbindingszone.
Om elementen van de Groene Hoofdstructuur te verbinden dienen ecologische verbindingen langs deze waterlopen gerealiseerd te worden. Het water dient deze functie mogelijk te maken.

De waterhuishoudkundige functies zijn op de kaart "waterhuishoudingsplan 2" weergegeven.

Provinciaal Milieubeleidsplan
De hoofddoelstelling van het provinciale milieubeleid luidt: het bevorderen van een duurzame ontwikkeling door middel van integraal ketenbeheer. Net als het NMP 2 en 3 werkt het provinciaal Milieubeleidsplan met thema's en doelgroepen. Voor de doelgroep landbouw zijn vooral de thema's vermesting, verzuring en verspreiding van prioritaire stoffen en bestrijdingsmiddelen van belang. De provinciale ammoniakdoelstellingen zijn vertaald in een ammoniakreductieplan voor West-Brabant. Als gevolg van een gebrek aan draagvlak is dit plan echter niet vastgesteld.

Uitwerkingsplan grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de openbare drinkwatervoorziening in Noord-Brabant
Rond grondwaterbeschermingsgebieden dient de bodem beschermd te worden door middel van beperkingen van activiteiten, die de kwaliteit van bodem en grondwater kunnen aantasten.

2.3 Beleid waterbeheerders

Het waterschap Het Scheldekwartier is verantwoordelijk voor het regionale waterkwantiteitsbeheer in Zuidwest-Brabant, waaronder de gemeente Bergen op Zoom. Het Hoogheemraadschap van West-Brabant is verantwoordelijk voor het waterkwaliteitsbeheer alsmede het kwantiteitsbeheer en het vaarwegbeheer op de boezemwateren en de zorg voor de waterkeringen.
De vijf waterbeheerders in West-Brabant, waaronder waterschap Het Scheldekwartier en het Hoogheemraadschap van West-Brabant hebben gezamenlijk het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant 2 (IWWB-2) en de Ruimtelijke Ordeningsvisie 'Water op de Kaart' uitgebracht.



WATERHUISHOUDKUNDIGE FUNCTIES

- deelfunctie waternatuur, vennen, wielen, meren, plassen, oude rivier- en beekmeander en laagveengebieden
- deelfunctie waternatuur, waterlopen
- deelfunctie water voor de landnatuur
- deelfunctie ecologische verbindingszone
- combinatie van deelfunctie waternatuur en deelfunctie water voor de landnatuur
- Functie water in bebouwd gebied
- Functie water voor de agrarische hoofdstructuur
- functie zwemwater

OVERIGE AANDUIDINGEN

- overige waterlopen

Integraal Waterbeheersplan West-Brabant 2
Meer dan in het eerste Waterbeheersplan is in het IWWB-2 de watersysteembenadering het uitgangspunt. Deze vormen onder meer de onderlegger voor de ruimtelijke kwaliteit. De waterbeheerders willen zich pro-actief opstellen in het beschermen en ontwikkelen van duurzame watersystemen via beïnvloeding van in het bijzonder het ruimtelijk beleid. Knelpunt bij het huidige streven naar een duurzaam watersysteem is veelal de positionering van beleidsfuncties en gebruiksfuncties binnen het watersysteem. Deze zijn onvoldoende gebaseerd op het hydrologisch ordenend principe waarbij een spanningsveld ontstaat bij de uitwerking van het ruimtelijk beleid en het streven naar een duurzaam watersysteem.

Het beleid van de waterbeheerders voor de korte en middellange termijn berust op de functietoekenning door de provincie in het WHP2. Daarbij wordt echter aangetekend, dat de functietoekenning door de provincie berust op het huidige en toekomstige grondgebruik. Daarin is een visie op het ontwikkelen en beheren van duurzame watersystemen nog niet verwerkt.
In gebieden met "Water voor de Agrarische hoofdstructuur" is het waterbeheer gericht op het behoud en scheppen van waterhuishoudkundige randvoorwaarden die nodig zijn voor een duurzame en concurrerende landbouw. Dit betekent minimalisatie van vochttekort en wateroverlast door waterconservering.
In gebieden met "Water voor de Groene hoofdstructuur" is het waterbeheer gericht op stand-still en zo mogelijk herstel van de waterhuishoudkundige situatie ten behoeve van de functies natuur en bos.
Zowel het vergunningen- als het ontheffingenbeleid met betrekking tot lozingen en onttrekkingen wordt ingezet om verdere verdroging door ontwatering, afwatering en grondwateronttrekkingen te voorkomen. Overigens is met betrekking tot grondwateronttrekkingen de provincie de vergunningverlenende instantie.

Visie 'Water op de kaart'
De West-Brabantse waterbeheerders hebben als onderdeel van het Integraal Waterbeheersplan een Ruimtelijke Ordeningsvisie (RO-visie) op duurzame watersystemen in West-Brabant opgesteld. Deze visie moet een bijdrage leveren aan de afstemming tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening en water. In deze RO-visie hebben waterbeheerders vanuit het oogpunt van een duurzaam watersysteem een aantal ordeningsprincipes geformuleerd voor de ruimtelijke ontwikkeling op de lange termijn. Deze principes zijn vervolgens vertaald naar waterkansenkaarten voor het gebied.

In de RO-visie hebben de waterschappen vier grondgebruiksvormen onderscheiden, te weten landbouw, natuur, bebouwd gebied en retentiegebied. Op de waterkansenkaarten is voor elk van de grondgebruiksvormen aangegeven welke gebruiksmogelijkheden het watersysteem biedt en welke beperkingen er kunnen zijn vanuit een streven naar een duurzaam waterbeheer.

Op de waterkansenkaart voor landbouw is het landbouwkundig gebruik aangepast aan de eigenschappen van het watersysteemonderdeel. Voor het noordelijk deel van het plangebied, langs de Ligne, is aangegeven dat dit gebied vanuit het watersysteem geschikt is voor grasland. Om het gebiedseigen water vast te kunnen houden is diepe ontwatering in deze gebieden ongewenst.

Op de waterkansenkaart voor natuur is voor het plangebied een ecologische verbindingszone langs de Zoom aangegeven. Ten zuiden van deze waterloop is een ecobeekstroomgebied aangegeven.

Langs beken dient geen bebouwing plaats te vinden. Voor het plangebied is dat het geval aan de zuidzijde van de Zoom. In de overige delen van het gebied is stedelijke uitbreiding mogelijk onder voorwaarden infiltratiegebied of onder voorwaarden van intermediair gebied.

Op de waterkansenkaart voor retentiegebieden zijn de gebieden aangegeven die voor berging van water in aanmerking komen. In het plangebied liggen geen gebieden die in aanmerking komen voor retentie.

2.4 Gemeentelijk beleid

Startnotitie bestemmingsplan buitengebied Bergen op Zoom (1996)
In de startnotitie uit 1996 is een beleidsoriëntatie opgenomen voor het buitengebied van de gemeente Bergen op Zoom voor de gemeentelijke herindeling. Het grondgebied van de gemeente Halsteren en Woensdrecht (Noord) is hierin nog niet meegenomen. In het buitengebied wordt en onderscheid gemaakt tussen:

* bos- en natuurgebied;
* agrarisch gebied;
* stadsrandgebied.

* Bos- en natuurgebied
  In het bosgebied ligt het accent op de bescherming van natuurwaarden. Daarbinnen moeten de recreatieve functies afgestemd worden.

* Agrarisch gebied
  In het landelijk gebied dient rekening te worden gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw. Het agrarische gebied van de gemeente heeft echter een sterke ruimtelijke relatie met het

aanliggende bos- en natuurgebied. Bergen op Zoom kent twee deelgebieden, die vanwege de agrarische hoofdfunctie als agrarisch gebied zijn aangemerkt. Dit zijn Steenenkamer / Lage Heide en Keutelmeer / Grote Lint. In beide gebieden dienen de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden afgestemd te worden met het natuurbelang. In Steenenkamer / Lage Heide zijn ook het landschap en de recreatieve functies belangrijk bij de afstemming.

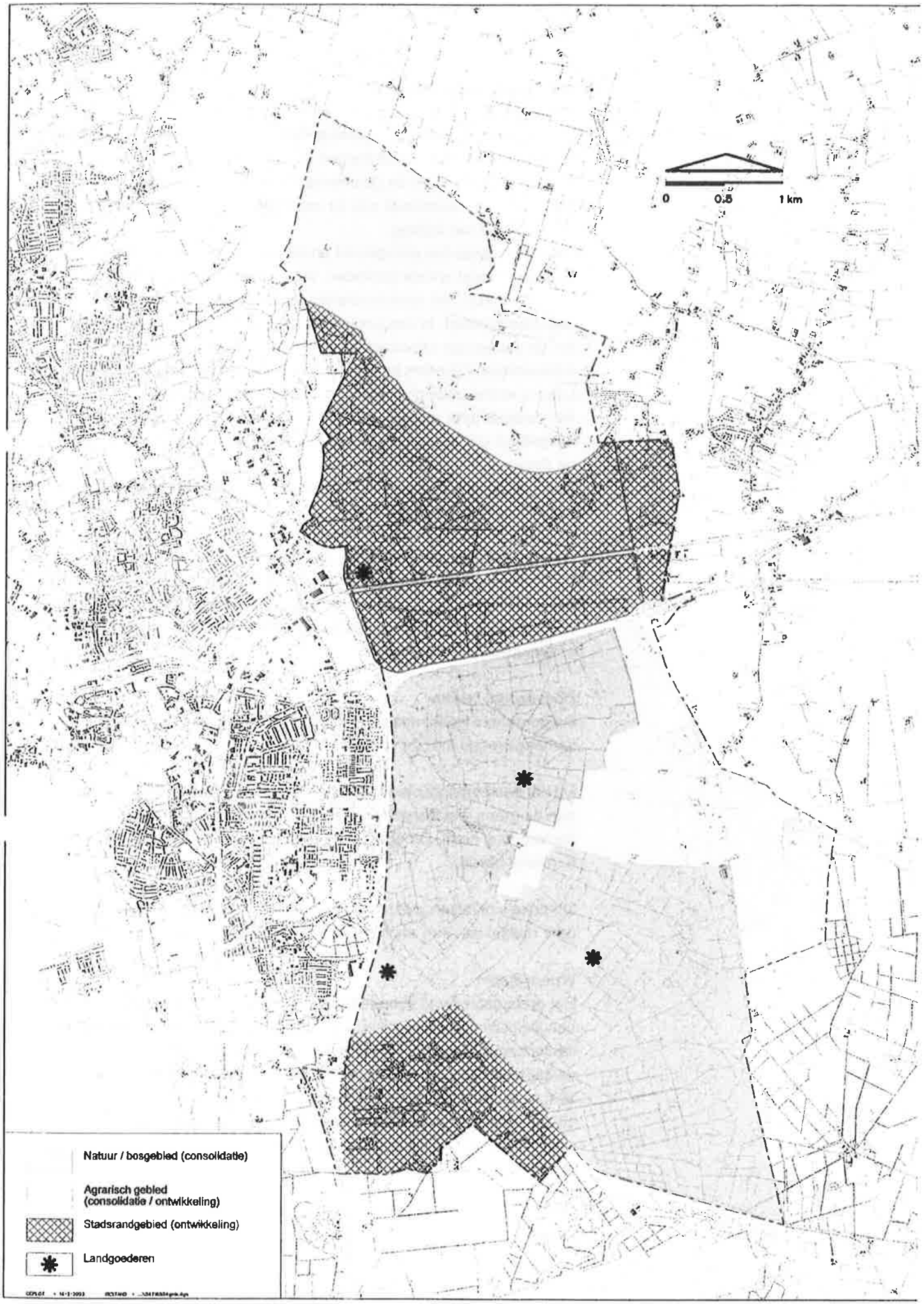
* Stadsrandgebied
  In de als stadsrand gebieden aangemerkte gebieden is sprake van een grote variatie van mogelijke functies.
  Er treden veel spontane functieveranderingen op. Het gevaar kan optreden dat er een rommelige zones ontstaan en dat de kwaliteit van het buitengebied wordt aangetast. Het is nodig om in deze gebieden tot duidelijkheid te komen over gewenste ontwikkelingen.
  In het gebied rond de Heide komen steeds meer niet-agrarische functies. Onder voorwaarden kan zich deze ontwikkeling doorzetten. Rond de Heimolen moet rekening worden gehouden met enerzijds de aanwezige woon- en verblijfsrecreatieve functies en anderzijds de buffering van de aanwezige natuurgebieden.

  In de startnotitie wordt aangegeven waar gekozen moet worden voor consolidatie of juist ontwikkelen van functies. De belangrijkste functies die geconsolideerd dienen te worden zijn het bieden van ruimte voor agrarische ontwikkelingen en recreatief medegebruik van de natuurwaarden.
  In het ontwikkelingsbeleid zou ingegaan moeten worden op het integreren van functies, zoals het ontwikkelen van natuur en recreatief medegebruik, kleinschalig recreëren op agrarische bedrijven, compensatie ten aanzien van natuur bij grootschalige ingrepen en de mogelijkheden voor waterretentie.

Structuurvisie Bergen op Zoom
In de Structuurvisie Bergen op Zoom wordt de gewenste ontwikkeling van met name het stedelijk gebied van Bergen op Zoom tot 2030 beschreven. Geredeneerd vanuit het stedelijk gebied worden ook beleidsuitspraken gedaan over het landelijk gebied.
In deze visie wordt het gebied direct aan de oostzijde van de stad aangemerkt als opvanggebied voor de stedelijke recreant. Vanuit dit opvanggebied wordt een aantal oude landgoederen in het bosgebied ontsloten, waar een kleinschalige stedelijke ontwikkeling wordt voorgestaan. Hierbij wordt gedacht aan restauratie van cultuurhistorische waarden in combinatie met hoogwaardig wonen.

Het beleid uit de startnotitie en de structuurvisie is in hoofdlijnen weergegeven op de kaart "gemeentelijk beleid".

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM GEMEENTELIJK BELEID



Beleid aanliggende gebieden

* Halsteren
  De voormalige gemeente Halsteren is na de gemeentelijke herindeling opgegaan in de gemeente Bergen op Zoom. Het huidige bestemmingsplan van de gemeente Halsteren is opgesteld in 1996 en blijft gelden. In hoofdzaak zijn de volgende aspecten voor het buitengebied van belang.
  De grens tussen het plangebied en de voormalige gemeente Halsteren bevat enkele gebieden, die deel uitmaken van de Groene Hoofdstructuur. Het noordoostelijke deel van deze zone is een natuurkerngebied. In natuurkerngebieden is het beleid erop gericht om de aanwezige natuurwaarden en daarmee samenhangende milieuomstandigheden te beschermen. Het gebied van het Halsters Laag is vooral belangrijk om de bijzondere vegetatie.
  Het zuidelijk deel van het grensgebied is een multifunctioneel bosgebied, dat aansluit bij het multifunctioneel bosgebied van Bergen op Zoom.
  Tussenliggend bevinden zich enkele percelen agrarisch gebied, die niet verder gedifferentieerd zijn.

* Bergen op Zoom, bestemmingsplan Heimolen
  Het huidige plangebied van de gemeente Bergen op Zoom wordt in het zuidwesten begrensd door het gebied Heimolen. Het grensgebied bestaat uit afwisselend bos en agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

* Roosendaal / Wouw
  De gemeente Roosendaal is sinds de gemeentelijke herverdeling samengevoegd met de voormalige gemeente Wouw.

  Uit het bestemmingsplan buitengebied van Wouw uit 1988 blijkt dat aan de grens met Bergen op Zoom de grond een agrarische bestemming heeft. De agrarische belangen spelen de hoofdrol bij het ruimtelijk beleid.

  Op enkele plaatsen worden landschappelijke elementen beschermd door middel van een aanlegvergunningenstelsel.

* Woensdrecht
  Het grensgebied van Woensdrecht met Bergen op Zoom bestaat uit een kleinschalige afwisseling van agrarische grond met een hoge landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde, bos en verblijfsrecreatie. De agrarische grond krijgt daarmee behalve de bescherming van de aanwezige landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden te maken met een uitsluiting van nieuwvestiging van agrarische bedrijven.

2.5 StructuurvisiePlus

In 2001 is de structuurvisiePlus voor de gemeenten bergen op Zoom en Roosendaal goedgekeurd. Hierin wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe in de toekomst moet worden omgegaan met zaken als woningbouw, recreatie, bedrijventerreinen, natuur, verkeer, water en landbouw.

Duurzaam structuurbeeld

De dorpskernen liggen verspreid over de diverse landschappelijke zones en ontlenen hun identiteit aan het landschap waarin ze liggen. Het landschap wordt in oost-west en noord-zuid richting doorsneden door grootschalige infrastructuur en in noord-zuidrichting door de hoofdbeeklopen. Gekoppeld aan de infrastructuur en de steden bevinden zich de bedrijventerreinen en de voorzieningencentra. Gekoppeld aan de hoofdbeeklopen vindt natuurontwikkeling en waterberging plaats. Cultuurhistorisch waardevolle elementen bevinden zich met name rondom Bergen op Zoom. Het zijn de vestingwerken en het historische centrum. Daarnaast wordt het gehele gebied doorsneden door turfvaarten en de banen.

Absorptievermogen van het landschap

Met absorptievermogen wordt de tolerantie van het landschap voor verstedelijking benoemd. De tolerantie verschilt per deelgebied.

* verstedelijking is ongewenst in de natuurgebieden. Het betreft de reeds begrensde natuurkerngebieden van de EHS/GHS aangevuld met de gewenste nieuw te realiseren (bos-)elementen, die tezamen een aaneengesloten structuur moeten vormen. Tevens gaat het om natuurontwikkelingsgebieden (natte verbindingszones) langs beken en uit te breiden natuurgebied aan de voet van de Brabantse Wal. In deze gebieden is de bouw van solitaire woningen uitgesloten;
* het parkachtige landschap en het coulisselandschap op de overgang van dekzandlandschap naar resp. de Rucphense Bossen en de Brabantse Wal dienen verder ontwikkeld te worden. In deze gebieden wordt een gemengde strategie nagestreefd: zowel landbouw, natuur als recreatie. Op beperkte schaal is toevoegen van (woon)bebouwing mogelijk, indien dit bijdraagt aan de ontwikkeling van het landschap;
* in het gebied rondom Wouw staat het handhaven van de openheid en het versterken van het productielandbouwgebied centraal. Op grond hiervan is slechts op een beperkt aantal linten kleinschalige toevoeging van bebouwing toegestaan;
* in een aantal gebieden gelden op basis van het Duurzaam Structuurbeeld geen specifieke beperkingen voor verstedelijking. Het betreft de noordoostkant van Roosendaal langs de A17 en het gebied tussen Bergen op Zoom en Halsteren. Deze gebieden zijn op de kaart aangeduid als landschapsontwikkelingsgebieden. De bouw van woningen in het buitengebied is hier in principe mogelijk.

Integrale visie

De samengestelde legenda-eenheden (composities) van de Structuurvisie Plus zijn:

Grootschalig agrarisch landschap

In het dekzandgebied rondom Wouw en de kleipolders krijgt de grootschalige productielandbouw (vollegrondsteelten, akkerbouw en veeteelt) de ruimte om zich verder te ontwikkelen. Dit biedt ook een garantie voor handhaving van de openheid van het landschap.
Wel worden de beekdalen, die reeds een status hebben als ecologische verbindingszone, zoveel mogelijk voor de natuur en waterberging ingericht. Op een beperkt aantal bebouwingslinten is, in aansluiting op bestaande gehuchten, enige toevoeging van woningen mogelijk. Voorwaarde is echter wel dat hierdoor het functioneren van de landbouw niet belemmerd wordt.

Coulisselandschap

Aan de binnenrand van de Brabantse Wal bevindt zich ten noordwesten van Heerle een kleinschalig agrarisch landschap. Hier ligt het primaat bij de intensieve productielandbouw (tuinbouw in combinatie met structuurversterking van het landschap (het toevoegen van houtwallen, laanbeplanting en bosschages). Het toevoegen van aanvullende woningbouw of recreatievoorzieningen is ongewenst.

Dorp en woonlint

In alle dorpen wordt toevoeging van woningen in eerste instantie gerealiseerd door het bebouwen van vrijkomende bedrijfskavels of open gaten. Daarbij zal er wel aandacht moeten zijn voor karakteristieke structuren en moet aantasting van het groen voorkomen worden. Bij Halsteren is nog enige uitbreiding van de dorpskern mogelijk zonder aantasting van de landschappelijke structuur. Halsteren heeft in dat opzicht nog een bijzondere situatie aangezien hier ook een deel van de woningbehoefte van Bergen op Zoom opgevangen wordt. In de andere dorpen wordt in principe gekozen voor behoud van de huidige bebouwingscontouren. De vroeger gevolgde gedachte dat de voorzieningen in stand gehouden kunnen worden door toevoeging van beperkte aantallen woningen aan de kleine kernen wordt hiermee verlaten. Het kleine aantal woningen dat de afgelopen jaren in deze dorpen bijgebouwd is, heeft helaas niet kunnen verhinderen dat het voorzieningenniveau sterk afgenomen is. Wel kan langs bepaalde woonlinten, ter versterking van de bestaande gehuchten en als kwalitatieve uitbreiding van het woningbestand, nog enige woonbebouwing toegevoegd worden. Ook is op sommige plaatsen in het buitengebied ruimte voor nieuwe woonvormen. De bestaande functies (m.n. de landbouw) mogen hierdoor niet gehinderd worden in het functioneren. Voor de linten waar extra woningbouw toegestaan wordt zal eerst een beeldkwaliteitplan opgesteld moeten worden.

3 BOUWSTEEN NATUUR EN LANDSCHAP

Dit hoofdstuk is in hoofdzaak ontleend aan het landschapsbeleidsplan (LBP). Aangezien het LBP een kleiner gebied betreft dan dit bestemmingsplan in verband met de gemeentelijke herindeling zijn de in het LBP aangegeven gebieden uitgebreid aan de hand van gegevens van de provincie Noord-Brabant en eigen veldwaarnemingen.
In dit hoofdstuk worden eerst de bestaande kwaliteiten besproken. Achtereenvolgens komen aan de orde: abiotische karakteristiek, biotische karakteristiek, cultuurhistorie en archeologie en beeldwaarden. Aan de hand van deze bestaande kwaliteiten wordt vervolgens een wensbeeld natuur en landschap geformuleerd.

3.1 Abiotische karakteristiek

3.1.1 Geomorfologie

De gemeente Bergen op Zoom ligt op de overgang van het Zeeuws en Westbrabantse zeekleigebied en de Brabantse Wal. Het plangebied betreft het deel van de gemeente dat gelegen is op de Brabantse Wal. Dit is een dekzandlandschap. Het dekzand is in het Laat Pleistoceen over oudere rivierafzettingen afgezet. Zowel oudere als jongere dekzanden komen voor. Een deel van de dekzanden is later, in het Holoceen gaan verstuiven, mede door toedoen van de mens. Het plangebied helt af van zuid naar noord en er zijn aanzienlijke hoogteverschillen. De stuifzandgronden liggen over het algemeen hoger dan de dekzandgronden.

3.1.2 Bodem

* Podzolgronden
  De bodems binnen het plangebied bestaan voornamelijk uit dekzanden. In de dekzanden, die in het Pleistoceen (ouder dan 10.000 jaar) zijn afgezet heeft bodemvorming plaatsgevonden. In het deelgebied Keutelmeer / Grote Lint wisselen leemarme en leemrijke veldpodzolen elkaar af. Ook ter hoogte van de Moerstraatse Baan / Schansbaan ligt ook leemrijke podzolgrond. Op de podzolgronden, die gevormd zijn in het leemarme, jonge dekzand komt zowel bouw- als grasland voor. Ze zijn vaak iets reliëfrijker dan de podzolen op oud dekzand. Leemrijke podzolen bestaan vooral uit grasland.

* Vaaggronden
  Sommige gronden zijn in het Holoceen (vanaf 10.000 jaar geleden) wederom verstoven. Men noemt ze vaaggronden. Het verstoven dekzand is nu herkenbaar aan het (nagenoeg) ontbreken van bodemvorming.
  Duinvaaggronden zijn zeer arme en vrij droge gronden en zijn hoofdzakelijk in gebruik als bos.

* Enkeerdgronden
  Enkele akkercomplexen in het bosgebied ten oosten van Bergen op Zoom bestaan uit oude bouwlanden, hoge zwarte enkeerdgronden. Deze gronden liggen op de relatief hoge delen van het zandgebied, meestal in de directe nabijheid van oude bewoningskernen.

* Moerige gronden
  Enkele meer natte plekken in het landschap hebben een moerige bovengrond. Moerige gronden zijn gronden waarbij de bovenlaag een tussenvorm is van veen en zand (of een ander mineraal materiaal). Moerige gronden komen voor rond het Keutelmeer, tussen de spoorlijn en de A58 en in het beekdal van de Ligne ten noorden van de spoorlijn.

3.1.3 Waterhuishouding

* Grondwater
  De hooggelegen zandgronden vormen een infiltratiegebied. Het oosten van het plangebied is een intermediair gebied, d.w.z. kwel en infiltratie wisselen elkaar af in ruimte en tijd. Er komt lokaal kwel voor bij landgoed Zoomland en langs de Zoom.
  Er vindt verdroging plaats van de hogere zandgronden en de kwelafhankelijke gebieden door grondwateronttrekkingen en door beregening in de landbouw. De grondwateronttrekking is vrij omvangrijk en vindt plaats in het 2e en 3e watervoerende pakket. Verschillende watervoerende pakketten ontstaan doordat er in de bodem op verschillende diepten slecht waterdoorlatende lagen voorkomen. Daardoor wordt grondwater op verschillende diepten van elkaar gescheiden.

* Oppervlaktewater
  Het plangebied valt uiteen in grofweg drie afwateringseenheden. Er vindt afwatering plaats via De Zoom, de zandgronden ten zuiden van Bergen op Zoom via de Augustapolder en ten noorden de spoorlijn op de Ligne. De Augustapolder loost via bemaling op het Zoommeer. Door diverse puntlozingen en diffuse verontreiniging door de landbouw wordt het maximaal toelaatbare risico (MTR) voor het oppervlaktewater in Bergen op Zoom niet gehaald.

  In hoofdstuk 6 worden de hydrologische karakteristiek en de daaruit voortvloeiende consequenties voor het ruimtegebruik nader beschreven.

3.2 Biotische karakteristiek

De Brabantse wal vormt een op nationale schaal belangwekkend natuurelement. Ecologisch is het een belangrijk element door de gradiënten hoog / laag en voedselarm / voedselrijk.

Het bestemmingsplan handelt over de Brabantse Wal zelf, de overgang van zand naar klei wordt niet besproken.

Ecologische betekenis van het gebied
Ecologische waarden zijn beschreven aan de hand van het landschapsbeleidsplan (LBP).
In het LBP zijn de ecologische kwaliteiten beschreven aan de hand van een aantal deelgebieden. Deze deelgebieden onderscheiden zich door verschillen in flora en fauna.
Onderscheiden worden:
* heide & stuifzanden;
* ecologisch belangrijke bosgebieden;
* ecologisch minder belangrijke (multifunctionele) bosgebieden;
* agrarisch gebied met bijzondere ecologische betekenis;
* water met of zonder ecologische betekenis.

Deze deelgebieden zijn van betekenis voor vegetatie, amfibieën, reptielen, vogels en insecten.

Veel ecologische waarden in het gebied zijn gebonden aan ondiep grondwater en kwel. De meest bijzondere vegetaties in bosgebieden komen voor in natte bossen. Een groot deel van het bos ten zuiden van de A58 heeft een bijzondere ecologische betekenis voor vegetatie. Goed ontwikkelde grondwaterafhankelijke vegetaties worden in het plangebied onder andere aangetroffen bij het landgoed Zoomland, Keutelmeer en Oudlandsch laag.
Voor amfibieën en reptielen zijn het meest zuidelijke en meest noordelijke deel van het bosgebied van belang. Aansluitend agrarisch gebied (zoals rond landgoed Zoomland) is ook van belang voor amfibieën en reptielen. Deze betekenis hangt onder meer samen met de hier aanwezige vennen en andere wateren. Ten noorden van de spoorlijn ligt ook een waardevol gebied voor amfibieën en reptielen.
De vennen zijn belangrijk voor grondwaterafhankelijke vegetatie, amfibieën, reptielen en libellen.
Open plekken en heiden vergroten de waarde van de bosgebieden. Bij 'de Kloof' worden (met Rijkssubsidie) open plekken bebost, waardoor deze waarden worden aangetast. Stuifzanden en heiden zijn sterk versnipperd in het gebied aanwezig en dragen bij aan de verscheidenheid aan biotopen. Door middel van een aanlegvergunningenstelsel kan het planten van bomen worden voorkomen.

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM ECOLOGISCHE WAARDEN



Ook het agrarisch landschap herbergt verschillende natuurwaarden. Houtwallen zijn in het algemeen belangrijk voor struweelvogels, kleine zoogdieren en insecten. De meest bijzondere vegetatie komt voor in de houtwallen op nattere plekken. Op de overgang van bos naar landbouwgrond in het noordelijk deel van het plangebied komen waardevolle natte graslanden voor. Belangrijkste oorzaak is het voorkomen van kwel in dit gebied. Deze graslanden (incl. slootkanten) hebben vooral een belangrijke functie voor vegetatie.
Het Halstersch Laag is van betekenis als leefgebied voor struweelvogels. De open agrarische gebieden zijn onder meer van betekenis voor weidevogels. De open agrarische gebieden in Bergen op Zoom bevatten volgens de provincie geen bijzondere waarden.
Ook multifunctionele bossen in de gemeente hebben een minder grote ecologische betekenis.

De ecologisch meest waardevolle gebieden (natuurkerngebieden) zijn weergegeven op de kaart "ecologische waarden".

* Knelpunten
  De ecologische kwaliteiten zijn erg kwetsbaar. Grootste bedreiging vormt de verdroging. De natuurwaarden, die onder invloed staan van ondiep grondwater en kwel staan daardoor onder druk. Dit geldt voor heide- en stuifzandgebied, bos, de vennen en andere wateren. Voor amfibieën geldt dat heel speciaal door de aantasting van een aantal voortplantingswateren.
  Een andere bedreiging vormt de versnippering en isolatie van leefgebieden. Versnippering van leefgebieden treedt met name op door. infrastructuur. Dit zal door aanleg van de rijksweg A 4 in de toekomst verergeren. Met name de heide, stuifzanden en vennen zijn erg gevoelig voor isolatie.

* Potenties
  Ecologische verbindingen tussen de heidegebieden onderling en de natte kerngebieden (heide, vennen) kunnen verbeterd worden ten behoeve van heidegebonden vegetatie en amfibieën.
  Door het voorkomen van verschillende lijnvormige elementen zijn er kansen om tot een meer sluitend netwerk te komen van houtwallen, waterlopen en wegbermen. Het Strategisch Masterplan geeft aan dat het patroon van beken goede verbindingen tussen de natuurgebieden kan opleveren. Het ontwikkelen van het beplantingenpatroon in aansluiting op huidig bosgebied en coulissenlandschap is onder andere gunstig voor kleine zoogdieren en bos- en struweelvogels. Verdroging van vennen kan worden beperkt door o.a. hydrologische isolatie of door het verhogen van de grondwaterstand en het voorkomen van wegzijging vanuit de vennen.

De bijzondere waarde van het bos voor o.a. vegetatie kan vergroot worden als in bosgebieden wordt overgegaan op een meer natuurlijk beheer.

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

Door de gemeente Bergen op Zoom is een globale kaart gemaakt met archeologische waarden. Hierop zijn verwachtingen weergegeven ten aanzien van archeologische vindplaatsen. Een intensieve kartering ontbreekt van het plangebied. Op deze kaart zijn waarden globaal en indicatief aangegeven. Er bevinden zich geen archeologische monumenten in het buitengebied van Bergen op Zoom. Het doel van het aanwijzen van archeologisch waardevolle gebieden is de bescherming tegen bodemverstorende activiteiten. De gebieden met een hoge verwachtingswaarde zijn het agrarisch gebied Molenbeek, de landbouwpercelen tussen de Balse Dreef en de Klavervelderweg aan de oostzijde van de snelweg, landgoed Goeree, enkele percelen van de Borgvlietsche Duinen in het uiterste zuidoosten van het plangebied, Boslust.
Gebieden met een gemiddelde archeologische waarde zijn omvangrijker. De belangrijkste gebieden ten zuiden van de A58 komen overeen met de humuspodzolgronden in het zandgebied van de Brabantse Wal. De vroegere ontginning kan mogelijke archeologische vondsten indiceren. In het noordelijk deel van het plangebied gaat het om het gebied ten noorden van de Lage Heide en het gebied tussen de Heerlese Baan en de Bergse Baan. Ook de agrarische enclaves in het bosgebied ten noorden en zuiden van de Moerstraatse Baan worden als waardevol beschouwd.

Cultuurhistorie

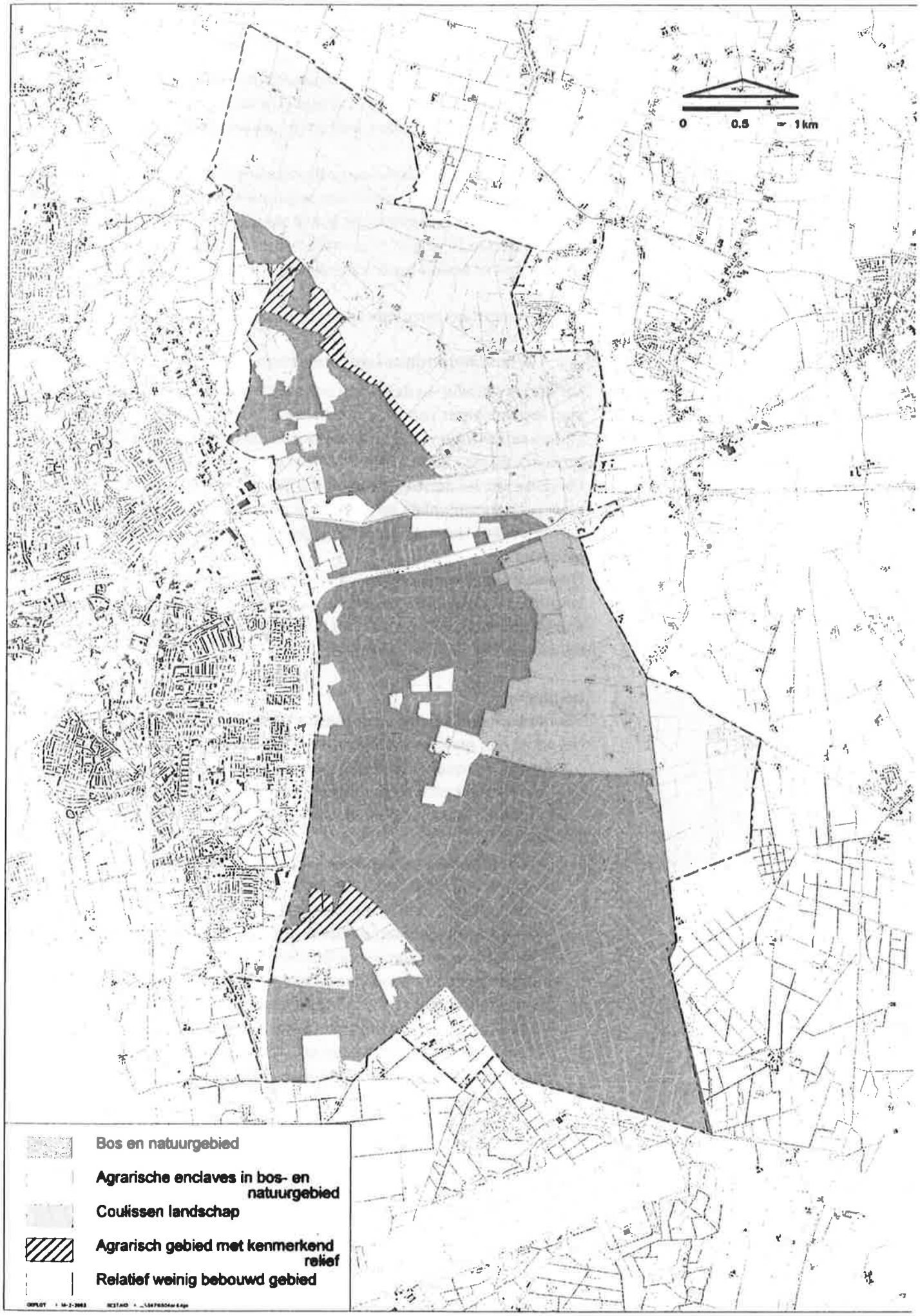
Door de provincie zijn de cultuurhistorische waarden gekarteerd. Voor het grondgebied van Bergen op Zoom zijn met name de volgende cultuurhistorische waarden aangemerkt:

* landgoederen Zoomland, Boslust, Mattenburgh en Wouwse Plantage: lanenstructuur;
* de Zoom (historische lijn);
* diverse gebieden met historische verkaveling, zoals het Halstersch Laag, delen van Zoomland en het aangrenzend coulisselandschap en delen van het bosgebied in het zuiden van het plangebied.

3.4 Ruimtelijk Patroon

Het buitengebied van Bergen op Zoom kent een gevarieerd patroon. Een groot deel van de Brabantse Wal bestaat uit bos. Binnen dit bosgebied komt verspreid een aantal landbouwenclaves voor, die zorgen voor een visueel aantrekkelijk mozaïek patroon. Op de overgang van het bosgebied naar het (open) agrarische landschap komen landbouwgronden voor met een kenmerkend reliëf. De overgangen worden op een aantal plaatsen gemarkeerd door steilranden.

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM BEELDWAARDEN



In het noordelijk deel van het deelgebied Keutelmeer / Grote Lint bevindt zich een coulissenlandschap. Landbouwgrond wordt hier ruimtelijk afgewisseld met houtwallen, bomenrijen en andere (kleine) landschapselementen.
Het gebied, gelegen tussen de grote infrastructurele assen, de spoorlijn en de A58, wordt gekenmerkt door een sterke menging van functies. Er bevindt zich een vuilstortplaats. Naast stedelijke functies zijn er natuurwaarden te vinden in de vorm van zandplassen, bos en 'de Zoom'. Ook komen er enkele agrarische percelen voor.

De beeldwaarden zijn op de kaart "beeldwaarden" weergegeven.

3.5 Wensbeeld natuur en landschap

De Brabantse Wal en de daarbij behorende overgangen van hoog naar laag leiden tot een voor Brabant en zelfs voor Nederland unieke landschappelijke en ecologische verscheidenheid. De gemeente Bergen op Zoom wil zich ervoor inspannen om deze verscheidenheid te behouden en de aanwezige potenties die met name voortvloeien uit de vele overgangssituaties en diepe kwel zo goed mogelijk benutten. De consequenties daarvan zijn weergegeven in het wensbeeld natuur en landschap.
Dit wensbeeld is ontleend aan de landschapsvisie uit het landschapsbeleidsplan. Het motto daarvan luidt: behoud en versterking van bestaande kwaliteiten en het benutten van potenties door het ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten.

Landschap
Voor het behoud van de landschappelijke karakteristiek van het gebied is het nodig een aantal specifieke elementen speciaal te beschermen.

* Algemeen moeten landschapselementen behouden blijven. De beslotenheid en kleinschaligheid van het coulissenlandschap is een bijzondere waarde, die behouden moet blijven en versterkt mag worden.
* Op het provinciale schaalniveau heeft het plangebieden relatief weinig bebouwd karakter. Behoud van dit weinig bebouwde karakter is noodzakelijk, vooral in het gebied Steenenkamer, dat in de aangrenzende gemeente Steenbergen overgaat in het op provinciale schaal zeer open zeekleigebied.
* De open ruimten hebben landschappelijke waarde. Behoud van de openheid is gewenst. Ze zijn tevens van belang voor een aantal aan dergelijke openheid gebonden fauna, zoals weidevogels.
* De markante overgang tussen bos en landbouwgronden en het kenmerkende reliëf van de akkers moet worden beschermd. Om de
* landschappelijke structuur te versterken kunnen hier landschapselementen ontwikkeld worden.

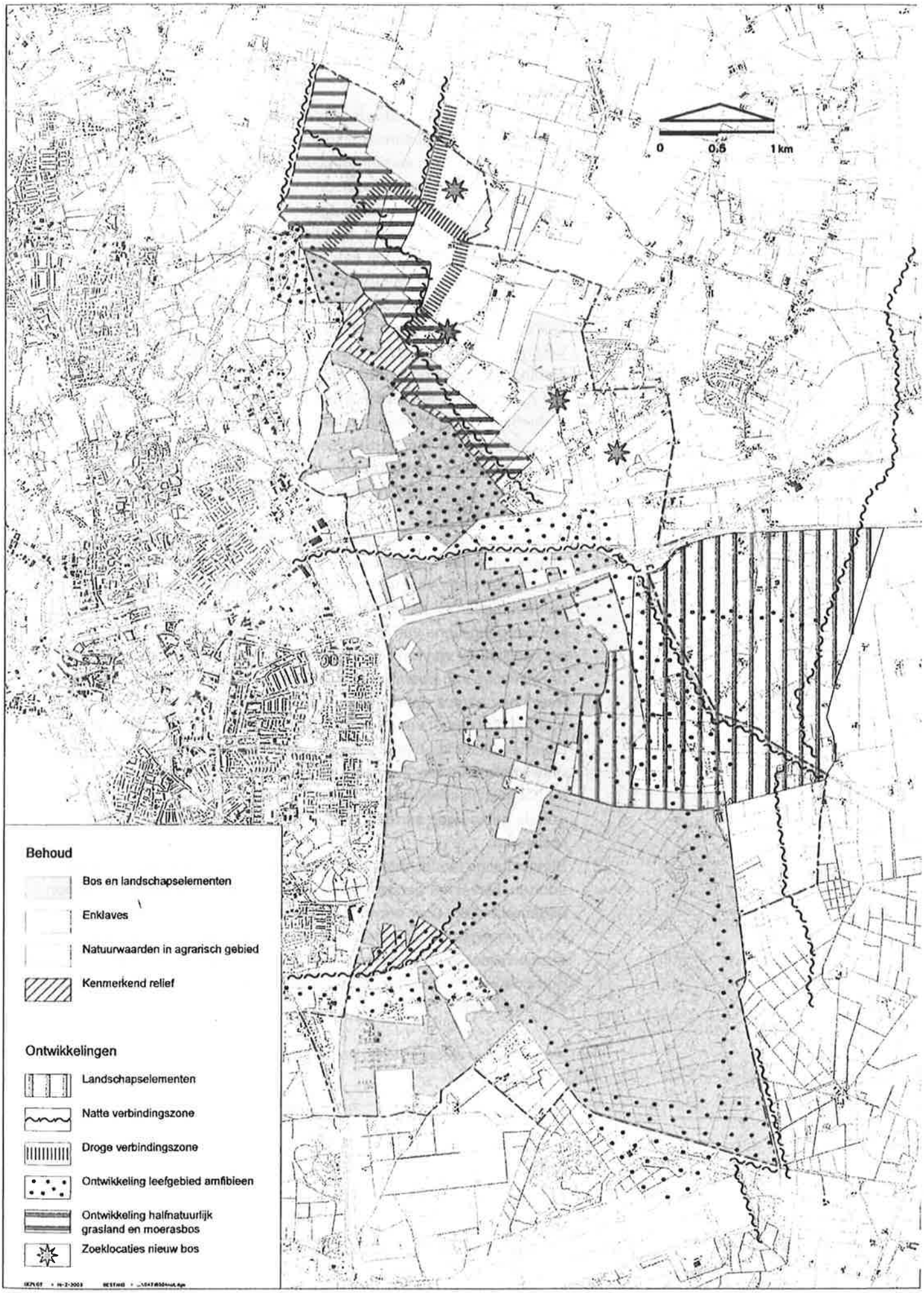
Ecologie

Ten behoeve van de bescherming en ontwikkeling van ecologische waarden kan een aantal aandachtspunten genoemd worden.

* Bestaande biotopen verdienen planologische bescherming. In de bestaande bos- en natuurgebieden betreft het vooral vegetatie, bosvogels en amfibieën; in de agrarische gebieden betreft het lokale kwelafhankelijke vegetaties, struweelvogels en amfibieënbiotopen.
* Er dient gewerkt te worden aan een aantal natte en droge verbindingen tussen natuurgebieden. Ten aanzien van de droge verbindingen gaat het vooral om het verbinden van heide- en stuifzandgebieden binnen de bosgebieden van Bergen op Zoom. Versnippering is hier vooralsnog een probleem. Een aantal natte verbindingen kunnen worden ontwikkeld langs de oevers van beken (de Zoom, de Ligne). Natte verbindingen zijn o.a. belangrijk om de leefgebieden van amfibieën te verbinden.
* Recreatieve druk kan de rust in ecologisch waardevolle gebieden verstoren. Heide- en stuifzandgebieden en vennen hebben delen nodig waar de rust niet verstoord wordt. Recreatie kan hier gezoneerd worden.
* Aan kwel- en grondwater gebonden gebieden zijn kwetsbaar en moeten speciaal worden beschermd. Maatregelen zijn nodig om het grondwater beter vast te houden. Voorbeelden zijn vennen, heidegebieden en natte graslanden.
* De overgangszone van het bos naar agrarisch gebied in het noordelijk deel van het buitengebied heeft bijzondere potenties voor ontwikkeling van kwelafhankelijke natuur. Diepe kalkhoudende kwel treedt hier aan de oppervlakte. De potentieel natuurlijke vegetatie bestaat hier uit het voor Brabant uiterst zeldzame elzenbronbos. Daarnaast kunnen hier bloemrijke vochtige graslanden tot ontwikkeling komen. Teneinde de hiervoor noodzakelijke hydrologische situatie te realiseren is het noodzakelijk om in het gehele gebied een aaneengesloten natuurontwikkelingsproject te realiseren.
* Kleinschalige landschappen zijn bijzonder waardevol voor meerdere soorten. Naast het behoud is het wenselijk dat dit landschapspatroon uitgebreid wordt door ontwikkeling van landschapselementen.
* Om Levensgemeenschappen op de overgang van bos naar open terrein verder te ontwikkelen is het gewenst boselementen te ontwikkelen in aansluiting op de bestaande bosgebieden ten noorden van de spoorlijn.

Het wensbeeld is weergegeven op de kaart "wensbeeld natuur en landschap".

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM WENSBEELD NATUUR EN LANDSCHAP



4 BOUWSTEEN LANDBOUW

De gegevens voor de bouwsteen van de landbouw in Bergen op Zoom zijn voor een groot deel gebaseerd op de landbouwtellingen van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek). Daarnaast is gebruik gemaakt van de startnotitie bestemmingsplan buitengebied Bergen op Zoom uit 1996, de Landbouwontwikkelingsvisie Bergen op Zoom en het Strategisch Masterplan Westelijk Noord-Brabant. Om het wensbeeld te formuleren is grotendeels uitgegaan van de zienswijze uit de landbouwontwikkelingsvisie.

4.1 Agrarische Structuur

Om landbouwkundige ontwikkelingen aan te geven is er behoefte om het verloop in de tijd te volgen. Als gevolg van de gemeentelijke herindeling is dit niet eenvoudig. Door de landbouwtellingen voor Halsteren en Bergen op Zoom te gebruiken wordt een indruk verkregen van de landbouwontwikkelingen in het gebied. Waar gesproken wordt over de toenmalige gemeente Bergen op Zoom en de gemeente Halsteren gaat het om de gemeentelijke indeling van voor de herindeling.

In Bergen op Zoom zijn diverse landbouwgebieden aangegeven. Er is een aantal primaire agrarische gebieden. Daarnaast bestaat een groot deel van het buitengebied uit bos. Daarbinnen bevinden zich agrarische enclaves.
De agrarische productiestructuur in Bergen op Zoom is hoofdzakelijk grondgebonden. De belangrijkste productietak in Bergen op Zoom is de (vollegronds-)tuinbouwsector. De tuinbouw neemt hier historisch gezien een belangrijke plaats in. Ruim een derde van de agrarische bedrijven in Bergen op Zoom is een tuinbouwbedrijf. De graasdiersector is de tweede sector in Bergen op Zoom gevolgd door de akkerbouw en de combinaties. De hokdiersector is een grote sector in Noord-Brabant. In Bergen op Zoom is deze sector erg klein.

Type bedrijf	Aantal hoofdbedrijven	Totaal aantal bedrijven	% totaal aantal bedrijven
Akkerbouw	22	32	19,8%
Tuinbouw	47	56	34,6%
Graasdieren	34	41	25,3%
Hokdieren	3	3	1,9%
Combinaties	27	30	18,5%
Totaal	133	162	100,0%

Tabel: aantal bedrijven per type in de hele gemeente Bergen op Zoom. Bron CBS 1998.

Het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied blijft dalen in de gemeente Bergen op Zoom. In 1991 werden er nog 75 agrarische bedrijven in de toenmalige gemeente Bergen op Zoom en 110 in de gemeente Halsteren geteld (totaal 185).

In 1996 was dat aantal geslonken tot 59 bedrijven in Bergen op Zoom en 93 in Halsteren (totaal 152). Na de gemeentelijke herindeling (waarbij ook delen van de voormalige gemeenten Woensdrecht, Steenbergen en Wouw zijn toegevoegd) bevatte het buitengebied van de huidige gemeente Bergen op Zoom in 1997 168 agrarische bedrijven, tegenover 161 in 1998.

Leeftijd

De gemiddelde leeftijd van de agrariërs in Bergen op Zoom komt op hoofdlijnen overeen met de gemiddelde leeftijd van agrariërs in Noord-Brabant en in Nederland als geheel. De categorie ouder dan 55 jaar is in Bergen op Zoom ondervertegenwoordigd. Dit kan een aanwijzing zijn dat het proces van bedrijfsbeëindiging wellicht in Bergen op Zoom minder snel zal verlopen dan elders. Gegevens over bedrijfsopvolging ontbreken evenwel.

Leeftijd	**Aantal en percentage Bedrijven**					
	Bergen op Zoom		Noord-Brabant		Nederland	
< 40 jaar	29	9,1%	3926	22,3%	17333	17,2%
40-55 jaar	63	41,4%	6256	35,5%	36398	36,2%
>55 jaar	60	39,5%	7475	42,3%	47026	46,6%

Tabel: leeftijd bedrijfshoofden over de hele gemeente Bergen op Zoom. Bron: CBS, 1998.

Hoofdberoepsbedrijven

In elke productiesector in de gemeente komen zowel hoofdberoepbedrijven voor als nevenberoepsbedrijven. Veel nevenberoepsbedrijven in een productiesector kan erop wijzen dat het voor bedrijven moeilijk is om in deze sector een volwaardig inkomen te vergaren. Deze bedrijven kunnen zoeken naar neveninkomsten naast de agrarische productie. Behoefte aan neveninkomsten bestaat vooral in de akkerbouw. Ook in Bergen op Zoom is het aantal akkerbouwers, dat de landbouw als nevenactiviteit beoefent vrij groot. Voor bijna een derde van de akkerbouwbedrijven is de landbouw niet de hoofdactiviteit. De tuinbouw en de graasdiersector voldoen aan het gemiddelde in Bergen op Zoom, waar bijna 18 % van de agrariërs de landbouw niet als hoofdactiviteit heeft.

Onder invloed van marktontwikkelingen valt naast een afname van het aantal bedrijven ook een toename van het aantal deeltijdbedrijven te verwachten.

Bedrijfstype	Aantal bedrijven		
	Hoofdactiviteit	Nevenactiviteit	Percentage nevenactiviteit
Akkerbouw	22	10	31,3%
Tuinbouw	47	9	16,1%
Graasdieren	34	7	17,1%
Hokdieren	3	0	0,0%
Combinaties	27	3	10,0%
Totaal	133	29	17,9%

Tabel: agrarische bedrijven als hoofd- en als nevenactiviteit over de hele gemeente Bergen op Zoom. Bron CBS, 1998.

Productieomvang

De omvang van een bedrijf kan op verschillende manieren bepaald worden. De oppervlakte cultuurgrond is een belangrijke factor, evenals de intensiteit van het grondgebruik en het soort grondgebruik. Om de omvang van de agrarische productie in een gebied te meten kan gebruik gemaakt worden van de nge-norm. Dit is de Nederlandse Grootte Eenheid, een economische maat waarbij wordt uitgegaan van het saldo van de opbrengsten minus de kosten, die per product gemaakt worden. Omdat nge per product te meten is kunnen verschillende producten en productierichtingen met elkaar vergeleken worden. Zo was in 1997 bijvoorbeeld een melkkoe 1,24 nge, 1 hectare grasland 0,85 nge en een vleesvarken 0,04 nge.

De nge's van de verschillende productierichtingen in Bergen op Zoom zijn vergeleken met Noord-Brabant en met Nederland als geheel. Weergegeven is het gemiddeld aantal nge per bedrijf in de betreffende productierichting.

Bedrijfstype	Nge / bedrijf		
	Bergen op Zoom	Noord-Brabant	Nederland
Akkerbouw	32,8	35,9	55,5
Tuinbouw	129,9	108,7	128,1
Graasdieren	54,4	69,2	61,5
Hokdieren	72,0	91,1	81,7
Combinaties	43,8	64,4	64,5

Tabel: aantal nge per bedrijf over de hele gemeente Bergen op Zoom. Bron CBS, 1998.

Uit de tabel blijkt dat de omvang van de tuinbouwbedrijven in Bergen op Zoom overeen komt met het landelijk gemiddelde. De tuinbouw is een productietak die gemiddeld in Noord-Brabant minder groot is.

In de overige productiesectoren zijn de bedrijven in Bergen op Zoom niet zo groot. De hokdiersector is erg klein in Bergen op Zoom.
Om inzicht te krijgen in de verdeling van bedrijven over diverse groottes zijn de bedrijven ingedeeld in verschillende klassen (zie tabel).
Bedrijven met een omvang van minder dan 20 nge zijn kleine bedrijven. Deze productieomvang is in ieder geval te gering voor een gezinsinkomen. Ook de bedrijven tussen 20 en 40 nge zijn relatief klein. De bestaansbasis van deze bedrijven hangt af van toekomstige ontwikkelingen. De norm voor een volwaardig bedrijf bedraagt ca. 60 nge.
Uit de tabel is op te maken dat over het algemeen de verdeling van bedrijven over de verschillende grootteklassen vrij goed overeen komt met de verdelingen in Noord-Brabant en Nederland. Bijna een derde van de bedrijven is erg klein. Zij vallen in de klasse beneden 20 nge / bedrijf. In de middengroepen (40 - 100 nge /bedrijf) valt bijna 40 % van de bedrijven. Dit is iets meer dan provinciaal en landelijk. Daar staat een minder groot aantal echt grote bedrijven tegenover.

Nge-klasse	**Aantal en percentage Bedrijven**					
	Bergen op Zoom		Noord-Brabant		Nederland	
< 20 nge	50	30,9%	5295	28,5%	29672	28,3%
20-40 nge	18	11,1%	2381	12,8%	14189	13,5%
40-70 nge	32	19,8%	3008	16,2%	18068	17,2%
70-100 nge	31	19,1%	3039	16,4%	16747	16,0%
100-150 nge	18	11,1%	2855	15,4%	14774	14,1%
> 150 nge	13	8,0%	1991	10,7%	11423	10,9%
Totaal	162	100,0%	18569	100,0%	104873	100,0%

Tabel: bedrijven naar nge-klasse over de hele gemeente Bergen op Zoom. Bron CBS, 1998.

Verbreding van de landbouwkundige activiteit
In het verleden hebben zich grote veranderingen voorgedaan in de landbouw. Deze veranderingen gaan nog altijd door. Door de marktontwikkelingen en door de steeds strengere milieuwetgeving bestaat er in veel landbouwsectoren een grote vraag naar areaalvergroting. Veel agrariërs zoeken echter naar andere mogelijkheden om voldoende inkomen te vergaren uit de agrarische activiteit. Door toenemend recreatief medegebruik van de open ruimte zijn er diverse mogelijkheden voor agrariërs om tot nevenactiviteiten op de boerderij te komen. Ook in Bergen op Zoom kunnen dergelijke activiteiten gevonden worden. Hoewel er een duidelijke trend waarneembaar is in de richting van toenemende verbreding in de landbouw gaat het nog steeds om slechts een klein deel van de agrariërs. Verschillen, die met betrekking tot Noord-Brabant en Nederland gevonden worden moeten dan ook in dat perspectief bezien worden.

De onderstaande tabel geeft een beeld van de verbrede activiteiten in Bergen op Zoom. Het voorkomen hiervan in Bergen op Zoom kan worden vergeleken met Noord-Brabant en Nederland als geheel.

Nevenactiviteit	Percentage bedrijven		
	Bergen op Zoom	Noord-Brabant	Nederland
Beheerslandbouw	0,7	1,1	2,2
Natuurbeheer en productie	0,0	0,5	1,4
Zelfverwerking producten	2,0	0,8	1,2
Verkoop aan huis	15,8	4,5	3,9
Verblijfsaccommodatie	1,3	0,8	1,3
Ontvangstmogelijkheden	2,0	0,8	1,1
Stalling	2,0	1,1	1,2
Zorgtaken	6,0	0,2	0,3

Tabel: percentage agrariërs met nevenactiviteiten over de hele gemeente Bergen op Zoom. Bron CBS, 1998.

Een belangrijke conclusie met betrekking tot nevenactiviteiten op het agrarisch bedrijf is het feit dat de agrariërs relatief veel verkoop aan huis hebben en zelf producten verwerken ten opzichte van Noord-Brabant en Nederland als geheel. Ook komen in Bergen op Zoom bedrijven voor met allerlei nevenactiviteiten in de vorm van ontvangstmogelijkheden, stalling en zorgtaken. Natuurbeheer- en productie wordt nauwelijks ondernomen door de agrariërs in Bergen op Zoom.

4.2 Ontwikkelingen, knelpunten en perspectieven

Landbouwkundige Ontwikkelingen Algemeen

In het algemeen ligt de nadruk in Bergen op Zoom op vollegrondsteelten en akkerbouwmatige tuinbouw en eventueel ondersteunende nevenactiviteiten. Voor de ontwikkeling van de veehouderij zijn de mogelijkheden beperkt door de aanwezigheid van een groot aantal voor verzuring gevoelige gebieden en het ontbreken van een ammoniakreductieplan. Als gevolg van mogelijke wijzigingen in de ammoniakregelgeving (van depositie- naar emissiebeleid) zou dit perspectief weer kunnen groeien. In agrarisch gebied 'de Steenenkamer' is natuurontwikkeling gepland. De hiervoor benodigde onttrekking van landbouwgronden kan alleen op vrijwillige basis worden gerealiseerd.

Rundveehouderij

De rundveehouderij heeft het in het algemeen moeilijk. Dit wordt vooral veroorzaakt door de prijsdalingen voor rundvlees en melk in de EU. De geplande compensaties worden aan het aantal hectares gekoppeld (zie Agenda 2000 van de EU). Omdat Nederland relatief intensieve bedrijven kent is dit zeer ongunstig. De nieuwvestiging van melkveehouderij is niet kansrijk vanwege milieunormen en vanwege de hoge grondprijs.

Intensieve Veehouderij
In Bergen op Zoom is de niet-grondgebonden hokdiersector erg klein. Nieuwvestiging is vooralsnog uitgebleven.
Nieuwvestiging is ook niet bijzonder kansrijk door de hoge grondprijs en de voor verzuring gevoelige gebieden.

Tuinbouw
De glastuinbouw ontwikkelt zich uitsluitend vanuit de bestaande bedrijven, soms als een neventak op andersoortige bedrijven. Voor een toekomstig levensvatbaar bedrijf is schaalvergroting noodzakelijk. Voor de tuinbouw zijn er mogelijkheden om in te spelen op de vraag naar tuinbouwproducten op kleinere schaal. Glastuinbouw op grote schaal (> 7 hectare) moet, volgens het Strategisch Masterplan, plaatsvinden in de vorm van een bedrijventerrein (projectvestiging) om de landschappelijke kwaliteit niet aan te tasten. Het beleid van de gemeente is niet gericht op de ontwikkeling van grootschalige tuinbouwcomplexen. De perspectieven daarvoor zijn in Bergen op Zoom gering.

Akkerbouw
De algemene bedrijfseconomische situatie in de akkerbouw is niet rooskleurig. Schaalvergroting op bestaande bedrijven kan noodzakelijk zijn om een volwaardig inkomen te blijven genereren.

Knelpunten
* De ongunstige verkaveling en bedrijfsgrootte is een knelpunt voor toekomstige ontwikkelingen. Dit wordt verergerd door toekomstige aanleg van infrastructuur (doortrekken A4).
* Een mogelijk te kleine bouwblokgrootte voor een aantal bedrijfstypen. Er zijn meer gebouwen nodig voor de opslag van o.a. machines en voor koelingen en voor glastuinbouw. Het huidige bouwblok van 1 hectare is daarvoor te klein. Er is in een aantal sectoren behoefte aan een bouwblok van maximaal 3 hectare.
* Beschikbaarheid van zoet water (beregening).
* Grote stedelijke druk op de agrarische grond in de stadsrandzone.
* Belemmeringen door het voorkomen van burgerwoningen in primair agrarisch gebied.
* Beperkingen opgelegd vanuit de milieuwetgeving.
* Het aanwijzen van agrarische gebieden als natuurgebieden (EHS). In 'de Steenenkamer' is een deel van het agrarisch gebied aangewezen als natuurontwikkelingsgebied, op vrijwillige basis te verwerven. Natuurontwikkeling mag echter geen belemmering vormen voor aanliggende landbouwgebieden.

Perspectieven
De landbouw kent verschillende strategieën om een volwaardig inkomen te blijven genereren.

Een mogelijkheid bestaat uit niet-agrarische nevenactiviteiten. Dit geldt voornamelijk op kleinere bedrijven. Het bestemmingsplan dient mogelijkheden te bieden voor nevenactiviteiten op het agrarisch bedrijf. Anderzijds is er een trend gaande van een vermindering van het aantal bedrijven dat gepaard kan gaan met schaalvergroting en een trend tot het nemen van technische verbeteringsmaatregelen. Schaalvergroting kan dus een methode zijn om te komen tot een volwaardige landbouwontwikkeling. Gebieden, die zich richten op de landbouw en daarvoor ruimte voor schaalvergroting bieden hebben kans om zich duurzaam te ontwikkelen. Vrijkomende agrarische grond kan dan worden ingezet ten behoeve van schaalvergroting van andere bedrijven. Met name de tuinbouw in Bergen op Zoom kent goede perspectieven, omdat de sector nu al sterk aanwezig is.
Voor deze strategie is voor de landbouw een grondaanbod nodig, hetgeen wellicht niet gestimuleerd wordt door het toestaan van allerlei nevenactiviteiten. De perspectieven van een deeltijdlandbouw en een landbouw met nevenactiviteiten enerzijds en een vermindering van het aantal bedrijven en schaalvergroting op overige bedrijven anderzijds, kunnen niet overal samengaan. Er dient een duidelijke beleidsafweging gemaakt te worden in een gebied.

4.3 Wensbeeld Landbouw

Bergen op Zoom wordt gekenmerkt door een vitale agrarische sector, waarbij met name de vollegrondstuinbouw sterk is ontwikkeld. De in vergelijking met de rest van Brabant relatief geringe beperkingen op het gebied van milieuregelgeving en de relatief gunstige prijsontwikkelingen in de tuinbouwsector maken - ondanks de gesignaleerde knelpunten, Bergen op Zoom tot een perspectiefvol agrarisch ontwikkelingsgebied. Het gemeentelijk beleid is erop gericht de agrarische bedrijven de ruimte te bieden om deze kansen en perspectieven zo goed mogelijk te benutten.

Onderscheid in gebieden

Voor de ontwikkelingen in de landbouw kunnen een aantal gebieden onderscheiden worden, afhankelijk van de landschappelijke kenmerken en voorkomende bedrijvigheid. Binnen het bosgebied zijn agrarische enclaves te vinden. Buiten het bosgebied zijn er gebieden, gericht op de landbouwkundige functie en een aantal gebieden met veel niet-agrarische functies. Verschillende landbouwthema's kunnen in de deelgebieden anders worden benaderd.
In de landbouw kan door deeltijdlandbouw en het toestaan van nevenactiviteiten een bredere bestaansbasis ontstaan. In sommige gebieden kan schaalvergroting juist zorgen voor het in stand houden van een volwaardige landbouw.

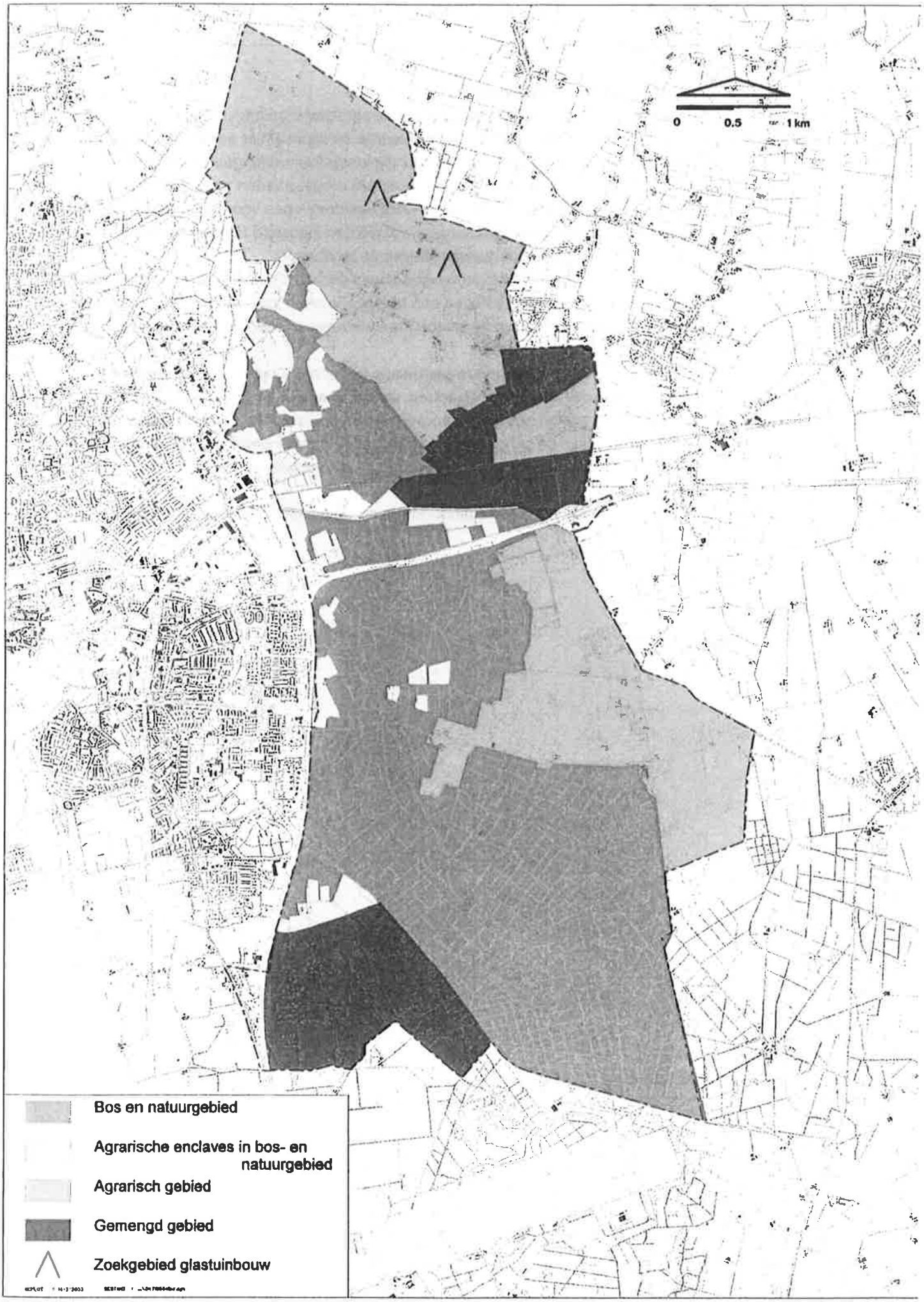
Voor deelgebieden kan een beleid worden voorgestaan waarin een duidelijke keus wordt gemaakt in de ontwikkelingsopties voor het gebied.

Het platteland bestaat niet uit landbouw alleen. In toenemende mate is andere bedrijvigheid geïnteresseerd in het landelijke gebied. Ook op agrarische bedrijven ontstaan allerlei nevenactiviteiten. Daar komt in het kader van de plattelandsvernieuwing meer aandacht voor. Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen worden vaak gebruikt voor andere activiteiten of als burgerwoning. Burgerwoningen komen verspreid in het agrarische gebied voor, vaak als voormalige boerderij. Zij vormen een belemmering voor de landbouw omdat zij een hindergevoelig object zijn, waarmee rekening gehouden dient te worden.
Over het algemeen is de productiestructuur in Bergen op Zoom vrij kleinschalig, hoewel dit per deelgebied verschilt.
Om verdere verdichting te voorkomen dient nieuwvestiging van agrarische bedrijven zoveel mogelijk beperkt te worden. Daarvan zal immers een stimulans uitgaan om vrijkomende agrarische bedrijven zoveel mogelijk te hergebruiken voor agrarische doeleinden; ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten die een belemmering vormen voor de landbouw wordt daarmee voorkomen.

Agrarisch gebied
In de agrarische zones dient het accent in het beleid op de landbouwkundige ontwikkeling te liggen. De landbouw dient zo weinig mogelijk beperkt te worden en zich kunnen richten op rendabele landbouwsectoren. De verbreding van de economische basis en duurzaamheid van de agrarische activiteiten moet hier bereikt worden door de nadruk te leggen op voltijds agrarische bedrijven. Niet-agrarische bestemmingen voor agrarische bedrijfsgebouwen en woningen moeten duidelijk inpasbaar zijn in de agrarische omgeving. De tuinbouw dient in het licht van de huidige ontwikkelingen ruime mogelijkheden te krijgen voor bedrijfsontwikkelingen. Bedekte teelten, zoals de boogkassen in de opengrondstuinbouw krijgen eveneens mogelijkheden in dit gebied. Voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen moet duidelijk overwogen worden welke bestemmingen kunnen worden toegelaten. Voor bedrijvigheid, die de landbouw niet belemmert en het karakter van het landschap niet aantast, zijn er mogelijkheden, zoals voor loonwerkbedrijven en stalling. Burgerwoningen zijn niet gewenst in deze zone, de mogelijkheid tot het wijzigen naar (weer) een agrarische bestemming kan wenselijk zijn.
In het deelgebied Steenenkamer bevinden zich diverse perspectiefrijke glastuinbouwbedrijven. Het is gewenst dat de glastuinbouw hier verder kan doorgroeien. Dit kan inhoud krijgen in de vorm van een "zoekgebied glastuinbouw".

Agrarische enclaves in het bos
Het agrarisch gebruik van percelen, die besloten liggen in het bosgebied moet kunnen worden voortgezet. Er kan hier wel gezocht worden naar mogelijkheden voor aangepast beheer, d.w.z. agrarisch beheer dat rekening houdt met de natuurwaarden in de omgeving.

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM WENSBEELD LANDBOUW



Gemengde zones

In gemengde zones zijn niet-agrarische bedrijven nu al dominant. Het ontstaan van gefragmenteerde zones kan hier echter een bedreiging vormen voor een volwaardig landbouwkundig gebruik. Dit dient voorkomen te worden. Ruimere mogelijkheden voor niet-agrarische nevenactiviteiten en andere bestemmingen voor vrijkomende agrarische bedrijfspanden kunnen wel worden ingesteld en zijn ook nodig voor een bredere bestaansbasis van de landbouw.

Er moet in de gemengde zones derhalve duidelijkheid geschapen worden over welke functies een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het gebied en welke functies voorkomen moeten worden dan wel duidelijk begrensd moeten worden.

Voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen worden ruimere mogelijkheden geboden, omdat daardoor de bestaansbasis van het gebied, alsmede de kwaliteit van het landschap versterkt kan worden. Van de burgerwoningen kan de landbouw beperkingen ondervinden; toename moet zoveel mogelijk voorkomen worden.

Het wensbeeld landbouw is op bijgaande kaart weergegeven.

5 BOUWSTEEN RECREATIE

Deze bouwsteen is hoofdzakelijk gebaseerd op het 'Toeristisch Recreatief Actieplan (TRAP) Bergen op Zoom 1995'. Dit plan wordt in 2000 geactualiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan zal het geactualiseerde TRAP worden meegenomen.
Allereerst zal de huidige structuur van de toeristisch-recreatieve sector worden benoemd. Vervolgens worden de autonome ontwikkelingen van de toeristisch-recreatieve sector in Bergen op Zoom aangegeven en de te onderscheiden doelgroepen. Tenslotte zal worden ingegaan op de perspectieven en de kwetsbaarheid van de ontwikkelingen in de toeristisch-recreatieve sector en wordt een wensbeeld beschreven.

5.1 De huidige toeristisch-recreatieve structuur

Recreatie en toerisme zijn een belangrijk aandachtspunt voor de gemeente. De gemeente Bergen op Zoom heeft een goede uitgangssituatie voor ontwikkeling van een aantrekkelijk toeristisch-recreatief product. Met name de samenhang van water, natuur en cultuur binnen de gemeente biedt goede perspectieven. Toerisme en recreatie zijn voor de gemeente onder meer van belang voor de werkgelegenheid.
Het huidige toeristisch-recreatieve product van Bergen op Zoom bestaat grofweg uit drie peilers:

* natuurgerichte recreatie op de Brabantse Wal;
* watergebonden recreatie op de Binnenschelde;
* cultuurgerichte recreatie in de binnenstad.

De Brabantse Wal

Voor de ontwikkelingen in het plangebied is vooral het toeristisch-recreatieve product op de Brabantse Wal van belang. Deze peiler wordt hier nader toegelicht. Waar de andere peilers samenhangen met de ontwikkelingen op de Brabantse Wal worden ze genoemd.
De Brabantse Wal strekt zich uit over een groter gebied dan het buitengebied van Bergen op Zoom. Het is een noord-zuid gericht bos- en reliëfrijk gebied dat zich uitstrekt van Halsteren tot de oostelijke oever van de Schelde bij Antwerpen.
De drie belangrijkste elementen van de huidige toeristisch-recreatieve structuur op de Brabantse Wal zijn:

* het landschapsschoon als belangrijkste kwaliteit;
* verblijfsrecreatie met overwegend vaste standplaatsen;
* een uitgebreid netwerk van recreatieve infrastructuur.

De toeristisch-recreatieve structuur op de Brabantse Wal binnen het plangebied is niet gelijkmatig verdeeld. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen 'de Heide' ten noorden van de spoorlijn en het gebied ten zuiden van de A58.

Het landschapsschoon

Ten oosten van Bergen op Zoom ligt het bosgebied 'De Heide'. Dit is een afwisselend bosgebied met heide, stuifzand en kleine agrarische enclaves.
Het is een zeer aantrekkelijk gebied en wordt veel gebruikt voor extensieve vormen van recreatie, zoals wandelen, fietsen en paardrijden.
Ten zuiden van de A58 bevindt zich een uitgestrekt bosgebied. Tussen de Lievensberg en de Borgvlietsche Duinen wordt dit afgewisseld met verspreid liggende heiden en stuifzanden. Aan de noordoostzijde bevindt zich het landgoed Zoomland. Dit landgoed bestaat uit vennen en kleinschalig cultuurlandschap. Deze kleinschalige afwisseling van zeer diverse natuurwaarden maakt de Brabantse Wal een zeer aantrekkelijk recreatiegebied.

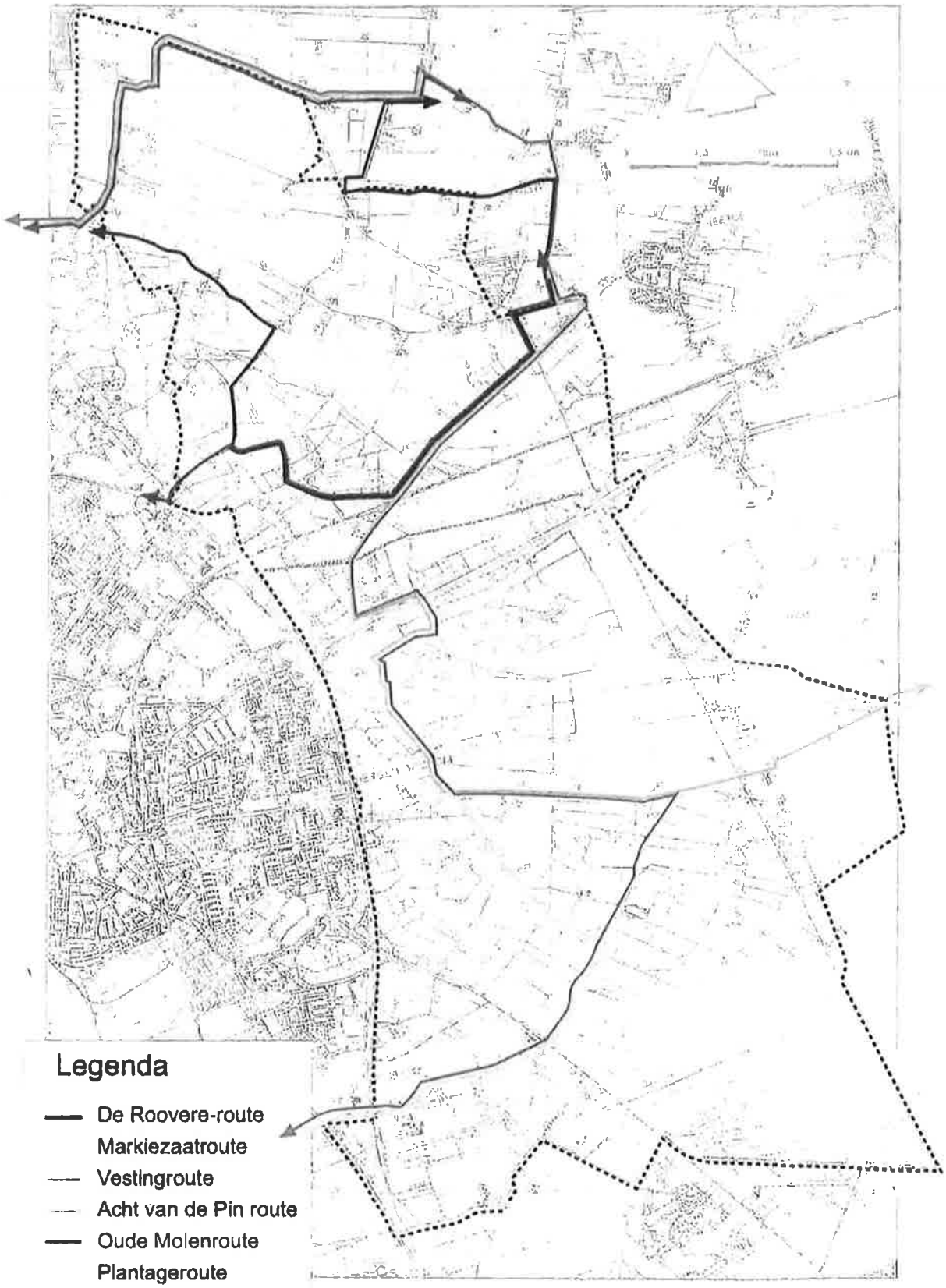
De recreatieve voorzieningen

In bosgebied 'De Heide' bevinden zich verschillende verblijfsrecreatieve terreinen en horecavoorzieningen. Het westelijke deel van de 'Heide' kent nu intensieve gebruiksfuncties. Dit deelgebied is gelegen ten westen van recreatieterrein 'de Heide'. De verblijfsrecreatie bestaat hier voornamelijk uit vaste caravanstandplaatsen op een tweetal verblijfsrecreatieve terreinen. Het middengebied is bedoeld voor natuurontwikkeling, maar wordt intensief gebruikt voor recreatief medegebruik. Het zwemwater dat er voorheen voorkwam is inmiddels verdwenen. In het oostelijk deel, ten zuiden en oosten van de Bergse Baan, vindt men een contrast van open landschap en bosjes. Hier vindt natuurontwikkeling en recreatie ontwikkeling naast elkaar plaats.
Tussen de spoorlijn en de A58 is een gebied, dat door de situering van een vuilstortplaats nog weinig gebruikt wordt voor recreatief medegebruik. De bereikbaarheid van dit gebied is niet optimaal.
Het gebied ten zuiden van de A58 is zeer aantrekkelijk voor extensieve vormen van recreatie en een belangrijk uitloopgebied voor de stad Bergen op Zoom. Ook zijn enkele voorzieningen voor intensievere recreatie aanwezig. Te noemen zijn een dierenweide, een heidetuin, een manege in het middengebied en in het oostelijk deel van het gebied een golfterrein. Er bevinden zich in dit deel geen verblijfsrecreatieve voorzieningen. De recreatieve druk is daarmee kleiner dan in 'de Heide'.

Recreatieve routestructuur

In totaal zijn er vier lange afstand wandelroutes in het gebied en zeven fietsroutes. In het deelgebied 'de Heide' lopen twee wandelroutes, in het bosgebied ten zuiden van de Balse Dreef eveneens twee. In 'de Heide' lopen drie fietsroutes, tussen de A58 en de Balse Dreef gaan twee fietsroutes en ten zuiden van de Balse Dreef vier. Hierop wordt ingespeeld door drie verhuurbedrijven voor mountainbikes. Op de bijgaande kaart is een overzicht van de fietsroutes in beeld gebracht.

Fietsroutes Bergen op Zoom



Imago

Voor de recreatieve aantrekkelijkheid van een gebied is het imago erg belangrijk. Een gebied met een imago van veel bezienswaardigheden en een rijke geschiedenis zal veel toeristen trekken. Het huidige imago van Bergen op Zoom is vrij neutraal. Voor verblijfsrecreatie is een aantrekkelijke omgeving erg belangrijk.
De toegankelijkheid van bossen, natuurgebieden en de aanwezigheid van water en strand maken het gebied aantrekkelijk voor verblijfsrecreatie. Bergen op Zoom heeft vanwege de aanwezige combinatie van deze factoren bijzonder goede potenties om een gunstig imago op te bouwen.

5.2 Knelpunten en ontwikkelingen

Ontwikkelingen in de toeristisch-recreatieve sector

Voor nieuwe ontwikkelingen in de toeristisch-recreatieve sector in Bergen op Zoom is het profiel van de consument richtinggevend. Voor verschillende doelgroepen kunnen de wensen uiteenlopen. Voor gezinnen met kinderen zijn recreatieve voorzieningen en attracties erg belangrijk. Ouderen zonder kinderen zoeken vaak sportieve activiteiten op. Senioren komen vaak op activiteiten af met een educatief accent. De doelgroepen kunnen elkaar hierin overlappen.
Er is een toenemende vraag naar meer en kortere vakanties (zoals een weekendje weg). Vakanties dienen een hoge kwaliteit te hebben, veel privacy te bieden, actief en gevarieerd te zijn. Door een toename aan (korte) vakanties en een toename aan bewoners in Bergen op Zoom (en omgeving) is een toename van de dag- en verblijfsrecreatieve druk te verwachten.

Knelpunten in de toeristisch-recreatieve kwaliteiten

De kwetsbaarheid van de toeristisch-recreatieve kwaliteiten in Bergen op Zoom heeft te maken met zowel het huidige voorzieningenniveau als eventuele toekomstige uitbreidingen.

* Bergen op Zoom heeft een neutraal imago.
* Op gemeentelijk niveau is er weinig samenhang tussen voorzieningen. Deze samenhang tussen voorzieningen is bepalend voor het imago van de gemeente. Imago en samenhang zijn noodzakelijk voor promotie van de toeristisch-recreatieve kwaliteiten Er is momenteel onduidelijkheid in de bewegwijzering van routes en voorzieningen.
* De toegankelijkheid van de Brabantse Wal wordt beperkt door:
  1. weinig toegangsroutes;
  2. de A58 als barrière tussen de stad en de Brabantse Wal en tussen "de Heide" en het gebied ten zuiden van de A58.
  3. onvoldoende parkeergelegenheid nabij bestaande voorzieningen.

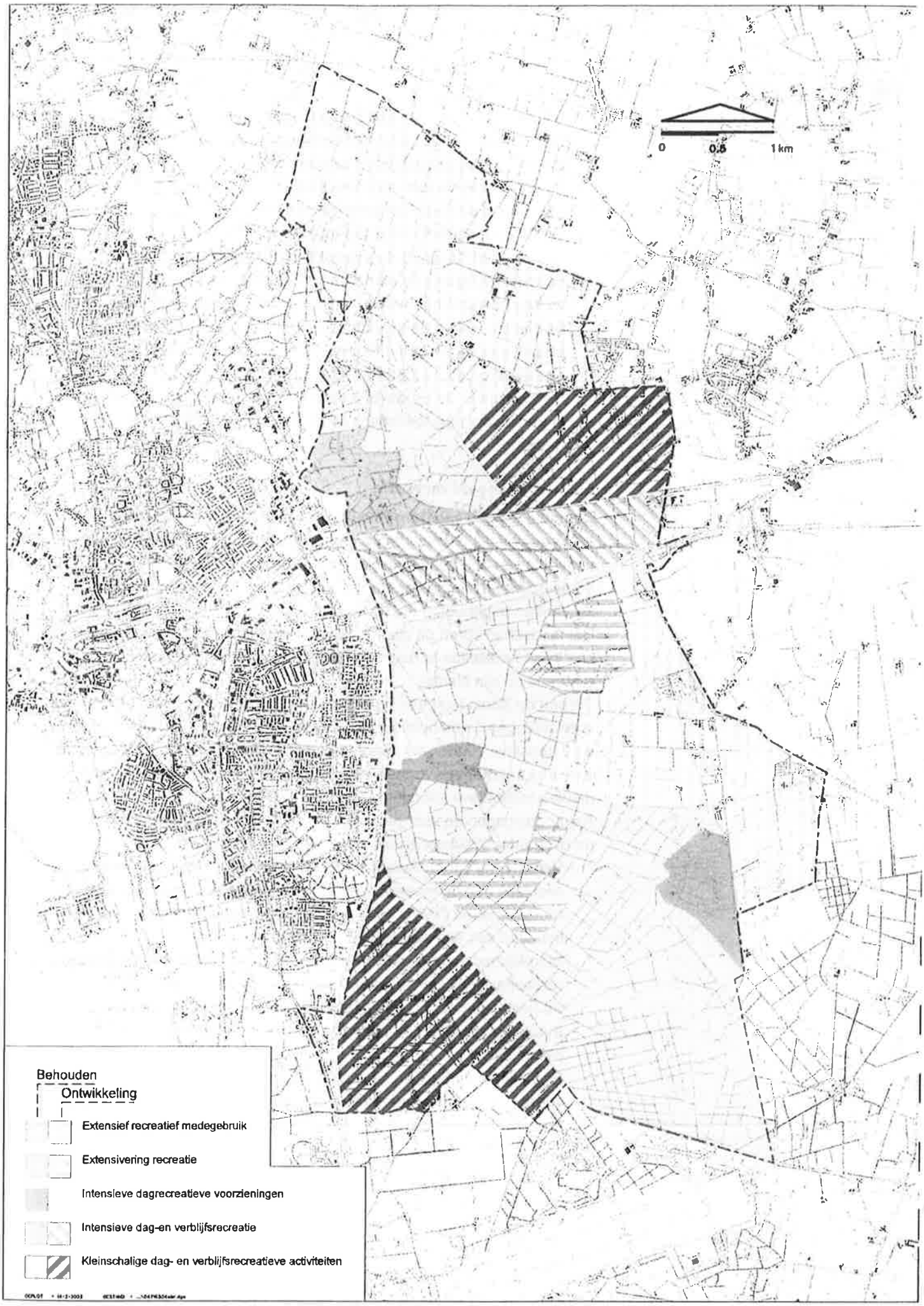
* Bij een potentiële uitbreiding van toeristisch-recreatieve voorzieningen moet gelet worden op de kwetsbaarheid van de landschappelijke kwaliteiten van de gemeente. Het landschap vormt de drager van de toeristisch-recreatieve kwaliteiten en moet gekoesterd worden. Ongewenste activiteiten, die de rust kunnen verstoren moeten worden tegengegaan.
  Wanneer de A4 wordt doorgetrokken en bij verdergaande verstedelijking aan de oostzijde van de rondweg, zullen de versnippering in het huidige landschap en de natuurgebieden op Brabantse wal en de geluidhinder voor het recreatiegebied "de Heide" aanzienlijk toenemen en daarmee ook het toeristisch-recreatief product ernstig worden aangetast.
* De zwemplas 'de Heide' is enkele jaren geleden gesloten. Daarmee is een belangrijke toeristisch-recreatieve voorziening verloren gegaan.

5.3 Wensbeeld recreatie

Het buitengebied van Bergen op Zoom vormt een toeristisch-recreatief uniek gebied als gevolg van de verscheidenheid in het landschap, nabijheid van een aantrekkelijk stedelijk gebied en de goede bereikbaarheid. De gemeente Bergen op Zoom zet zich in om deze kwaliteiten te behouden en te versterken.
Het landschap vormt de drager van de toeristisch-recreatieve kwaliteiten. Om deze kwaliteiten te respecteren zijn kleinschalige vormen van recreatie op zijn plaats.
Bergen op Zoom kent een potentieel gevarieerd aanbod aan recreatieve voorzieningen. In de huidige recreatieve structuur zijn verblijfsrecreatie en extensieve vormen van dagrecreatie dominant. Gezien de koppeling van deze recreatieve vormen aan het landschap is het gewenst om nieuwe recreatieve voorzieningen hierin in te passen.
Aanknopingspunten voor het verbeteren van de recreatieve structuur van de Brabantse Wal kunnen als volgt worden samengevat:

* Verbetering van de kwaliteit van de dienstverlening door meer promotie van de meer als samenhang gepresenteerde recreatieve mogelijkheden (VVV), een verbeterde bewegwijzering en door het instellen van een herkenbare hulpcentrale.
* Mogelijkheden voor het combineren van de verschillende toeristisch-recreatieve kwaliteiten, zoals in de stad, op de Binnenschelde en op de Brabantse Wal. Dit past in het beeld van de veranderingen in maatschappelijke recreatieve behoeften. Afwisseling wordt belangrijker.
* De huidige uitgebreide recreatieve infrastructuur biedt kansen voor allerlei vormen van recreatie / voorzieningen (horeca, recreatiepark, fiets- en ruiterroutes).

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM WENSBEELD RECREATIE



* Grote afwisseling en het landschappelijk schoon van de Brabantse Wal. Vormen van recreatie, die hierin passen zijn:
  1. natuurgerichte extensieve vormen van recreatie;
  2. cultuurgerichte recreatie, gericht op de landgoederen en relicten van fortificaties (voormalig fort de Roovere aan de Schansbaan, net buiten het plangebied) en de Zoom (turfvaart);
  3. kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals kleinschalig kamperen.
* Om de met natuur en landschap samenhangende toeristisch-recreatieve kwaliteiten te behouden is het belangrijk dat de recreatieve druk gezoneerd wordt.
  Intensieve dag- en verblijfsrecreatie zou rond 'de Heide' geconcentreerd kunnen worden. Ook zouden de toeristisch-recreatieve mogelijkheden tussen de spoorlijn en de A58 aangegrepen kunnen worden.
  Ten zuiden van de A58 zijn alleen extensievere vormen van recreatie (wandelen, fietsen) mogelijk. De recreatieve druk dient niet vergroot te worden en nieuwe verblijfsrecreatie is in het gebied ten zuiden van de A58 niet gewenst.
* De huidige toeristisch-recreatieve structuur is vrij eentonig. Verblijfsrecreatie is vooral gericht op vaste standplaatsen. Deze vaste standplaatsen zijn onvoldoende gekoppeld aan dagrecreatieve voorzieningen. In de toekomst moet bij uitbreiding van verblijfsrecreatieve voorzieningen meer uitgegaan worden van differentiatie.
  1. Verblijfsrecreatie dient zich meer te richten op verblijfsplaatsen voor korte duur (toeristische standplaatsen) dan op een uitbreiding van vaste standplaatsen.
  2. Er kan ingespeeld worden op de vraag naar bungalow- en appartementencomplexen en specifieke kampeervormen zoals trekkershutten, verhuurtenten en luxe verhuurcaravans. In het toeristisch recreatief actieplan wordt gedacht aan een bungalow- en appartementencomplex ten westen van Bergen op Zoom.
  3. In het deelgebied 'de Heide' bestaat geen behoefte aan de bouw van toeristische verblijfsaccommodaties van vaste standplaatsen, wellicht wel andere vormen van verblijfsrecreatie of naar tweede koopwoningen.
* Op elkaar aan laten sluiten van bestaande fietsroutes en waar nodig ontwikkeling van een netwerk van wandel- en fietsroutes in het agrarisch gebied.

De te behouden en ontwikkelen toeristisch recreatieve kwaliteiten zijn weergegeven op de kaart "wensbeeld recreatie".

6 BOUWSTEEN MILIEU EN WATER

6.1 Milieu

De paragraaf milieu is in hoofdzaak ontleend aan de milieuanalyse buitengebied (febr. 1998).
In deze milieuanalyse wordt de milieusituatie behandeld aan de hand van milieuthema's. Elk thema wordt beschreven aan de hand van:

* milieubelasting;
* milieugevoelige functies en gebieden.

Elk thema is uitgewerkt in milieudoelstellingen per deelgebied. De deelgebieden zijn ontleend aan de startnotitie buitengebied. De doelstellingen zijn weergegeven op de kaart "aanzet milieu-doelstellingen".
Tenslotte wordt weergegeven, welk ruimtelijk en milieubeleid nodig is om deze doelstellingen te bereiken. Dit is verwoord in het wensbeeld milieu-kwaliteit.

6.1.1 Verzuring

Verzuring wordt veroorzaakt door diverse stoffen, waarvan zwaveldioxide stikstofoxiden en ammoniak de belangrijkste zijn. In het kader van de milieuanalyse buitengebied is met name verzuring door ammoniak relevant aangezien:

* een deel van de ammoniakemissie op relatief korte afstand weer neerslaat (ca. 20% slaat neer binnen een straal van 1 km; binnen een straal van 5 km bedraagt dit ca. 35%) dit biedt een ingang voor een gebiedsgericht beleid;
* het overgrote deel van de ammoniakemissie veroorzaakt wordt door veehouderijbedrijven.

Bergen op Zoom kent in vergelijking met de rest van Brabant een relatief geringe neerslag van ammoniak, nl. ca. 1270 mol / ha / jaar (1994). Deze is echter nog altijd aanzienlijk hoger dan de streefwaarde (700 mol / ha / jaar). Het overgrote deel van de ammoniakdepositie is afkomstig van buiten de gemeente Bergen op Zoom. Dit betekent, dat deze problematiek op gemeentelijk niveau slechts zeer beperkt aangepakt kan worden.
Deze problematiek kan worden vertaald in de volgende doelstellingen:
Voor het agrarisch gebied en stadsrandgebied:

* geen toename ammoniakemissie.

Voor de bos- en natuurgebieden:

* terugdringen ammoniakdepositie.

Hierbij moet echter aangetekend worden, dat de gemeente voor de laatste doelstelling vrijwel geheel afhankelijk is van maatregelen die worden getroffen buiten de gemeente.

6.1.2 Vermesting

De zandgronden van Bergen op Zoom zijn zeer gevoelig voor vermesting. Vooral voedselarme ecosystemen en waterwingebieden zijn gevoelig voor vermesting.
De landbouw is de grootste veroorzaker van de vermestingsproblematiek. De agrarische sector werkt de laatste jaren sterk aan het terugdringen van de mineralenverliezen en daarmee de belasting van het milieu met stikstof en fosfaat. Deze ontwikkeling leidt echter nog niet direct tot resultaat als gevolg van naijleffecten. De algemene milieu kwaliteit (AMK) wordt in Bergen op Zoom niet gehaald. Daarnaast is de lozing van afvalwater een belangrijke bron van vermesting.
Met betrekking tot vermesting gelden daarom de volgende doelstellingen:
Voor het agrarisch en stadsrandgebied:

* (versneld) bereiken van evenwichtsbemesting;
* stoppen directe lozing van afvalwater.

Voor de bos- en natuurgebieden:

* stoppen directe lozing van afvalwater.

6.1.3 Verspreiding

Verspreiding heeft betrekking op milieuvreemde stoffen, zoals zware metalen en koolwaterstoffen, die in geringe concentraties al ernstige gevolgen kunnen hebben voor de volksgezondheid en het functioneren van ecosystemen.
Het meest gevoelige gebied is het grondwaterbeschermingsgebied. Andere gevoelige gebieden zijn gebieden waar gewassen verbouwd worden (agrarische gebieden, volkstuinen) en waar veel mensen verblijven (recreatiegebied).
Belasting is onder te verdelen in puntbronnen en diffuse bronnen. De belangrijkste puntbron bestaat uit de stortplaatsen Kragge 1 en Kragge 2. Daarnaast bestaan in de agrarische en stadsrandgebieden diverse (mogelijke) bodemverontreinigingen. De belangrijkste diffuse bron bestaat uit gewasbeschermingsmiddelen.
Met betrekking tot verspreiding gelden de volgende doelstellingen:
Voor het agrarisch gebied:

* saneren bodemverontreinigingsbronnen;
* beperken en zoneren gebruik gewasbeschermingsmiddelen.

Voor het stadsrandgebied:

* isoleren, beheren en controleren vuilstort;
* saneren bodemverontreinigingsbronnen;
* beperken en zoneren gebruik gewasbeschermingsmiddelen.

6.1.4 Verstoring

Verstoring betreft de belasting van het woon- en leefmilieu door met name geluid, geurhinder en externe veiligheid.
Gevoelige gebieden zijn woongebieden en verspreide woningen en recreatiegebieden. Ook de gebieden met natuurwaarden zijn gevoelig voor bepaalde vormen van verstoring.
Belasting van het plangebied vindt met name plaats door:

* geluidsbronnen In het plangebied is een groot aantal verschillende geluidsbronnen aanwezig, nl. wegverkeerslawaai (onder meer A58), spoorweglawaai, luchtvaartlawaai (vliegbasis Woensdrecht), industrielawaai (omgeving Lage Meren), de vuilstort Kragge 2, dierenpension Heerlesebaan en recreatieve activiteiten;
* geurhinder door (intensieve) veehouderijbedrijven, de vuilstort Kragge 2 en Philip Morris;
* externe veiligheid: gasleiding, hoogspanningsleiding, brandstofleiding, leidingenstraat, LPG-station, defensieterrein, munitiefabriek Heimolen.

Met betrekking tot verstoring gelden de volgende doelstellingen:
Voor het agrarisch gebied en het stadsrandgebied:

* voorkomen nieuwe geluidsgehinderden;
* voorkomen nieuwe stankgevoelige functies / beperken stankveroorzakende functies.

Voor de bos- en natuurgebieden:

* geen uitbreiding verblijfsrecreatie;
* geleiding / zonering dagrecreatie.

6.1.5 Verdroging

Met name grondwaterafhankelijke natuurgebieden zijn gevoelig voor verdroging. Daarnaast treden op de zandgronden met diepe grondwaterstanden vochttekorten op.
Belangrijke oorzaak van verdroging zou de grondwateronttrekking ten behoeve van drink- en industriewater kunnen zijn. Aangezien de onttrekkingen plaatsvinden in het 2e en 3e watervoerende pakket is de relatie tussen verdroging en grondwateronttrekking niet eenduidig.
Daarnaast zijn versnelde waterafvoer in agrarisch gebied, verharding (stedelijk gebied en vliegbasis) en de sterke verdamping door naaldbos oorzaken van verdroging.
Deze situatie leidt tot de volgende doelstellingen met betrekking tot verdroging:
Voor het gehele buitengebied:

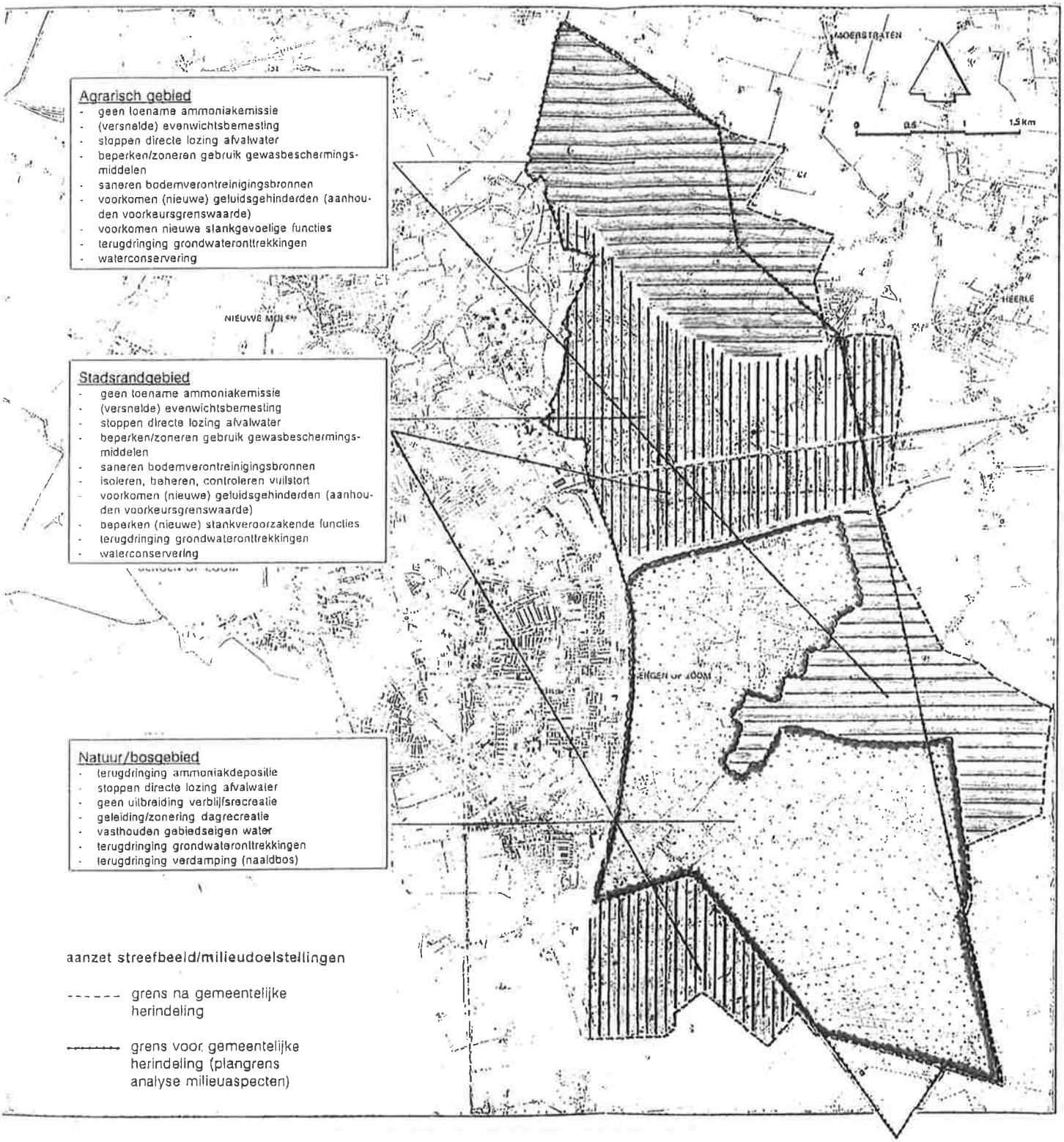
* terugdringen grondwateronttrekkingen

Voor het agrarisch gebied en het stadsrandgebied:

* vasthouden gebiedseigen water (waterconservering).

Voor de bos- en natuurgebieden:

* terugdringen verdamping (omvorming naaldbos in loofbos).



Agrarisch gebied
- geen toename ammoniakemissie
- (versnelde) evenwichtsbemesting
- stoppen directe lozing afvalwater
- beperken/zoneren gebruik gewasbeschermingsmiddelen
- saneren bodemverontreinigingsbronnen
- voorkomen (nieuwe) geluidsgehinderden (aanhouden voorkeursgrenswaarde)
- voorkomen nieuwe stankgevoelige functies
- terugdringing grondwateronttrekkingen
- waterconservering

Stadsrandgebied
- geen toename ammoniakemissie
- (versnelde) evenwichtsbemesting
- stoppen directe lozing afvalwater
- beperken/zoneren gebruik gewasbeschermingsmiddelen
- saneren bodemverontreinigingsbronnen
- isoleren, beheren, controleren vuilstort
- voorkomen (nieuwe) geluidsgehinderden (aanhouden voorkeursgrenswaarde)
- beperken (nieuwe) stankveroorzakende functies
- terugdringing grondwateronttrekkingen
- waterconservering

Natuur/bosgebied
- terugdringing ammoniakdepositie
- stoppen directe lozing afvalwater
- geen uitbreiding verblijfsrecreatie
- geleiding/zonering dagrecreatie
- vasthouden gebiedseigen water
- terugdringing grondwateronttrekkingen
- terugdringing verdamping (naaldbos)

aanzet streefbeeld/milieudoelstellingen

------ grens na gemeentelijke herindeling

—·—·— grens voor gemeentelijke herindeling (plangrens analyse milieuaspecten)

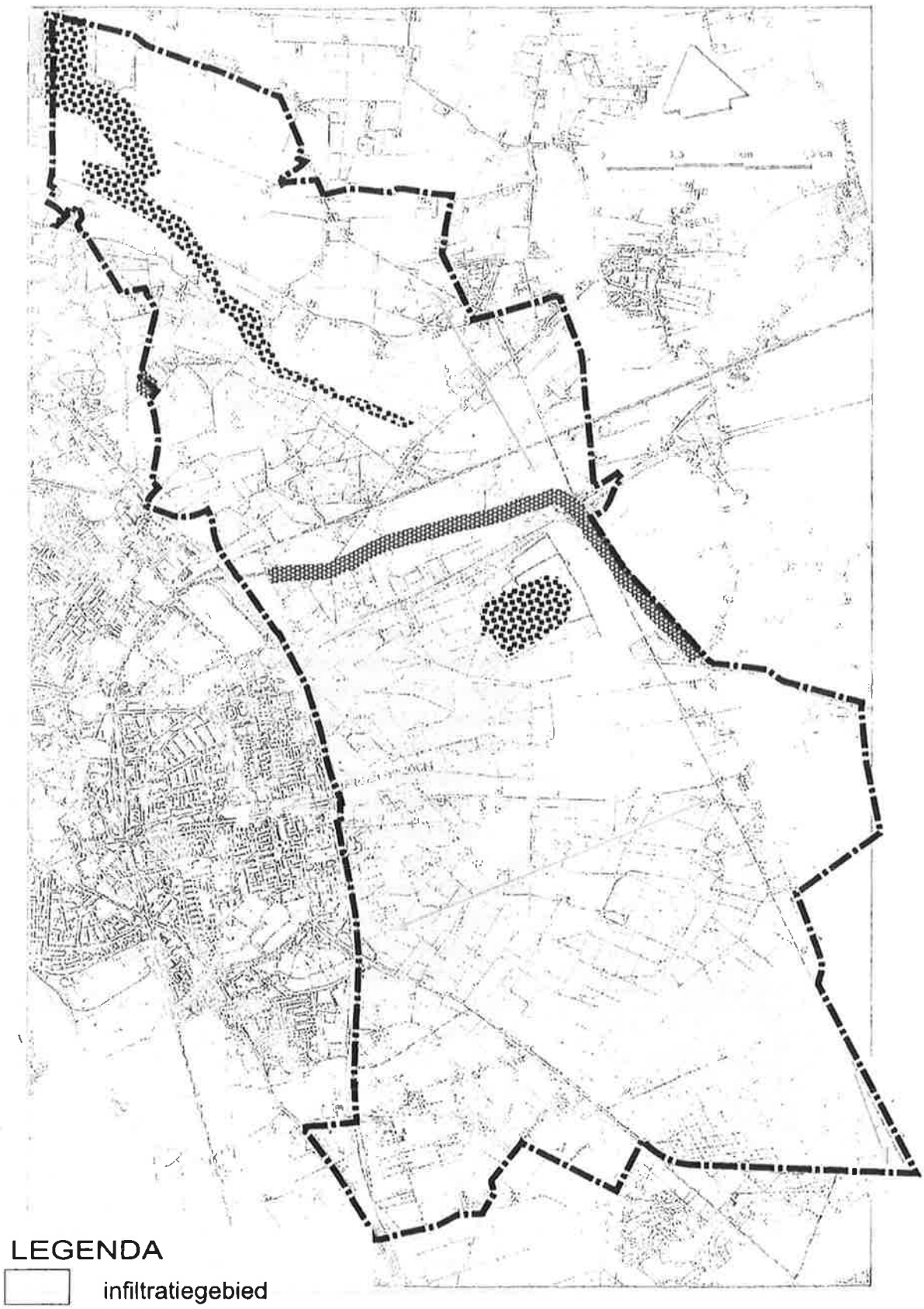
Deze doelen zijn nader uitgewerkt in het Plan van Aanpak Brabantse Wal.
Concrete maatregelen dienen gebaseerd te zijn op inzicht bestaat in het watersysteem van het plangebied. Daarvoor wordt verwezen naar de volgende paragraaf (water).

6.1.6 Wensbeeld milieukwaliteit

In de voorgaande hoofdstukken is duidelijk gemaakt, dat het buitengebied van Bergen op Zoom grote kwaliteiten en potenties bezit. Deze kwaliteiten en potenties kunnen alleen gerealiseerd worden bij een voldoende milieukwaliteit.
Om de hiervoor beschreven milieudoelstellingen zoveel mogelijk te benaderen zijn de volgende maatregelen in het ruimtelijk en milieubeleid gewenst:

* Uitsluiten van nieuwe intensieve veehouderijen.
  Intensieve veehouderijen veroorzaken per bedrijf een relatief sterke ammoniak- en geuremissie. In de nabijheid van bossen, woningen en recreatieobjecten worden intensieve veehouderijen reeds geweerd ingevolge het generieke milieubeleid. Door in het gehele buitengebied toename van intensieve veehouderij te voorkomen wordt toename van ammoniak- en geuremissie grotendeels voorkomen.
* ALARA-beginsel algemeen toepassen.
  In Bergen op Zoom is geen Ammoniakreductieplan (ARP) van toepassing. De belangrijkste maatregel uit het ontwerp-ARP voor West-Brabant betreft het ALARA-beginsel. Dit betekent, dat milieuvergunningen getoetst worden op toepassing van de redelijkerwijs best toepasbare milieubeschermende technieken. Ook zonder ARP kan de gemeente dit beginsel toepassen. Voor de AMvB-bedrijven zijn de mogelijkheden beperkt.
* Stimuleringsbeleid vermindering mineralenverliezen
  In overleg met de provincie (bureau gebieden) kan een stimuleringsbeleid worden opgezet.
* Uitsluiten agrarische nieuwvestigingen
  Vestiging van nieuwe agrarische bedrijven leidt indirect tot intensivering van het agrarisch gebruik. Dit maakt het voor de bedrijven moeilijker om milieudoelstellingen (met name op het gebied van mineralenverliezen en gewasbeschermingsmiddelen) te bereiken.
* Afvalwaterbehandeling niet-gerioleerde vestigingen in het buitengebied.
  In overleg met de betrokkenen zal een plan van aanpak worden opgesteld, waarbij afhankelijk van de omstandigheden gekozen kan worden voor aansluiting op de riolering dan wel voor individuele systemen voor afvalwaterbehandeling.
* Afname en concentratie autoverkeer.
  Nieuwe infrastructuur leidt tot een ernstige aantasting van de milieukwaliteit, met name wat betreft de componenten geluid en luchtkwaliteit.

Grondwatersysteem Bergen op Zoom



LEGENDA

- infiltratiegebied
- gebied met diepe kwel
- gebied met ondiepe kwel
- stromingsrichting grond water

Voorts is het aan te bevelen om de bos- en natuurgebieden en andere waardevolle gebieden af te sluiten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer (behoudens bestemmingsverkeer). Dit is eenvoudig te bereiken door plaatsing van verkeersborden.

6.2 Water

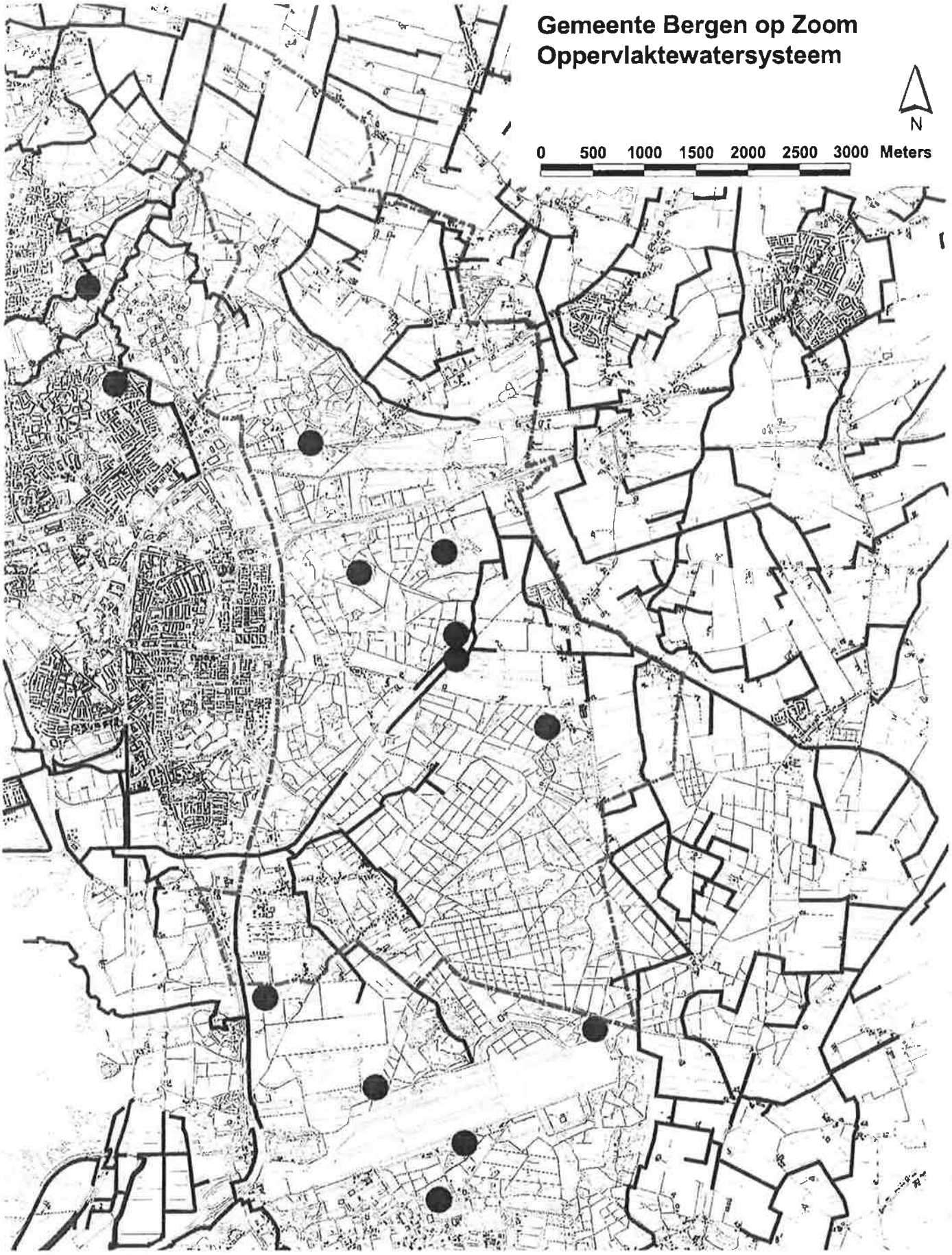
6.2.1 Analyse grondwatersysteem

Het grondwatersysteem van Bergen op Zoom is beschreven aan de hand van de nota Bodem, water en natuur (IWACO).
Deze nota is op zijn beurt weer ontleend aan de hydrologische systeemanalyse van westelijk Noord-Brabant (TNO VU).
Het plangebied behoort tot het grondwatersysteem van de Kalmthoutse Heide. De oostgrens van de gemeente komt globaal overeen met de waterscheiding in het ondiepe grondwatersysteem. Het grondwater dat in het plangebied infiltreert, stroomt in westelijke en noordelijke richting en treedt in kwelgebieden weer aan de oppervlakte.
Een groot deel van het buitengebied van Bergen op Zoom fungeert als infiltratiegebied.
Op meerdere plekken komt kwel voor. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden in diepe en ondiepe kwel. Diepe systemen worden gekenmerkt door oud grondwater met een relatief hoog kalkgehalte. Zeer oude systemen komen alleen vlak buiten het plangebied voor op de overgang naar de Oosterschelde. In het plangebied komt diepe kwel voor in het Halstersch Laag, het dal van de Ligne en landgoed Zoomland (de Zeezuiper). Het kwelwater bevat hier een mix uit jongere en oudere systemen en is licht kalkhoudend.
Gebieden met ondiepe kwel worden vooral aangetroffen in ondiepe laagten en gegraven waterlopen. De kwaliteit van het ondiepe kwelwater in het plangebied is antropogeen beïnvloed. Dit water is zuur en verrijkt met mineralen (stikstof en fosfaat).
Grote delen van het agrarische gebied bestaat uit intermediaire gebieden.

De karakteristiek van het grondwatersysteem is weergegeven op de kaart "grondwatersysteem Bergen op Zoom".

6.2.2 Analyse oppervlaktewatersysteem

Het oppervlaktewatersysteem is weergegeven op de kaart "oppervlaktewatersysteem". Het systeem bestaat in hoofdzaak uit een stelsel van gegraven waterlopen, die de intermediaire en kwelgebieden afwateren. De belangrijkste waterloop in het plangebied is de Zoom. Twee andere belangrijke waterlopen zijn de Ligne, die zijn oorsprong vindt in de Groote en Kleine Melanen en de Molenbeek en de Blaffert in het zuiden van het plangebied.
Daarnaast komt zoet open water voor in de vorm van enkele vennen en meertjes op de Brabantse Wal.



OPPERVLAKTEWATERSYSTEEM

vennen en plassen

waterlopen

OVERIGE AANDUIDING

plangrens

6.2.3 Wensbeeld waterbeheer

Ook het goed functioneren van het watersysteem is een belangrijke randvoorwaarde voor het bereiken van de waterkwaliteitsdoelstellingen. Aangezien de infiltratiegebieden (de brongebieden, waar het watersysteem als het ware begint) hoofdzakelijk bos- en natuurgebieden zijn, is de uitgangssituatie gunstig voor het bereiken van een duurzaam functionerend watersysteem.

In het moderne waterbeheer is grondwater leidraad voor het oppervlaktewaterbeheer.
Potenties en randvoorwaarden vanuit het waterbeheer worden daarom vooral bepaald door de karakteristiek van het grondwatersysteem.
Vanuit het waterbeheer is het gewenst, dat het watersysteem zo goed en oorspronkelijk mogelijk functioneert. Dit betekent, dat neerslagwater optimaal kan inzijgen in de infiltratiegebieden en als kwelwater weer aan de oppervlakte komen in kwelgebieden.
De inrichting van de ruimte dient zodanig plaats te vinden, dat dit systeem zo weinig mogelijk wordt verstoord.

Inrichting van kwelgebieden
In kwelgebieden is het gewenst dat de inrichting van gebieden erop gericht is kwelwater zo goed mogelijk vast te houden en in de wortelzone en / of het maaiveld te doen uittreden. Er moet voorkomen worden dat water snel afgevoerd wordt. Een extensivering van de ontwatering kan plaatsvinden door het plaatselijk dempen van waterlopen en afsluiten van drainage. Ondiepe begreppeling kan wel gewenst zijn om de vorming van neerslaglenzen te voorkomen.
Het vasthouden van gebiedseigen, voedselarm water is in kwelgebieden van groot belang voor het ontstaan van natte voedselarme biotopen. Deze biotopen worden vaak gekenmerkt door een bijzondere en gevarieerde soortensamenstelling. Vooral de gebieden waar diepe kwel voorkomt, vormen - onder meer vanwege de gradiënten in kalkgehalte - een gunstige uitgangssituatie voor natuurontwikkeling.
Het oprichten van bebouwing en verharding is moeilijk verenigbaar met het behoud van de karakteristiek van kwelgebieden.

Inrichting van infiltratiegebieden
In infiltratiegebieden is het van groot belang dat het water maximaal kan infiltreren. In landbouwgebieden en stedelijk gebied wordt water vaak versneld afgevoerd door drainagesystemen en riolering. Indien bebouwing of verharding wordt opgericht dienen in de omgeving voorzieningen te worden opgericht waar het water toch in de bodem kan infiltreren.
Infiltratiegebieden zijn erg gevoelig voor verontreinigingen.

Grondwaterverontreiniging is in de praktijk nauwelijks terug te draaien en het kan 100-en jaren duren voordat het verontreinigde grondwater weer als kwelwater aan de oppervlakte komt. Ondiepe kwel betreft minder oud grondwater (korte stroombanen); hier is de beïnvloeding door het gebruik door de mens (onder meer bemesting) vaak nu al merkbaar.
Infiltratiegebieden op zandgrond zijn erg droogtegevoelig en daardoor minder geschikt voor landbouw. Voor zover agrarisch gebruik plaatsvindt, is bijzondere aandacht voor mineralenverliezen naar het grondwater nodig. Infiltratiegebieden zijn in beginsel geschikt voor het oprichten van bebouwing, mits infiltratietechnieken worden toegepast en risico's van verontreiniging zorgvuldig vermeden worden.

Inrichting van intermediaire gebieden
In intermediaire gebieden kan het oorspronkelijke grondwatersysteem hersteld worden door het verhogen van de drainagebasis.
Dit kan door het dempen van waterlopen en het afsluiten van drainage. Hierdoor wordt het infiltratiegebied als het ware vergroot. Ook in intermediaire gebieden is een randvoorwaarde, dat water van verharde oppervlakten en bebouwing kan inzijgen in de bodem, bijvoorbeeld in de vorm van oeverinfiltratie.
Verontreinigingen zijn in intermediaire gebieden in het algemeen beter te beheersen dan in infiltratiegebieden.
Intermediaire gebieden zijn in het algemeen geschikt voor agrarisch gebruik; plaatselijk kan evenwel aanpassing aan droge omstandigheden nodig zijn. Ook zijn intermediaire gebieden geschikt voor het oprichten van bebouwing, mits aan periodiek natte omstandigheden aangepaste bouwtechnieken worden toegepast (o.a. kruipruimteloos bouwen, geringe ontwateringsnorm).

Inrichting van waterlopen
Inrichting en beheer van waterlopen is een taak van het waterschap het Scheldekwartier. Voor de ruimtelijke ordening is relevant, dat stroken van tenminste 4 m vrijgehouden dienen te blijven van bebouwing in verband met het beheer van de waterloop. Enkele waterlopen hebben tevens de functie ecologische verbindingszone. Langs deze waterlopen is de zone breder, omdat ruimte nodig is voor natuurlijke inrichting van de oever(s) en aangrenzende terreinen (beplanting, poelen. etc.). De gemiddelde inrichtingsbehoefte van ecologische verbindingszones langs watergangen bedraagt 2½ ha per km. Het waterschap is verantwoordelijk voor 1 ha. per km.

7 HOOFDLIJNEN GEMEENTELIJK BELEID

7.1 Inleiding

In voorgaande hoofdstukken zijn de kenmerken van het buitengebied beschreven en is aangegeven welke ontwikkelingen gewenst zijn, bezien vanuit verschillende (sectorale) belangen in het buitengebied. Op basis van deze sectorale visies is het nu mogelijk een integrale beleidsvisie te formuleren.

Om tot een helder afgewogen beleid te komen en keuzen te kunnen maken worden eerst doelstellingen geformuleerd (§ 7.2). Deze doelstellingen worden vervolgens in de vorm van een integraal streefbeeld uitgewerkt en vertaald naar een viertal deelgebieden, die een bepaalde landschappelijke en/of functionele samenhang hebben. Voor de vier onderscheiden deelgebieden wordt een aparte beleidsstrategie geformuleerd (§ 7.3).

In § 7.4 vindt een terugkoppeling plaats naar de wensbeelden. Aangegeven wordt, in welke mate de beleidsuitgangspunten uit de wensbeelden in het integrale streefbeeld zijn gehonoreerd en welke niet. Voor zover zulks niet het geval is, wordt dat gemotiveerd.
Tenslotte wordt in § 7.5 het streefbeeld getoetst aan het nieuwe streekplan.

7.2 Doelstellingen

Uit de hiervoor besproken sectorale wensbeelden komt naar voren, dat in het buitengebied tegenstrijdige belangen aan de orde zijn. Er moeten derhalve keuzen gedaan worden.
Deze keuzen worden gemotiveerd vanuit de gemeentelijke doelstellingen voor het buitengebied en de daarvan afgeleide integrale visie.
In het buitengebied is een wisselwerking te onderkennen tussen:

* enerzijds de *duurzame componenten*: geomorfologie, watersysteem, nederzettingspatroon en ecosystemen. De eigenschappen hiervan zijn het resultaat van een eeuwenlange ontwikkeling. Vooral op de Brabantse Wal zijn deze componenten nog betrekkelijk gaaf aanwezig. Aantasting van deze kwaliteitsdragers van het buitengebied betekent veelal een onherstelbaar verlies;
* anderzijds het *ruimtegebruik* voor de landbouw, recreatie en overige functies. Dit ruimtegebruik vormt de motor van de plattelandseconomie en de basis voor een leefbaar platteland.

Het gemeentelijk beleid is enerzijds gericht op het behoud van de duurzame componenten en de daarmee samenhangende potenties en anderzijds op een vitaal en leefbaar platteland. Dit resulteert in de volgende doelstellingen:

1. Het behouden en versterken van de duurzame dragers van het buitengebied en de daarmee samenhangende kwaliteiten van bodem, water, cultuurhistorie en ecologie, in het bijzonder die van de Brabantse Wal.
2. Het realiseren van goede condities voor een gezonde plattelandseconomie. Dit geldt in het bijzonder voor de functies die aan het buitengebied gebonden zijn, nl. landbouw en recreatie.

Binnen deze twee doelstellingen bestaat een spanningsveld. Zo kunnen intensieve vormen van ruimtegebruik de duurzame componenten aantasten. In het algemeen kiest de gemeente daarbij als invalshoek, dat de duurzame componenten de speelruimte bepalen waarbinnen de ruimtegebruikers het buitengebied kunnen inrichten en gebruiken.
In de volgende paragraaf worden deze doelstellingen uitgewerkt in een integraal streefbeeld met gebiedsstrategieën voor te onderscheiden deelgebieden.

7.3 Integraal streefbeeld

De aard van de duurzame componenten bodem, water, ecologie en cultuurhistorie en de daaruit voortvloeiende randvoorwaarden voor het ruimtegebruik verschillen per deelgebied. Ook de perspectieven voor de gebruiksfuncties landbouw en recreatie verschillen. In deze paragraaf worden de hiervoor geformuleerde doeleinden uitgewerkt op basis van deze verschillen.
Hierbij vindt herhaaldelijk een afweging plaats tussen 'het bieden van ruimte' aan bepaalde vormen van ruimtegebruik enerzijds en 'het beschermen' van bepaalde waarden en / of belangen anderzijds.

Het ontwikkelingsperspectief in de startnotitie voor het bestemmingsplan buitengebied is daarbij richtinggevend.

In delen van het buitengebied is de strategie hoofdzakelijk gericht op *behoud* van bestaande kwaliteiten. In andere delen is de strategie gericht op *behoud en ontwikkeling*: bestaande waarden en belangen worden beschermd en tevens wordt ruimte geboden voor nieuwe vormen van ruimtegebruik. Tenslotte zijn er gebieden waar de strategie gericht is op *ontwikkeling* van nieuwe kwaliteiten. Aangezien voor deze ontwikkeling altijd medewerking van de grondgebruiker noodzakelijk is, zullen ook bestaande rechten gerespecteerd moeten worden (combinatie met behoudstrategie).

Op basis van bovenstaande uitgangspunten kunnen de volgende deelgebieden worden onderscheiden:

Bos- en natuurgebied

Behoud en versterking

De bossen van de Brabantse wal vormen belangrijke ecologische dragers van het gebied die behouden dienen te worden.
In de bos- en natuurgebieden staat behoud en ontwikkeling van de natuurwaarden centraal. Andere functies zijn mogelijk in te passen.
De natuur- en bosgebieden zijn grofweg in te delen in een tweetal aaneengesloten gebieden. Het bosgebied 'de Heide' ligt ten noorden van de A58. Ten zuiden van de A 58 bevindt zich een aaneengesloten bosgebied, gemakshalve aangeduid als de Zoom.

Extensieve vormen van dagrecreatie, zoals wandelen en fietsen, zijn vrijwel overal mogelijk. De bestaande voorzieningen voor intensieve recreatie kunnen gehandhaafd blijven.

Verwevingsgebied van landbouw, natuur en landschap

Behoud en versterking

In de agrarische gebieden met belangrijke natuurwaarden , die deel uitmaken van de Groene Hoofdstructuur (GHS) is het beleid gericht op verweving van landbouw, natuur en landschap. De nadere invulling van die verweving is afhankelijk van de specifieke kwaliteiten. Onderscheiden worden de volgende differentiaties:

* *Enclaves*
  Agrarische enclaves in het bos zijn van betekenis als leef- en foerageergebied voor bos(rand)vogels en kleine zoogdieren en hebben daarnaast een belangrijke belevingswaarde
* *Natte graslanden*
  Het overgangsgebied van de Brabantse Wal naar de lager delen van de Steenenkamer en het Halsters Laag zijn van botanische betekenis door het voorkomen van kwelafhankelijke vegetaties. De overgang is ook landschappelijk waardevol.
* *Amfibieënbiotoop*
  Delen van deelgebied Steenenkamer en het westelijk deel van deelgebied Keutelmeer / Grote Lint zijn van betekenis als amfibieënbiotoop. In deelgebied Keutelmeer / Grote Lint dient het behoud van het amfibieënbiotoop samen te gaan met behoud van het coulissenlandschap.
* *Struweelvogelgebied*
  Het Halstersch Laag is tevens van betekenis als struweelvogelbiotoop. Dit vergt met name bescherming van opgaande beplanting en perceelsrandbegroeiingen. Daarmee wordt tevens de hier aanwezige cultuurhistorische waarde beschermd.
* *Karakteristiek reliëf*
  Met name de overgangen van bos naar landbouwgrond die als reliëfrijk zijn aan te merken, dienen beschermd te worden.
* *Historische verkaveling*
  Het Halstersch Laag is voor wat betreft het verkavelingspatroon cultuurhistorisch van betekenis

De ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw dienen echter aangepast te worden aan de specifieke te behouden landschaps- en natuurwaarden. Daarnaast wordt actief agrarisch natuurbeheer gestimuleerd d.m.v. beheersovereenkomsten en convenanten.
Nieuwe niet-agrarische activiteiten worden zoveel mogelijk beperkt.

Agrarisch ontwikkelingsgebied

Behoud en ontwikkeling

In deze agrarische gebieden zijn agrarische ontwikkelingen richtinggevend voor het ruimtelijk beleid.
Tot agrarisch ontwikkelingsgebied zijn die delen van het buitengebied gerekend, die in het "wensbeeld landbouw" zijn aangemerkt als "agrarisch gebied" en waar geen sprake is van belangrijke te beschermen natuurwaarden (zie wensbeeld natuur en landschap: "natuurwaarden in agrarisch gebied" en "enclaves") of wensen voor recreatie (zie wensbeeld recreatie). Er kan een drietal agrarische ontwikkelingsgebieden worden onderscheiden. Het betreft het gebied de Steenenkamer, in het noordoosten van het plangebied, het gebied tussen de spoorlijn en de Bergsebaan en het gebied gelegen tussen de A 58 en de Balse Dreef (Keutelmeer / Grote Lint).
In een deel van het deelgebied Keutelmeer / Grote Lint is behoud van het coulissenlandschap en de open ruimte een voorwaarde.

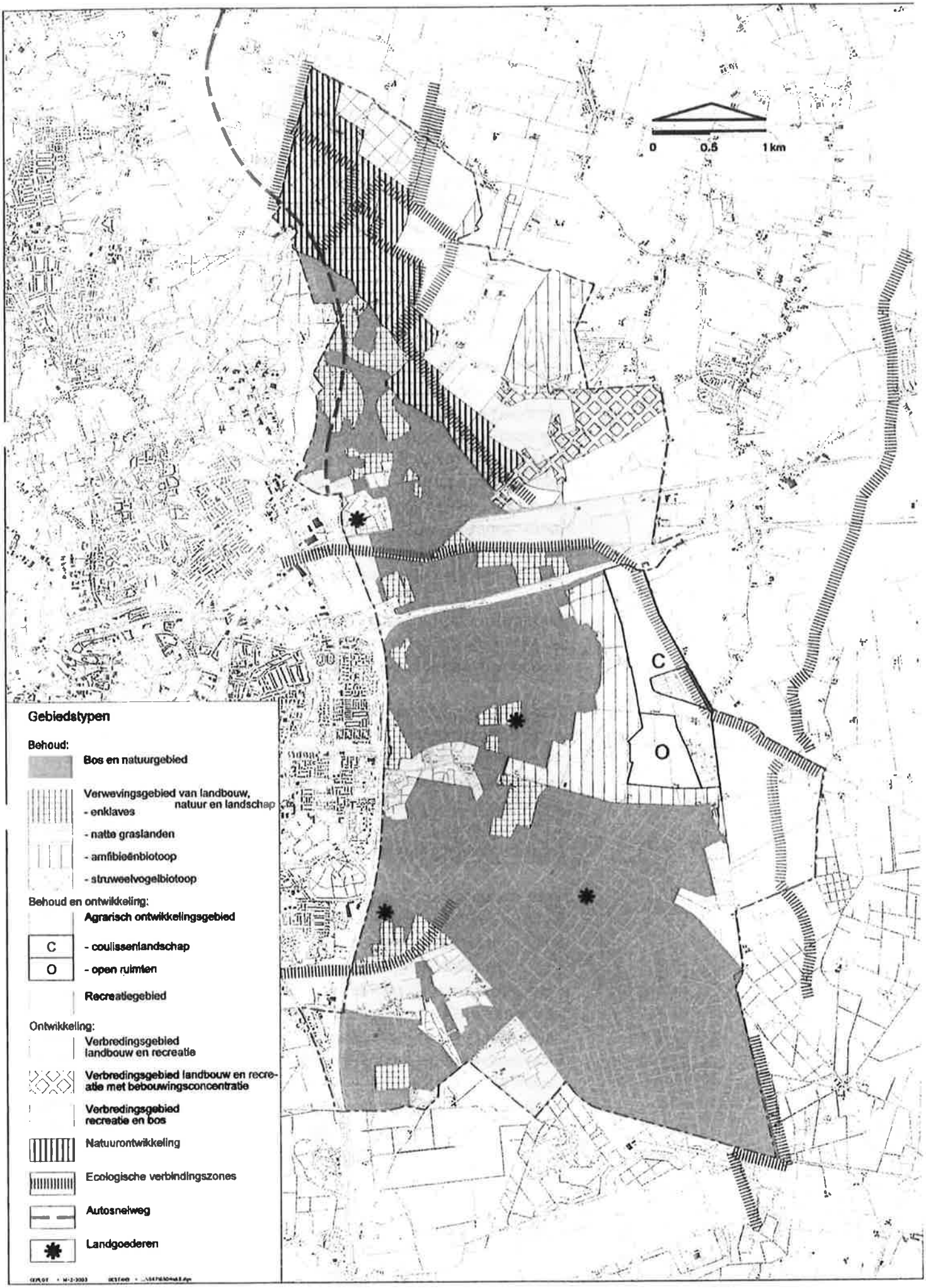
De agrarische sector dient hier ontwikkelingsmogelijkheden te krijgen. Verdere verdichting en verstening van het landelijke gebied dient voorkomen te worden. Het milieu, alsmede de landschappelijke waarden dienen in acht te worden genomen.
Nieuwe niet-agrarische activiteiten kunnen een belemmering vormen voor de landbouw en dienen daarom zoveel mogelijk vermeden te worden.

Recreatiegebied

Behoud en ontwikkeling

Bestaande recreatieve voorzieningen, zoals de kampeerterreinen, recreatiebungalowterreinen en het golfterrein kunnen gehandhaafd blijven. Herontwikkeling op bestaand terrein vereist een maatwerkbenadering. Uitgangspunt daarbij is dat sprake moet zijn van verbetering van het recreatief-toeristisch product.
Uitbreidingsmogelijkheden zijn veelal beperkt vanwege de omringende bos- en natuurgebieden. Vergroting van bestaande terreinen dient bij voorkeur plaats te vinden in de *verbredingsgebieden*. Op dit moment is echter onduidelijk welke ontwikkelingen in dit kader gewenst zijn. Indien zich concrete verzoeken voordoen kan dit via art. 19 of via planherzieningen worden geregeld.

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM INTEGRAAL STREEFBEELD



Verbredingsgebied

Ontwikkeling

Er worden 2 soorten verbredingsgebied onderscheiden:

* delen van het agrarisch buitengebied waar de landbouw veel belemmeringen van andere functies ondervindt en die perspectief bieden voor recreatieve activiteiten worden aangewezen als *verbredingsgebied landbouw - recreatie*;
* delen van het bos die een opvangfunctie hebben voor de stedeling worden aangewezen als *verbredingsgebied recreatie - bos.*

Verbredingsgebied landbouw - recreatie

Delen van de stadsrandzone waar in het wensbeeld recreatie gestreefd wordt naar ontwikkeling van kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten zijn aangemerkt als verbredingsgebied landbouw - recreatie. Overwegend wordt hier in het wensbeeld landbouw gestreefd naar een menging van agrarische en niet-agrarische functies (gemengd gebied).
In deze verbredingsgebieden is het beleid gericht op de afstemming van meerdere functies. Daarbij gaat het vooral om een menging van landbouw, kleinschalige recreatieve activiteiten en wonen in een landschappelijk aantrekkelijke setting.
Langs de Bergsebaan en de Torenbaan is sprake van een bebouwingsconcentratie met een menging van functies.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw zijn beperkt door de aanwezigheid van andere functies. Daardoor is het toekomstperspectief voor de landbouw in deze gebieden beperkt.

Anderzijds zijn juist deze gebieden kansrijk voor ontwikkeling van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Er worden mogelijkheden geboden voor niet-agrarische activiteiten in vrijkomende agrarische bedrijfspanden. Voorwaarde is, dat deze de kwaliteit van het buitengebied bevorderen. Dit kan tot uitdrukking komen in een afname van de bebouwing en / of het bieden van recreatieve mogelijkheden die het bestaande recreatieve gebruik ondersteunen.

Verbredingsgebied recreatie - bos.

Het deel van het bestaande bos- en natuurgebied dat direct grenst aan Bergen op Zoom staat onder hoge recreatieve druk. Het beleid van de gemeente Bergen op Zoom (ondermeer in de Structuurvisie) is erop gericht om in dit gebied voor het merendeel van de recreanten een aantrekkelijke opvang te organiseren. Daartoe wordt dit gebied aangemerkt als verbredingsgebied recreatie - bos.
In verbredingsgebied recreatie - bos is het beleid gericht op het bieden van een aantrekkelijk milieu voor dagrecreatie met het bos als decor. Nieuwe hoogwaardige dagrecreatieve voorzieningen zijn denkbaar, mits deze passen bij het karakter van het bos en er uiteraard natuurcompensatie plaatsvindt.

Deze mogelijkheden worden nu niet meegenomen in dit plan. Indien zich concrete verzoeken voordoen, kan via art. 19 of via planherziening worden bekeken of aan alle randvoorwaarden kan worden voldaan (o.a. natuurcompensatie).

Natuurontwikkeling

Ontwikkeling

In het noorden van het plangebied op de overgang van "hoog" naar "laag", waar diepe kalkrijke kwel aan de oppervlakte treedt, zijn zeer goede potenties aanwezig voor natuurontwikkeling. Dit gebied is derhalve aangeduid als *natuurontwikkelingsgebied* (zie ook wensbeeld natuur en landschap).
Gestreefd wordt naar een aaneengesloten natuurgebied. Dit heeft prioriteit boven het her en der ontwikkelen van natuurwaarden. De grootte van het gebied hangt mede samen met het optimaal kunnen herstellen van de hydrologische situatie.
Als uitgangspunt geldt uiteraard een vrijwillige medewerking van de betrokken agrariërs, alvorens tot ontwikkeling kan worden overgegaan.

Ecologische verbindingszones

Ontwikkeling

Om de ecologische samenhang in het gebied te vergroten streeft de gemeente naar ontwikkeling van ecologische verbindingszones (zie wensbeeld natuur en landschap).
Ontwikkeling van *ecologische verbindingszones* wordt gestimuleerd; grondverwerving geschiedt op basis van vrijwillige medewerking van de betrokken agrariërs.

Landgoederen

Ontwikkeling

In het gebied grenzend aan de oostzijde van de stad Bergen op Zoom (o.a. *verbredingsgebieden landbouw - recreatie*) bestaat behoefte aan ontwikkeling van een landschappelijk aantrekkelijker en vrij toegankelijk recreatiemilieu. De gemeente wil door middel van ontwikkeling van nieuwe landgoederen of herstructurering van bestaande landgoederen dit doel dichterbij te brengen.

7.4 Toetsing aan de wensbeelden

In deze paragraaf wordt het beleid getoetst aan de wensbeelden, zoals geformuleerd in de afzonderlijke bouwstenen. Voor zover wensen niet gehonoreerd zijn, wordt dat gemotiveerd.

Wensbeeld natuur en landschap

Het wensbeeld natuur en landschap bevat de componenten behoud en ontwikkeling.
Bestaande landschaps- en natuurwaarden worden in beginsel planologisch beschermd. Naast de (passieve) planologische bescherming wordt een actief beheerbeleid middels convenanten nagestreefd.

De ontwikkelingscomponenten worden ten dele gehonoreerd:

* De natte en droge ecologische verbindingszones worden gerealiseerd op basis van vrijwillige medewerking van de grondgebruikers
* Ontwikkeling halfnatuurlijk grasland: een deel van het betreffende gebied is als aankoopgebied in de Webvisie opgenomen. Hiervoor wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar een natuurbestemming opgenomen. In het overig deel kunnen de doelstellingen benaderd worden door het afsluiten van beheersovereenkomsten.
* Ontwikkeling landschapselementen / leefgebied amfibieën: In de omgeving van het Keutelmeer kunnen deze doelstellingen benaderd worden door het afsluiten van beheersovereenkomsten. In het overig agrarisch gebied is dit een aandachtspunt bij het afsluiten van convenanten.
* Zoeklocaties nieuw bos: deze doelstelling kan worden ingevuld in het aangegeven natuurontwikkelingsgebied.

Wensbeeld landbouw

Belemmering van het agrarisch functioneren door ontwikkeling van niet-agrarische functies wordt zoveel mogelijk beperkt.
In meer dan de helft van het in het wensbeeld landbouw aangewezen agrarisch gebied staat het agrarisch functioneren voorop (*agrarisch ontwikkelingsgebied*). In het overige agrarisch gebied wordt de ontwikkeling van de landbouw afgestemd op de daar aanwezige natuur- en landschapswaarden (*verwevingsgebied*).
Ook de in het wensbeeld landbouw aangewezen enclaves zijn in het integraal streefbeeld opgenomen als *verwevingsgebied*. Het agrarisch gebruik van deze gronden kan worden voortgezet.
De wens van de landbouw om in een deel van het gebied Steenenkamer doorgroeimogelijkheden te bieden voor de glastuinbouw wordt niet gehonoreerd. Hiervoor gelden de volgende motieven:

* Het gebied Steenenkamer heeft een relatief weinig bebouwd en deels nog kleinschalig karakter. Deze landschappelijke kwaliteiten verhouden zich niet tot een ontwikkelingsgebied voor de glastuinbouw.
* De actuele en potentiële ecologische kwaliteiten in delen van het gebied.
* De betekenis van delen van het gebied als recreatief uitloopgebied.
* Glastuinbouw stelt hoge eisen aan de inrichting van het watersysteem (voldoende bergingscapaciteit, voldoende beschikbaarheid schoon gietwater, niet te nat en niet te droog). Het plangebied blijkt uit hydrologisch oogpunt matig geschikt voor glastuinbouw. Ten noorden van de gemeente gelegen gebieden in de kleipolders (o.a. Kruisland, Vossemeer) lijken beter geschikt.
* Ofschoon het provinciaal beleid recentelijk enige verruiming lijkt te bieden voor de glastuinbouw, is glastuinbouw nog altijd strijdig met het provinciaal beleid.

In het wensbeeld landbouw worden in het gemengd gebied mogelijkheden geboden voor niet-agrarische functies in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Deze mogelijkheden zijn opgenomen in het *verbredingsgebied*.

Wensbeeld recreatie

Ook het wensbeeld recreatie bevat de componenten behoud en ontwikkeling.
De te behouden recreatieve mogelijkheden zijn gehonoreerd. Bestaande recreatieve voorzieningen worden positief bestemd en voor de recreatie belangrijke wegen en paden worden beschermd.
Ontwikkeling van extensief recreatief medegebruik van het agrarisch gebied en extensivering van het recreatief gebruik van de meest kwetsbare gebieden is planologisch mogelijk, maar behoeft actieve ondersteuning d.m.v. andere instrumenten.
Ontwikkeling van intensieve dag- en verblijfsrecreatie wordt in het integraal streefbeeld mogelijk gemaakt aan de westzijde van "de Heide" t.b.v. hotelaccommodatie. De Kragge functioneert reeds als vlinderparadijs.

Eventuele andere locaties vergen een zorgvuldige afweging met o.a. natuur en landschap en zouden eventueel indien zich een concreet verzoek aandient d.m.v. een partiële herziening geregeld kunnen worden.
Kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten worden in het integraal streefbeeld mogelijk gemaakt in het *verbredingsgebied* in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

Wensbeeld milieukwaliteit

Van het wensbeeld milieukwaliteit zijn de volgende aspecten gehonoreerd in het integraal streefbeeld:

* Uitsluiten agrarische nieuwvestigingen
* Uitsluiten van nieuwe intensieve veehouderijen.

Wensbeeld waterbeheer

Het wensbeeld waterbeheer laat zich in het integraal streefbeeld vertalen in toetsingscriteria voor bouw- en aanlegvergunningen. Voor zover dit reeds in de keur geregeld is (graven van sloten, drainage), kan regeling in het bestemmingsplan achterwege blijven.

7.5 Toetsing streefbeeld aan het Streekplan Noord-Brabant 2002

Het streefbeeld is nog gebaseerd op het "oude" provinciaal beleid. Dat betekent dat op een aantal beleidsuitgangspunten het streefbeeld niet meer overeenkomt met het nieuwe provinciaal beleid. Het is niet de bedoeling om het gehele streefbeeld te herschrijven. In de onderstaande paragraaf wordt een overzicht gegeven op welke punten het streefbeeld niet meer overeenstemt met het nieuwe streekplan. Vervolgens wordt het nieuwe streekplanbeleid doorvertaald in de bestemmingen en concrete beleidsuitgangspunten (hoofdstuk 8)

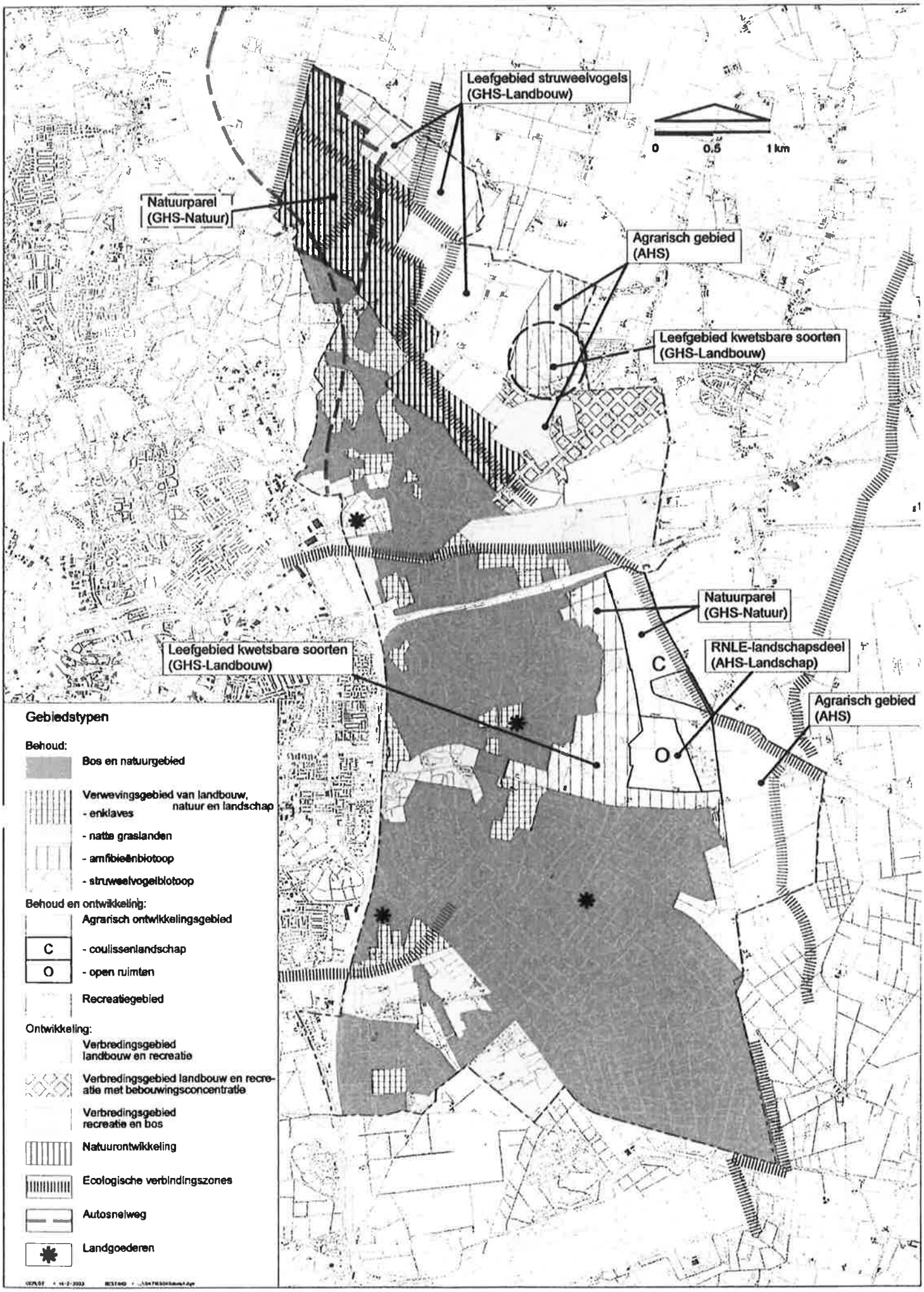
Agrarische en Groene Hoofdstructuur
Ook het nieuwe streekplan kent een hoofdindeling in Agrarische hoofdstructuur (AHS) en Groene Hoofdstructuur (GHS).

De natte graslanden nabij het Halsters Laag zijn in het streekplan aangeduid als natuurparel vanwege de specifieke hydrologische omstandigheden. Dit gebied heeft momenteel geen specifieke natuurwaarden, maar bevat wel potenties voor ontwikkeling van natte graslanden. In de natuurgebiedsplannen worden deze waarden nagestreefd. De begrenzing in het streekplan wijkt enigszins af van de begrenzing van de natte graslanden zoals aangeven in het streefbeeld. De begrenzing zal worden afgestemd op het nieuwe streekplan. Ook de begrenzing van het struweelvogelgebied wijkt af. In het streekplan is het gebied tussen het Laag en de Moerstraatsebaan aangegeven als struweelvogelgebied. Dit is ruimer dan in het streefbeeld.
Daar en tegen zijn delen van het amfibieënbiotoop in het streefbeeld te ruim aangegeven.

Een groot deel van het agrarisch ontwikkelingsgebied met de aanduiding coulisselandschap is inmiddels aangekocht door het Brabants Landschap en in het streekplan aangeduid als natuurparel. Voor deze gebieden geldt in dit bestemmingsplan de bestemming bos- en natuurgebied.
Het gedeelte ten zuiden daarvan, aangeduid als open ruimte maakt deel uit van een regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE), AHS-landschap.

Het natuurontwikkelingsgebied, zoals aangegeven op de streefbeeldkaart is ruimer dan de natuurparels uit het streekplan. Ook ten opzichte van het oude streekplan was het natuurontwikkelingsgebied al ruimer aangegeven; namelijk aansluitend op natuurontwikkelingsgebieden zoals begrensd in de Webvisie. Met de bedoeling dat het zou gelden als zoekgebied voor natuurcompensatie voor tal van ontwikkelingen die in het streefbeeld als mogelijke optie zijn genoemd.

CONFRONTATIE INTEGRAAL STREEFBEELD EN STREEKPLAN



Nu de GHS is veranderd en ruimer is geworden, met name op die plaatsen die t.b.v. compensatie zijn aangegeven in het streefbeeld, zijn deze gebieden niet meer opgenomen. Gezien het feit dat compensatie in principe buiten de GHS dient plaats te vinden.
Met betrekking tot de verbredingsgebieden kan worden opgemerkt dat deze grotendeels worden gehandhaafd. In het gebied de Heide streeft de gemeente naar concentratie van recreatieve activiteiten. Dit gebied dient tevens als zoekgebied voor eventuele nieuwe recreatieve activiteiten.

Op de bijgevoegde kaart zijn bovenstaande opmerkingen verwerkt.

8 UITWERKING GEMEENTELIJK BELEID

8.1 Vertaling naar bestemmingen

Het bestemmingsplan kent twee belangrijke doelen:

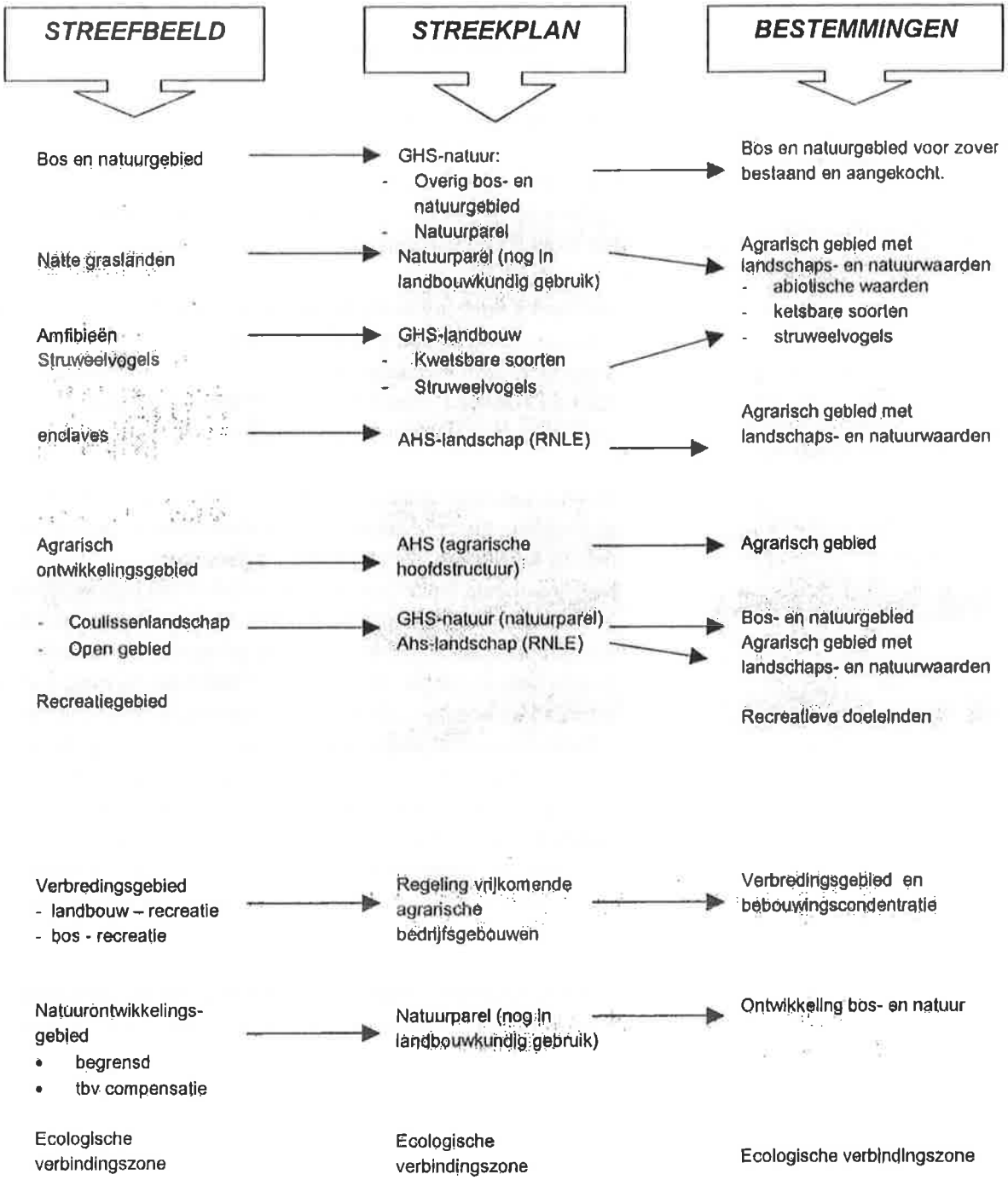
het beschermen van bestaande waarden en belangen, bijvoorbeeld agrarische grondgebruiksmogelijkheden, natuurwaarden, landschap.
het mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen.

Het eerste doel, het veiligstellen van bestaande waarden en belangen, is gekoppeld aan de kaart "**Bestemmingen**" (kaart 1). Het tweede doel, het mogelijk maken van bepaalde ontwikkelingen, is gekoppeld aan de kaart "**Ontwikkelingen**" (kaart 2). Kaart 3 (**Afstemmingen**) is van belang bij ondermeer het stellen van randvoorwaarden.

In het streefbeeld zoals beschreven in het vorige hoofdstuk, zijn de strategieën: behoud van bestaande kwaliteiten en ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten, als uitgangspunt genomen.
Het streefbeeld bevat dus zowel kwaliteiten die behouden dienen te worden als gewenste ontwikkelingen. Bij de vertaling naar bestemmingen worden deze zaken echter uit elkaar getrokken en vertaald naar enerzijds directe bestemmingen die voorzien in een bescherming van bestaande waarden en belangen en aan die bestemming gerelateerde ontwikkelingen mogelijk maken. Anderzijds worden gebieden, waar nieuwe zaken worden ontwikkeld, zoals natuurgebieden en ecologische verbindingszones, opgenomen op de kaart ontwikkelingen.
Aan het eind van het vorige hoofdstuk is op hoofdlijnen aangegeven in hoeverre het streefbeeld voldoet aan het nieuwe streekplan.
Bij de toekenning van bestemmingen speelt het nieuwe streekplan een sleutelrol.

In het bijgevoegde schema is de vertaling van het streefbeeld naar bestemmingen en de relatie met het streekplan weergegeven.

Vertaling van streefbeeld naar bestemmingen en ontwikkelingen

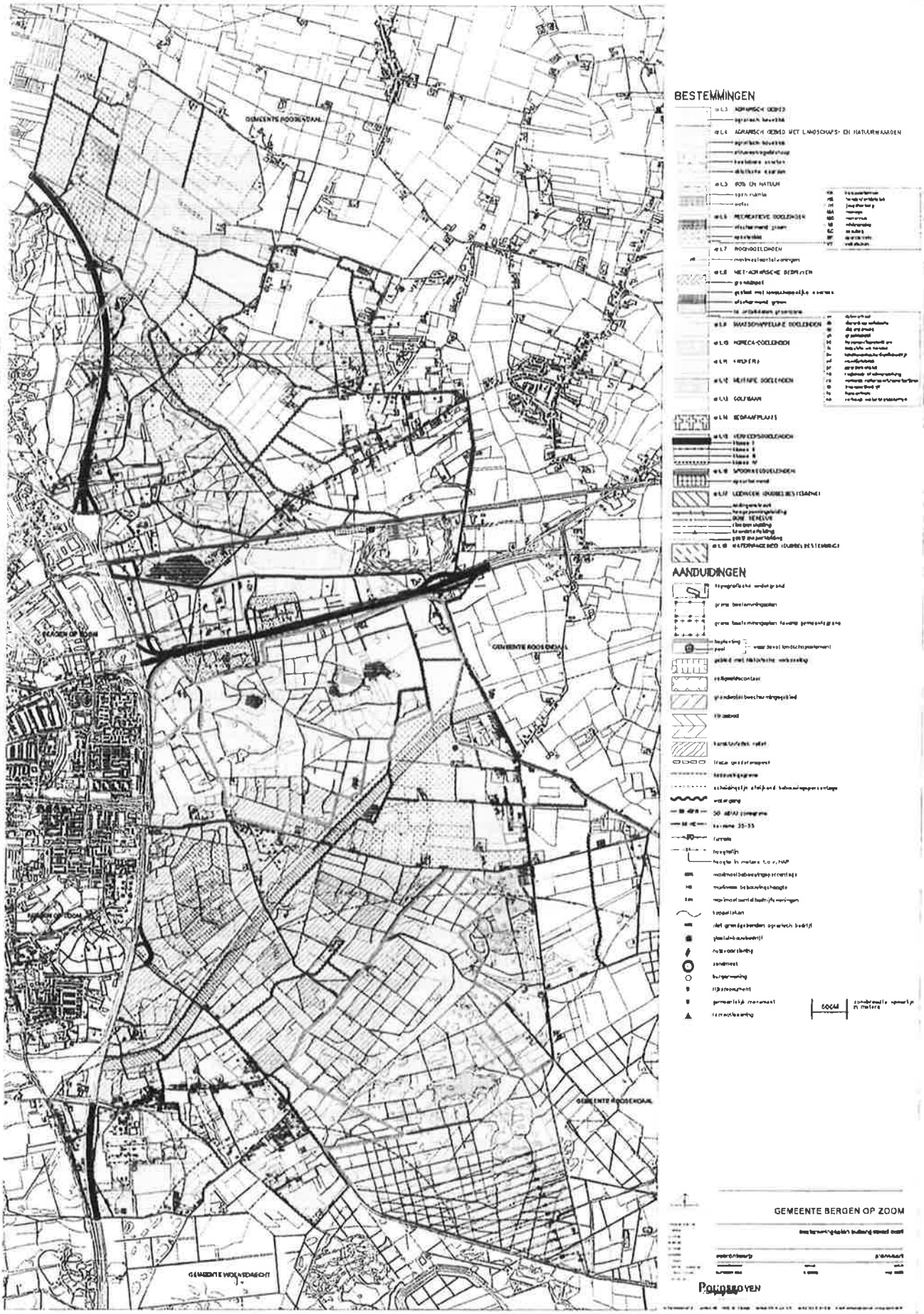


8.2 Toelichting gebiedsbestemmingen

De indeling GHS en AHS zoals opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002 is als uitgangspunt genomen bij de herbegrenzing van de bestemmingen. In het onderstaande schema is de indeling van de GHS en AHS met bijbehorende subzones aangegeven, zoals deze is opgenomen in het streekplan.

Hoofdzone	Subzone
GHS-natuur	1. Natuurparel
	2. Overig bos- en natuurgebied
	3. Ecologische verbindingszone
GHS-landbouw	4. Leefgebied kwetsbare soorten
	5. Leefgebied struweelvogels
	6. Natuurontwikkelingsgebied
AHS-landschap	7. Leefgebied dassen
	8. Waterpotentiegebied
	9. RNLE-landschapsdeel
AHS-landbouw	10. Zoekgebied veeverdichtingsgebieden
	11. Vestigingsgebied glastuinbouw
	12. Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw
	13. Glasboomteeltgebied
	14. AHS-overig

Bestaande bos- en natuurterreinen en gronden die in eigendom en beheer zijn bij een natuurbeschermingsorganisatie zijn bestemd als bos- en natuurgebied. Deze gronden zijn in het streekplan aangeduid als GHS-natuur (natuurparel en overig bos- en natuurgebied).
Zowel natuurparels als de overige bos- en natuurgebieden bestaan voor een klein gedeelte ook uit landbouwgronden. Deze gronden hebben deze bijzondere natuurwaarden (nog) niet, maar deze waarden worden hiervoor wel nagestreefd. Deze gronden zijn bestemd als "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" met de aanduiding "abiotische waarden". Op de kaart "ontwikkelingen" zijn deze gronden aangeduid als "ontwikkeling bos- en natuur", waarbij een mogelijkheid is opgenomen om de landbouwgronden om te zetten naar bos- en natuur, indien de gronden zijn aangekocht of indien de pachtovereenkomst een op natuur gericht beheer toelaat.
Dit betreft onder andere de "natte graslanden" in het noorden van het plangebied, een tweetal gebieden aan de Balsedreef en de landbouwgronden rond Heimolen.


BESTEMMINGEN
AANDUIDINGEN
GEMEENTE BERGEN OP ZOOM
GEMEENTE ROOSENDAAL
GEMEENTE WOENSDRECHT
POLDERBOVEN

De GHS-landbouw, met de subzones struweelvogels en kwetsbare soorten zijn conform het streekplan overgenomen. Deze gronden zijn bestemd als "agrarische gebied met landschaps- en natuurwaarden" met respectievelijk de aanduiding "struweelvogelbiotoop" en "kwetsbare soorten".
Daarnaast zijn de gronden die tot het AHS-landschap (RNLE-landschapsdeel) behoren ook bestemd als "agrarische gebied met landschaps- en natuurwaarden" zonder nadere aanduiding. Onder RNLE-landschapsdeel vallen landbouwgronden die op zichzelf genomen geen bijzondere natuurwaarden bevatten, maar tot een regionale landschapseenheid worden gerekend vanwege hun ligging ten opzichte van belangrijke bos- en natuurgebieden en GHS-landbouw. Agrarische gebieden met reliëf zijn hebben een aparte aanduiding gekregen. In vrijwel het gehele bos- en natuurgebied is sprake van reliëf. Dit is echter niet op de plankaart weergegeven, maar zal verbaal worden geregeld in de voorschriften.
De gronden die deel uitmaken van de AHS zijn bestemd als agrarisch gebied. Daarnaast is het noordoostelijk gedeelte van het plangebied aangeduid als mogelijk doorgroeigebied voor glastuinbouw. In deze gebieden is een zekere concentratie van glastuinbouw aanwezig.
Een mogelijk doorgroeigebied kan de status van doorgroeigebied krijgen indien de gemeente in overleg met de betrokken partijen een duurzaam inrichtingsvoorstel doet, waarin de mogelijkheden voor uitbreiding van bestaande bedrijven wordt afgewogen tegen aanwezige waarden in het gebied. De gemeente Bergen op Zoom heeft echter aangegeven dat ze niet wenst mee te werken aan deze ontwikkeling.
Op de bijgevoegde kaart zijn de bestemmingen weergegeven.

8.3 Beleid uitgewerkt per functie

In deze paragraaf wordt het ontwikkelingsperspectief voor de functies landbouw, natuur & landschap, recreatie en wonen & niet-agrarische bedrijven verder uitgewerkt.

8.3.1 Landbouw

Nieuwvestiging

Zoals reeds in het wensbeeld landbouw is verwoord, dient vestiging van nieuwe agrarische bedrijven beperkt te blijven tot vrijkomende agrarische bedrijven. Daardoor blijft de agrarische functie van vrijkomende agrarische bedrijven behouden en wordt dus indirect gestreefd naar een beperking van de omzetting naar niet-agrarische functies in primaire agrarische gebieden. In Bergen op Zoom is alleen ruimte voor nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven.

Agrarische bouwblokken

Uitgangspunt is het bouwblok op maat, d.w.z. een agrarisch bouwblok dat is afgestemd op de aard van het bedrijf en de reële behoeften.
Op locaties met een geringe agrarische activiteit (< ca. 20 nge), of bij een afbouwend agrarisch bedrijf, waar geen bouwactiviteiten meer zullen plaatsvinden, is een zgn. "klein" bouwblok toegekend, dat strak om de bestaande bebouwing is getekend.
Aan de overige agrarische bedrijven is een "normaal" bouwblok toegekend. Uitgangspunten bij de begrenzing van de agrarische bouwblokken zijn geweest:

* Indien al een bouwblok bestond, is het vigerende bouwblok zoveel mogelijk overgenomen.
* Alle bestaande bebouwing incl. sleufsilo's en erfverhardingen dienen op het bouwblok aanwezig te zijn.
* Bedrijven krijgen in beginsel een reële uitbreidingsmogelijkheid, waarbij echter rekening gehouden wordt met onder meer fysieke belemmeringen en beperkingen voortvloeiend uit de milieuwetgeving.
* Bij de keuze van de uitbreidingsrichting is onder meer rekening gehouden met landschaps- en natuurwaarden en met de ammoniak-depositie op de voor verzuring gevoelige gebieden. Bedrijven met een zeer hoge ammoniakdepositie op een voor verzuring gevoelig gebied hebben in beginsel slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid gekregen.

De bouwblokken in concept zijn verzonden aan de agrariërs. Meer dan de helft van de agrariërs heeft verzocht om aanpassing van het bouwblok.
Een groot deel van de door de agrariërs gevraagde aanpassingen van het bouwblokvoorstel betrof geringe, doorgaans gemotiveerde correcties, die zondermeer konden worden doorgevoerd. Een deel van de gevraagde aanpassingen (met name aanpassingen die onvoldoende gemotiveerd waren of die grote consequenties hadden voor natuur en landschap) zijn besproken in zgn. bouwblokgesprekken met de gemeente.
Het resultaat kan beschouwd worden als een bouwblok, dat voorziet in reële ontwikkelingsmogelijkheden en rekening houdt met de specifieke omstandigheden op het bedrijf en zijn omgeving. Opgemerkt moet nog worden, dat de indruk zou kunnen bestaan, dat een aantal bedrijven een onevenredige uitbreidingsmogelijkheid zou hebben. Het betreft evenwel bedrijven, waarvan de topografische ondergrond niet geheel actueel is en/of waar een grote hoeveelheid bebouwing (m.n. kassen) aanwezig is, die niet op de ondergrond is weergegeven.
Indien zich wijzigingen in de omstandigheden op het bedrijf voordoen, bestaat de mogelijkheid om via wijziging het bouwblok aan te passen.
Het nieuwe streekplanbeleid met betrekking tot bouwblok toekenning is enigszins verscherpt, in die zin dat uitgegaan wordt van een bouwblok op maat, waarbij de directe ruimte voor reële uitbreiding zeer beperkt dient te zijn.

Gezien de periode waarin de bouwblokken zijn bepaald en het maatschappelijk draagvlak voor de toekenning van de bouwblokken, is de omvang van de bouwblokken gehandhaafd.

Niet-grondgebonden agrarische bedrijven
De landbouw in Bergen op Zoom heeft in grote meerderheid een grondgebonden karakter. Om verstening van het buitengebied en toename van de druk op het milieu (onder meer ammoniakemissie) te voorkomen is toename van het aantal niet-grondgebonden agrarische bedrijven ongewenst.
Daarom wordt in het gehele buitengebied geen omschakeling toegestaan van een grondgebonden naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn aangeduid op de plankaart.

Uitbreiding van bouwblokken
In de GHS-natuur, subzones natuurparel en overig bos- en natuurgebied mogen agrarische bouwblokken niet worden uitgebreid. Dit betekent dat agrarische bedrijven die liggen in agrarisch gebeid met natuur en landschapswaarden met de aanduiding abiotische waarden, dan wel de gebieden die op plankaart 2 zijn aangeduid als " ontwikkeling naar bos- en natuurgebied", geen uitbreidingsmogelijkheden hebben. Deze gebieden maken namelijk deel uit van GHS-natuur.

Grondgebonden agrarische bedrijven mogen in de GHS-landbouw en AHS-landschap hun bouwblok uitbreiden met 15%, of tot een omvang van 1,5 hectare als het bouwblok na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn.
In de AHS-landbouw geldt dat agrarische bouwblokken mogen worden uitgebreid, tenzij overwegende bezwaren bestaan op grond van natuurlijke-, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische aard.

Met betrekking tot intensieve veehouderijbedrijven zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt.
In het plangebied is een viertal bedrijven aangeduid als niet grondgebonden (NGG). Drie van deze bedrijven liggen dichtbij bestaand bos- en natuurgebied. Indien een zone van 250 meter wordt aangehouden rondom deze gebieden, dan is sprake van ligging van alle drie de bedrijven binnen de 250 meter zone. De exacte regeling hieromtrent is echter nog niet geheel uitgekristalliseerd en moet nog worden begrensd op perceelsniveau.
Dit betekent dat in het bestemmingsplan uitgegaan wordt van de ligging in AHS of GHS. Twee bedrijven liggen in agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden (AHS-landschap). Hier is uitbreiding alleen toegestaan in het kader van dierwelzijn. De overige twee bedrijven liggen in agrarisch gebied (AHS). Hier dient volgens het streekplan bij

uitbreiding van intensieve veehouderijen gestreefd te worden naar maatwerk per bedrijf. Bij de voorwaarden is opgenomen dat indien bij uitbreiding toch blijkt dat sprake is van ligging in een zone van 250 meter rondom (zeer kwetsbare) bos- en of natuurgebied uitbreiding ook hier slechts eenmalig is toegestaan, uitsluitend als dit nodig is vanwege de eisen voor dierenwelzijn.

Glastuinbouw
De glastuinbouwbedrijven binnen de gemeente zijn voornamelijk gelegen in het noordoostelijk gedeelte van het buitengebied. In het streekplan is voor dit gebied een mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw aangegeven. Een mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw kan onder bepaalde voorwaarden de status van doorgroeigebied glastuinbouw krijgen in een bestemmings- en inrichtingsplan. De gemeente wil echter niet op deze mogelijkheid in gaan.

In het gehele buitengebied wordt geen omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf toegestaan.
Glastuinbouwbedrijven buiten doorgroeigebieden in de GHS mogen hun bouwblok niet uitbreiden.
Glastuinbouwbedrijven buiten doorgroeigebieden in de AHS-landschap mogen hun bouwblok uitbreiden tot een maximale netto glasopstand van drie hectaren, mits dit in overeenstemming is met de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied.
Uitbreiding van bouwblokken voor glastuinbouwbedrijven buiten de doorgroeigebieden glastuinbouw is in de AHS-landbouw in beginsel toegestaan tot een maximale netto glasopstand van drie hectaren. Hierbij geld het uitgangspunt dat zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard mogen voordoen.

In totaal liggen er 15 glastuinbouwbedrijven in het buitengebied. Een zevental glastuinbouwbedrijven ligt in de bestemming agrarisch gebied (AHS landbouw), één bedrijf ligt ook gedeeltelijk in/ tegen de GHS landbouw (kwetsbare soorten). Zeven andere bedrijven liggen in de AHS landschap. Tenslotte ligt er een bedrijf in de GHS-landbouw, op de overgang naar de bestemming agrarisch gebied.

Teeltondersteunende voorzieningen
Met betrekking tot teeltondersteunende voorzieningen is het beleid nog niet geheel uitgekristalliseerd. De provincie heeft een nota teeltondersteunende voorzieningen uitgebracht die diverse malen is gewijzigd. Op moment van vaststelling van dit plan is de meest recente nota (april 2002) nog niet vastgesteld. Op hoofdlijnen wordt aangesloten bij deze nota.

In deze notitie wordt onderscheid gemaakt in tijdelijkheid en hoogte van de ondersteunende voorzieningen.
Hoge permanente voorzieningen, waarvoor een bouwvergunning is vereist, zijn uitsluitend toegestaan op het bouwblok. Dit geldt voor het gehele plangebied. Echter met betrekking tot het oprichten van teeltondersteunende kassen is altijd een vrijstelling vereist, zodat een evenwichtige afweging kan worden gemaakt.

Voor het aanbrengen van lage teeltondersteunende voorzieningen, tijdelijke hoge voorzieningen en omkeerbare voorzieningen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen gedifferentieerd naar gebied.

In de GHS-natuur zijn teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwblok niet toegestaan. In het plangebied betekent dit dat in "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" met de aanduiding "abiotische waarden" deze voorzieningen zijn uitgesloten.
Het betreft gebieden die nog in agrarisch gebruik zijn, maar wel in het streekplan zijn aangeduid natuurparel.

Een zelfde regeling geldt voor agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden met de aanduiding "kwetsbare soorten". Deze gebieden maken deel uit van de GHS-landbouw (kwetsbare soorten).

In het agrarisch gebied met natuur en landschapswaarden met de aanduiding "struweelvogelbiotoop" geldt voor bedrijven waarbij op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan reeds teeltondersteunende voorzieningen aanwezig zijn, dat uitbreiding slechts onder strikte voorwaarden mogelijk is.

* er is uitsluitend uitbreiding van bestaande teeltondersteunende voorzieningen toegestaan waarbij geen onherstelbare schade mag plaatsvinden aan ecologische waarden;
* de betreffende agrariër dient aan te tonen dat de verwachte nadelige effecten van de uitbreiding worden beperkt door het nemen van specifieke mitigerende en compenserende maatregelen.

Nieuwe teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

In de overige delen van het "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" gelden de voorwaarden zoals opgenomen onder AHS-lanschap. In gebieden zonder specifieke aanduiding is naast uitbreiding van bestaande voorzieningen ook het aanbrengen van nieuwe teeltondersteunende voorzieningen mogelijk. Uiteraard onder strikte voorwaarden.
Het gaat om de volgende voorzieningen:

* teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1.50 meter, uitsluitend zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, in de vorm van insectengaas, afdekfolies, lage tunnels;

* containervelden via omkeerbare voorzieningen aansluitend aan het bouwblok, tot een maximum van 2 ha; voor reeds bestaande voorzieningen geldt een uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 4 ha.;
* wandelkappen, vanwege vruchtwisselingseis bij teelt in de grond, aansluitend aan het bouwblok tot een maximum van 1 ha.; voor reeds bestaande voorzieningen geldt een uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 2 ha.
* stellingenteelt via omkeerbare voorzieningen aansluitend aan het bouwblok tot een maximum van 1 ha. voor reeds bestaande voorzieningen geldt een uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 2 ha.

In het agrarische gebied is het aanbrengen van lage teeltondersteunende voorzieningen toegestaan. Met betrekking overige tot tijdelijke hoge en omkeerbare voorzieningen is de volgende regeling opgenomen:
* containervelden via omkeerbare voor-zieningen aansluitend aan het bouwblok, tot een maximum van 4 ha.;
* wandelkappen, vanwege vruchtwisse-lingseis bij teelt in de grond, aansluitend aan het bouwblok tot een maximum van 2 ha.;
* stellingenteelt via omkeerbare voorzie-ningen aansluitend aan het bouwblok tot een maximum van 2 ha.

Tweede agrarische bedrijfswoning
Het gemeentelijk beleid is erop gericht, om toename van burgerwoningen in het gehele buitengebied zoveel mogelijk te voorkomen. In de praktijk heeft het overgrote deel van de tweede agrarische bedrijfswoningen een tijdelijk karakter (periode waarin ouder en kind samen het bedrijf leiden), waarna één van de woningen een burgerwoning wordt. De nieuwe burgerwoning vormt vervolgens een belemmering voor de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf (en andere agrarische bedrijven in de omgeving). In verband hiermee worden verzoeken om een tweede agrarische bedrijfswoning getoetst aan stringente criteria :
* De woning moet noodzakelijk zijn voor een blijvend toezicht door twee personen op het bedrijf. Dit heeft zowel betrekking op de aard als de omvang van het bedrijf.
* Er mag niet eerder een tweede bedrijfswoning gebouwd zijn (dubbeltelbepaling).
* Er dient sprake te zijn van ruimtelijke concentratie van de woningen en overige bedrijfsgebouwen binnen het bouwblok.

Recreatieve en overige niet-agrarische nevenactiviteiten
Verkoop aan huis en ver- of bewerking van ter plaatse geteelde producten als ondergeschikte nevenactiviteit is op elk agrarisch bedrijf toegestaan, mits de bebouwing die hiervoor gebruikt wordt beperkt van omvang blijft (binnen bestaande oppervlakte bebouwing, geen hoofdinkomen). Ook is het in het gehele buitengebied toegestaan om bestaande, voor het bedrijf niet meer functionele bebouwing te gebruiken

voor statische opslag, bijv. caravanstalling. Dit dient binnen de bestaande bebouwing plaats te vinden.

Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om op het agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwing recreatieve nevenactiviteiten te ontplooien, zoals verhuur van huifkarren en/ of fietsen, theeschenkerij, pension/ logies en ontbijt en kampeerboerderij.
De te gebruiken bestaande bebouwing en de invloed op de omgeving dient daarbij beperkt te blijven. De nevenactiviteit mag geen belemmering voor de naastgelegen agrarische bedrijven vormen vanwege de milieuwetgeving. Permanente bewoning van recreatieverblijven is uitgesloten.

Het beleid met betrekking tot kleinschalig kamperen (bij de agrariër en bij de burger) wordt uitgewerkt in § 8.2.5.
Voor omschakeling van agrarische bedrijven naar recreatieve bedrijven wordt verwezen naar § 8.2.7.

8.3.2 Bos, natuur en landschap

Bos- en natuurgebieden
Bestaande bos- en natuurgebieden worden planologisch beschermd. Tot de bestaande bos- en natuurgebieden worden ook reservaats- en natuurontwikkelingsgebieden gerekend, die reeds door een terreinbeherende natuurbeschermingsorganisatie (pachtvrij) verworven zijn en waar het beheer primair is gericht op behoud en verhoging van de ecologische en landschappelijke waarden
Bouwen is in bestaande bos- en natuurgebieden uitgesloten behoudens kleinschalige voorzieningen voor het recreatief medegebruik (bijv. schuilhutten).

De planologische bescherming is gericht op het behoud, herstel en mogelijke ontwikkeling van de bestaande ecologische en landschappelijke waarden.
Dit leidt voor een groot aantal werkzaamheden tot specifieke gebruiksverboden en aanlegvergunningen. Het aanlegvergunningsstelsel mag geen belemmering vormen voor het normale bos- en natuurbeheer. Voor grote delen van het bos is een globale bestemming "bos- en natuurgebied" gewenst. Deze maakt het voor de terreinbeheerder mogelijk om bijv. d.m.v. stepping stones verbindingen door het bos te creëren tussen de open heideterreinen en om structuurrijke overgangssituaties te ontwikkelen van bos naar heide. Anderzijds zullen de waardevolle open heideterreinen specifiek beschermd moeten worden tegen bebossing.

De terreinen dienen daarnaast extensief gebruikt te kunnen worden door recreanten en de verspreid aanwezige panden dienen voldoende ontsloten te (kunnen) worden.

Kleine landschapselementen
De waardevolle kleine landschapselementen, die als zodanig zijn gekarteerd en gewaardeerd in het landschapsbeleidsplan worden planologisch beschermd.
Overigens zijn landschapselementen die niet planologisch beschermd zijn, niet vogelvrij. De waarde is echter niet gebonden aan hun locatie. Het kan bijv. worden toegestaan dergelijke landschapselementen te verwijderen indien elders in de omgeving een gelijkwaardige herplant plaatsvindt. Deze elementen worden beschermd d.m.v. de gemeentelijke kapverordening.

Overige natuur- en landschapswaarden in agrarisch gebied
Met name in het *agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden* is het gemeentelijk beleid gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande natuur- en landschapswaarden.
In het *agrarisch gebied* dienen de lokaal aanwezige landschapselementen behouden te blijven.
Per gebiedstype worden gebruiksregels en een aanlegvergunningsstelsel opgenomen, gericht op het behoud van de specifieke waarden.

Handhaving van gebruiks- en aanlegvoorschriften wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de plankaart weergegeven. Bovendien worden de regelingen in het bestemmingsplan op handhaafbaarheid beoordeeld.

Convenanten
De praktijk leert, dat de passieve bescherming van natuur en landschap d.m.v. regelingen in het bestemmingsplan op termijn onvoldoende garanties biedt voor behoud van de kwaliteit ervan. Bovendien zijn bovengenoemde regelingen niet altijd effectief: door het opnemen van relatief eenvoudige maatregelen in de agrarische bedrijfsvoering kan soms onnodige beperking van de bedrijfsontwikkeling worden voorkomen.
De gemeente Bergen op Zoom wil daarom de totstandkoming van convenanten voor agrarisch natuurbeheer actief bevorderen.
Convenanten maken een actiever beleid mogelijk, waarvan meer resultaten zijn te verwachten. Een convenant kan echter niet in de plaats treden van een aanlegvergunningsstelsel, aangezien in een bepaald gebied meerdere agrariërs hun bedrijf uitoefenen, waarvan er sommige wel en andere niet kunnen meewerken aan het convenant.

Natuur- en milieuorganisaties, met name de organisaties die over veel gebiedskennis beschikken (o.a. in het kader van monitoring) worden uitgenodigd deel te nemen aan de convenanten.

Ecologische verbindingszones
De ecologische verbindingszones uit het wensbeeld natuur en landschap zullen worden gerealiseerd op basis van vrijwillige grondverkoop.
Realisatie van verbindingszones langs waterlopen geschiedt door het waterschap, de overige verbindingszones worden door de gemeente gerealiseerd.
Bij de nadere uitwerking van de verbindingszones is flexibiliteit vereist: enerzijds in verband met de specifieke eisen die de doelsoorten stellen, anderzijds om in te kunnen spelen op de bereidheid van agrariërs om mee te werken.
Zo kan bijv. bij een verbindingszone voor amfibieën gedacht worden aan een waterloop met natuurvriendelijke oevers, verspreide beplantingselementen en op onderlinge afstanden van ca. 300 meter een poel. Deze flexibiliteit wordt ingevuld door binnen een zone van 50 meter ter weerszijden van de waterloop een wijzigingsbevoegdheid van een agrarische naar een natuurbestemming, dan wel naar de aanduiding waardevol landschapselement op te nemen. Ter indicatie wordt uitgegaan van 2,5 ha natuurelementen per km verbindingszone. Ook is het mogelijk dat (gezamelijke taakstelling van waterschap en gemeente). Vergroting van bouwblokken mag geen onevenredige belemmering vormen voor de realisatie van de verbindingszone.

8.3.3 Water

Voor een uitgebreide beschrijving van het watersysteem wordt verwezen naar Hoofdstuk 6, § 6.2. Het beleid van de waterbeheerders is beschreven in hoofdstuk 2, § 2.3.

Bescherming watersysteem
Om de gestelde kwaliteitsdoelstellingen te kunnen realiseren zijn maatregelen nodig, gericht op behoud en herstel van watersystemen. Dit vergt een gezamenlijke aanpak van waterschap, gemeente, provincie, agrariërs en terreinbeheerders.
Gemeentelijke instrumenten zijn met name de bouw- en milieuvergunning, gemeentelijk rioleringsplan en het aanlegvergunningenstelsel.
Bij vergroting van bouwblokken, plaatsing van kassen en het aanbrengen van verhardingen in *infiltratiegebieden* en *intermediaire gebieden* is afkoppeling en infiltratie het uitgangspunt. In het gemeentelijk rioleringsplan kan worden geregeld, dat ook bij het oprichten van bebouwing binnen het bouwblok zoveel mogelijk wordt afgekoppeld.
In de *kwel-* en *intermediaire gebieden* zullen aanleg van drainage en het graven van sloten getoetst worden aan de invloed op de grondwaterstand

en kwelflux in de omgeving en de piekafvoeren van de hoofdwatergangen. In beginsel wordt dit gereguleerd via de keur. Het waterschap adviseert de gemeente bij de toetsing van bouw- en aanlegvergunningen op hydrologische aspecten.

Waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied
In het bosgebied ten oosten van bergen op Zoom, ter plaatse van het gebied Lievensberg, is een waterwingebied aanwezig met bijbehorende beschermingszone. Beide gebieden zullen op de plankaart worden aangegeven.

8.3.4 Cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle objecten

Alle panden en objecten die zijn aangewezen als gemeentelijk of Rijksmonument zijn aangegeven op de plankaart en worden planologisch beschermd.
Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart zijn gebieden waar het historisch verkavelingspatrooon nog duidelijk herkenbaar is, aangegeven op de plankaart als "gebied met historische verkaveling".

Daarnaast zijn op plankaart 3 Afstemming, gebieden aangeduid waar een hoge tot middel hoge kans aanwezig is op archeologische relicten. De betreffende archeologische waarden zijn onvoldoende geconcretiseerd om er een directe planologische bescherming voor op te nemen. Ze hebben hiermee een signaalfunctie. Verdere aantasting dient te worden voorkomen indien zich ontwikkelingen in het plangebied voordoen.

8.3.5 Recreatie

De gemeente Bergen op Zoom voert een stimulerend beleid, dat ruimte biedt voor zowel intensieve als extensieve vormen van natuur- en cultuurgerichte recreatie. Uitgangspunt daarbij is, dat de intensieve vormen van recreatie geconcentreerd blijven in de *verbredingsgebieden* en de bestaande recreatieterreinen; de extensieve vormen kunnen zich in het gehele buitengebied ontwikkelen.

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de kampeervormen die in de Wet Openlucht Recreatie worden onderscheiden. Daarnaast komen de andere vormen van verblijfsrecreatie, dagrecreatie en routegebonden recreatie aan de orde.

Kamperen
In de Wet op de Openluchtrecreatie (Wet OR) worden verschillende kampeervormen onderscheiden. De gemeenten hebben een grote mate van beleidsvrijheid m.b.t. het kamperen. Deze kunnen deels uitgewerkt worden in het bestemmingsplan, deels via een B en W-besluit in het kader van de Wet OR.

a. Kampeerterrein met vergunning

Dit betreft kampeerterreinen met toeristische, seizoens- of vaste standplaatsen.
Herontwikkeling van bestaande kampeerterreinen is mogelijk, mits dit leidt tot kwaliteitsverbetering. Gelet op de ontwikkeling van de recreatieve vraag worden geen nieuwe kampeerterreinen met vergunning toegestaan. Uitbreiding van bestaande terreinen behoort op dit moment niet tot de mogelijkheden. Wellicht kan in de toekomst sprake zijn van uitbreiding in *verbredingsgebied.* Belangrijke voorwaarde is, dat de uitbreiding zich richt op verruimde mogelijkheden voor het toeristisch kamperen en leidt tot kwaliteitsverbetering. Dit vraagt om maatwerk, afhankelijk van de lokale omstandigheden. Eventuele onvermijdelijke schade aan het natuurlijk milieu zal in dergelijke gevallen kwalitatief en kwantitatief gecompenseerd moeten worden (in het natuurontwikkelingsgebied). Deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn derhalve niet vertaald in de voorschriften.

b. Kleinschalig kamperen

In het wensbeeld recreatie is voor het gehele agrarische gebied de wenselijkheid uitgesproken van ontwikkeling van extensieve recreatievormen. Kleinschalig kamperen past hier goed bij en vormt tevens een goede aanvulling op het huidige aanbod van recreatieve voorzieningen. Daarom wordt in het gehele buitengebied - zowel bij de agrariër als bij de burger - de mogelijkheid geboden voor kleinschalig kamperen. De praktijk leert overigens, dat slechts een beperkt deel van de agrariërs en burgers daadwerkelijk over de mogelijkheden beschikt dan wel belangstelling heeft om een kleinschalige kampeerplaats te realiseren.
In vergelijking met de bestaande kampeerterreinen zal het recreatieve aanbod op kleinschalige kampeerplaatsen dan ook altijd bescheiden blijven.
Kleinschalig kamperen wordt alleen toegestaan op gronden op en binnen 50 m uit het bouwblok of 50 m uit de burgerwoning. Het loslaten van de relatie met het bouwblok of de burgerwoning is vanuit ruimtelijk oogpunt en handhaafbaarheid ongewenst.
Bebouwing en andere beperkte voorzieningen t.b.v. van het kleinschalig kamperen (sanitair) worden alleen toegestaan op het bouwblok of de bijgebouwen bij de burgerwoning.

c. Verenigingskamperen op eigen kampeerterrein

Dit betreft kamperen ten behoeve van organisaties met een doelstelling van sociale, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard. Ook deze kampeervorm heeft een extensief karakter en vormt een aanvulling op het bestaand toeristisch-recreatief product. Daarom wordt deze kampeervorm in het gehele buitengebied toegestaan, mits bestaande bos- en natuurgebieden niet worden aangetast.

d. Natuurkamperen

Hieronder wordt een zeer eenvoudige kampeervorm verstaan, waarbij in beginsel alleen een drinkwatervoorziening en zeer beperkte bebouwing nodig zijn.
Voor deze kampeervorm komen met name grotere bos- en natuurgebieden in aanmerking, die gelegen zijn aan een wandel- of fietsroute. Eén of twee natuurkampeerterreinen in of aansluitend aan de hiervoor geschikte bos- en natuurgebieden zou een goede aanvulling zijn op het huidige aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen Nieuwe natuurkampeerterreinen zouden plaatselijk kunnen worden toegestaan, bijv. in een van de bestaande enclaves.

e. Groepskamperen buiten een kampeerterrein

Het betreft incidenteel kamperen door groepen, bijv. scoutinggroepen tijdens zomerkampen. Voor het groepskamperen buiten een kampeerterrein worden mogelijkheden geboden op bestaande terreinen.

f. Vrij kamperen

Het vrij kamperen (o.a. paalkamperen) is bedoeld voor de trekkende kampeerder. In overleg met de terreinbeheerders kunnen hiervoor mogelijkheden worden geboden in de minder kwetsbare terreingedeelten.

g. Kamperen voor eigen gebruik

Conform de Wet Openluchtrecreatie is het d.m.v. een verordening toegestaan om tijdelijk 1 kampeermiddel voor eigen gebruik te plaatsen.
Om te voorkomen, dat los van bewoning verspreide kampeeractiviteiten plaatsvinden, dient kamperen voor eigen gebruik beperkt te blijven tot (bouw-)percelen van agrarische bedrijven, burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven

Overige verblijfsrecreatie

In het wensbeeld "recreatie" is reeds gesignaleerd, dat de vraag naar nieuwe recreatiewoningen op de bestaande complexen gering is. Ook de constatering, dat veel recreatiewoningen zich in de loop der tijd ontwikkelen tot permanente woning, geeft aanleiding tot terughoudendheid. Ontwikkeling van nieuwe recreatiewoningen op bestaande recreatieterreinen wordt daarom niet toegestaan.
Hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor verblijfsrecreatie voegt echter iets toe aan het bestaande aanbod van voorzieningen en kan een beleid gericht op sanering van niet meer functionele bebouwing ondersteunen. Het ligt voor de hand, een dergelijke ontwikkeling te beperken tot het Zie ook § 8.2.7 Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen.

Bestaande recreatiewoningen worden conform de vigerende bestemmingsregeling bestemd, met uitzondering van het terrein de Zandven in de Heimolen. De hier gelegen recreatiewoningen zijn in de loop der jaren zodanig van karakter veranderd dat van tijdelijk verblijf in de praktijk niet meer gesproken kan worden. Door het ontbreken van adequate handhaving en adequate regelgeving kan in het kader van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet meer in redelijkheid verlangd worden dat wordt opgetreden. Omdat optreden feitelijk niet meer mogelijk is, is gekozen voor het veranderen van de recreatie-bestemming in een woonbestemming.

Permanente bewoning van de als zodanig bestemde recreatiewoningen is uiteraard uitgesloten.

Dagrecreatieve voorzieningen buiten de gebouwen
In het gehele buitengebied bestaat de mogelijkheid om bouwwerken van geringe omvang ten behoeve van het recreatief medegebruik op te richten, zoals bijv. picknicktafels, speel- en schuilgelegenheden, informatieborden en bewegwijzering. Indien deze bouwwerken worden opgericht in bos- en natuurgebieden zal de aanwezige natuurwaarde niet mogen worden aangetast.

Ruimte voor nieuwe (intensieve) dagrecreatie (bijv. horeca, sport en spel, dagcamping) bestaat:
* op het terrein van vuilstort de Kragge nadat deze vol is en afgewerkt;
* aan de westzijde van recreatiegebied de Heide ten behoeve van een hotelaccommodatie; deze dient landschappelijk hoogwaardig te worden ingepast, aansluitend aan de omringende bossen; natuurcompensatie in het daarvoor aangegeven gebied.

Routegebonden recreatie
In het grootste deel van het buitengebied ligt het accent op routegebonden recreatie, zoals wandelen, fietsen en paardrijden. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de bestaande verharde en onverharde wegen en paden en speciaal daarvoor bestemde routes. Aandacht kan worden besteed aan een betere onderlinge afstemming tussen de aanwezige routes onderling.
Ter bescherming van bestaande recreatieve waarden dienen zoveel mogelijk doorgaande (d.w.z. niet doodlopende; zowel verharde als semi- en onverharde) wegen en paden t.b.v. de recreatie behouden te blijven en mogen onverharde en semi-verharde doorgaande wegen en paden die van recreatief belang zijn in beginsel niet verhard worden.
Indien zandpaden voor fietsroutes gedeeltelijk verhard worden, dient een onverhard pad behouden te blijven voor wandelaars.

8.3.6 Wonen en niet-agrarische bedrijvigheid

In het gehele buitengebied is het beleid erop gericht om toename van bebouwing t.b.v. de woonfunctie en niet-agrarische bedrijvigheid te beperken. Nieuwbouw voor deze functies wordt daarom overal uitgesloten; voor uitbreiding van bestaande woningen en niet-agrarische bedrijvigheid bestaan geringe mogelijkheden. In het volgende wordt dit nader uitgewerkt.

Uitbreiding bestaande woningen

De toegestane maatvoering voor woningen (600 m^3) en bijgebouwen (75 m^2) is zodanig, dat comfortabel wonen mogelijk is maar dat toename van de woonfunctie en niet-agrarische bedrijvigheid (bijv. door woningsplitsing, bewoning van bijgebouwen of gebruik van bijgebouwen voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten) in beginsel niet mogelijk is. Gedeeltelijke vernieuwing is toegestaan bij handhaving van de locatie en omvang en dient qua vormgeving te passen bij het landelijk karakter van het gebied. Herbouw op een andere locatie is alleen toegestaan als dit tot een duidelijke ruimtelijke verbetering leidt (sloop overtollige bijgebouwen, verminderde oppervlakte bebouwing, nabij een andere woning, passende vormgeving).

Uitbreiding bestaande niet-agrarische bedrijven

Bestaande niet-agrarische bedrijven mogen worden voortgezet, maar krijgen slechts een geringe uitbreidingsmogelijkheid. Toetsingscriteria daarbij zijn o.a.:

* noodzaak voor de continuïteit van het bedrijf;
* verplaatsingsmogelijkheid naar een bedrijventerrein / inpasbaarheid in stedelijk gebied;
* landschappelijke inpassing;
* geen toename van de milieubelasting;
* geen buitenpandige opslag.

Omschakeling niet-agrarische bedrijven

In het gehele buitengebied mogen dienstwoningen bij bestaande niet-agrarische bedrijven worden omgezet in burgerwoningen wanneer het niet-agrarische bedrijf ophoudt te bestaan.

8.3.7 Hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen

Ook in het nieuwe streekplan is weer aandacht besteed aan vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen .
In het kader van het project revitalisering van het buitengebied ontstaat de komende jaren behoefte aan locaties voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Locaties in de agrarische hoofdstructuur die daarvoor in aanmerking komen moeten nog nader worden bepaald.
Buiten deze locaties is hergebruik van voormalig agrarische bedrijfscomplexen voor burgerwoning aanvaardbaar. Overtollige stallen en overige bedrijfsgebouwen dienen zo veel mogelijk te worden gesloopt.
Daarnaast is op deze locaties ook vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven toegestaan, voor zover ze buiten de GHS liggen.
Verder biedt het streekplan de mogelijkheid om onder voorwaarden, op vrijkomende agrarische locaties gelegen in een bebouwingsconcentratie, kleinschalige niet-agrarische activiteiten te ontwikkelen. Gedacht kan worden aan startende bedrijven.

Of Bergen op Zoom geschikte locaties bevat voor verplaatsing van agrarische bedrijven is vooralsnog onduidelijk. Gezien het geringe areaal AHS (agrarisch gebied) ligt dit niet voor de hand.
In het onderhavige plan is als uitgangspunt genomen dat reeds vooraf keuzes worden gemaakt, waar ruimere mogelijkheden voor hergebruik gewenst zijn, namelijk in de verbredingsgebieden.
Het gaat hierbij dan om hergebruik voor recreatieve activiteiten.

In de GHS wordt een terughoudend beleid gevoerd ten aanzien van hergebruik, conform het provinciaal beleid.

Hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor dagrecreatieve doeleinden
In het *verbredingsgebied* bestaan mogelijkheden om in geval van beëindiging van een agrarisch bedrijf de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor kleinschalige vormen van intensieve dagrecreatie, die een zekere binding en schaal hebben, die past bij het landelijk karakter van het buitengebied, zoals bijv. maneges, pony- en huifkarverhuur. Gebruik kan worden gemaakt van de bestaande bebouwing.
Voorts gelden de volgende toetsingscriteria:
* landschappelijke inpassing;
* geen beperking omliggende agrarische bedrijven;
* beperkte verkeersaantrekkende werking, bij de ontsluitingssituatie passend;

Hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen t.b.v. verblijfsrecreatie
Hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor verblijfsrecreatie betekent een duidelijke verbetering van het bestaande aanbod van voorzieningen en kan een beleid gericht op sanering van niet meer functionele bebouwing ondersteunen. Ook hierbij zijn de hergebruiksmogelijkheden gekoppeld aan de op plankaart 2 aangegeven "verbredingsgebieden". Gedacht kan worden aan kampeerboerderijen of logies en ontbijt in een deel van de boerderij.

Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfswoningen t.b.v. woonfunctie
De verwachting is, dat ook in Bergen op Zoom het komende decennium een aantal agrarische bedrijven beëindigd zal worden. Slechts voor een deel hiervan is hergebruik door een agrariër een reële optie. Ondanks de veelal negatieve effecten op agrarische bedrijven in de omgeving is een functieverandering naar wonen niet uit te sluiten.
In het gehele buitengebied worden daarom mogelijkheden geboden voor hergebruik van vrijkomende bedrijfswoningen voor woondoeleinden. Voorwaarde bij hergebruik t.b.v. wonen is dat het agrarisch bedrijf moet ophouden te bestaan (milieuvergunning intrekken) en dus niet elders wordt gecontinueerd, tenzij het om een verplaatsing omwille van zwaarwegende ruimtelijke of milieumotieven gaat. Bij verbouwing ten behoeve van de woonfunctie geldt als randvoorwaarde, dat niet meer functionele bebouwing gesloopt wordt, waar tegenoverstaat dat tot 200 m2 aan bijgebouwen mag worden teruggebouwd.

Voor zover het betreft het behoud van een waardevolle voormalige boerderij (bijv. huis-stal-boerderij) kan woningsplitsing worden toegestaan. Ook in bebouwingsconcentraties en in de Groene Hoofdstructuur is woningsplitsing toegestaan. Woningsplitsing dient gepaard te gaan met sloop van alle niet meer functionele bebouwing.

Hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen t.b.v. agrarisch verwante bedrijvigheid
Hergebruik t.b.v. agrarisch verwante bedrijvigheid is mogelijk op vrijkomende agrarische complexen die niet geschikt zijn voor agrarisch hergebruik en zijn gelegen buiten de GHS.

Hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen t.b.v. niet-agrarische bedrijvigheid
Hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen t.b.v. niet-agrarische bedrijvigheid is slechts in uitzonderlijke gevallen toegestaan. In de *bebouwingsconcentraties,* bestaat de mogelijkheid van hergebruik t.b.v. kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven. Het betreft een bebouwingsconcentratie in de omgeving van de Bergsebaan en de Torenbaan.

In *deelgebied "Heimolen"*, dat voornamelijk te kenschetsen is als een grote enclave in het bos met accent op de woonfunctie, is geen sprake van menging van functies en is derhalve niet aangewezen als bebouwingsconcentratie.

8.3.8 Landgoederen

Nieuwe landgoederen

In de *verbredingsgebieden* bestaat behoefte aan ontwikkeling van een landschappelijk aantrekkelijker en vrij toegankelijk recreatiemilieu. De gemeente wil nieuwe landgoederen inzetten als middel om dit doel dichterbij te brengen.

Een nieuw landgoed dient een oppervlakte te beslaan van tenminste 10 ha, waarvan tenminste 5 ha bos. Op een landgoed wordt een nieuwe buitenplaats toegestaan; dit kan een riante woning zijn maar ook een woonruimte voor bijzondere woonvormen (bijv. woongroep). Ook een invulling met horeca of met een bedrijf aan huis (bijv. kantoor) behoort tot de mogelijkheden.

Naast bos kan een nieuw landgoed bestaan uit landbouwgronden, die in elk geval zodanig zijn ingericht dat aan de normen voor een NSW-landgoed wordt voldaan. Ook andere functies, zoals recreatieve voorzieningen, kunnen op een nieuw landgoed worden ingepast.

De mogelijkheid voor nieuwe landgoederen wordt niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Wel worden hieronder de kwaliteitseisen opgenomen waaraan een nieuw landgoed moet voldoen en waaraan via partiële herziening invulling gegeven kan worden.

Algemene eisen waaraan een nieuw landgoed moet voldoen zijn:

* tenminste 10 ha vrij toegankelijk landgoed; het landgoed dient meerdere toegangen te hebben; hieraan kan een niet toegankelijk gedeelte rondom de buitenplaats worden toegevoegd;
* het gehele landgoed moet NSW-waardig zijn; hiermee is de landschappelijke kwaliteit gewaarborgd;
* concentratie van de bebouwing in één hoofdbouwmassa met eventuele bijgebouwen (in totaal max. 2000 m^3).

Een nieuw landgoed dient daarnaast een bijdrage te leveren aan de landschappelijke en / of ecologische structuur. Principes die daarbij gehanteerd kunnen worden zijn:

* landschappelijke versterking van de Bergse Baan als ontsluitingsas van Bergen op Zoom door markante situering van de buitenplaats aan deze weg;
* realisatie van een deel van de ecologische verbindingszone langs de Zoom en aansluiting van deze verbindingszone op de verbindingszone langs de Ligne; uitgangspunt daarbij is, dat de achterzijde van het landgoed aan de verbindingszone bijdraagt, de voorzijde (met buitenplaats) is er van afgewend;

* ontwikkeling van een attractiepunt in het gebied Heimolen, bijv. door centraal in dit gebied een buitenplaats te ontwikkelen die van alle zijden uit het omringende bos toegankelijk is.

Herontwikkeling landgoederen

Op basis van het beleid uit de Structuurvisie 2030 wordt herontwikkeling van de oude landgoederen nagestreefd. Door bouw van panden met een monumentale uitstraling en afbraak van eventueel aanwezige bouwvallige panden kunnen de historische landgoederen in oude glorie worden hersteld. Deze ontwikkelingen dienen nader onderzocht te worden op haalbaarheid e.d. en zijn derhalve niet in dit bestemmingsplan gereguleerd.
Hiermee wordt enerzijds op beperkte afstand van de stad een aantrekkelijke attractie voor de stedelijke recreant ontwikkeld. Anderzijds worden hiermee hoogwaardige woonmilieus ontwikkeld, waarbij gedacht kan worden aan woongroepen of luxe appartementen.
Belangrijke voorwaarde is, dat de toegankelijkheid voor recreatie niet wordt aangetast. Tweede voorwaarde is, dat het onvermijdelijke verlies aan natuurwaarden wordt gecompenseerd in het natuurontwikkelingsgebied.

8.4 Aanlegvergunningen

De op plankaart 1 aangegeven bestemmingen en differentiaties zijn afgestemd op de aanwezige waarden en kwaliteiten in het plangebied. Aangezien het beleid gericht is op behoud en ontwikkeling van deze specifieke waarden, zullen regels nodig zijn om dit beleid te realiseren. Een voor het bestemmingsplan essentieel onderdeel is het aanlegvergunningstelsel. Het doel van dit stelsel is het voorkomen dat bepaalde specifieke waarden die het gebied herbergt als gevolg van bepaalde activiteiten op onevenredige wijze worden geschaad. Dit speelt met name in die gebieden waar sprake is van verweving van functies, zoals in het agrarisch gebied met landschappelijke waarden en in het agrarisch gebied met natuur en landschapswaarden.
Voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden moet een vergunning worden afgeven door Burgemeester en Wethouders, voordat met die werken of werkzaamheden kan worden begonnen. Bij het afgeven wordt getoetst aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria. Hierbij kan advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

Afweging van belangen

Veel werken en werkzaamheden hebben tot doel een verbetering van de waterhuishouding, verkaveling en ontsluiting van agrarische gronden. De diverse landbouwsectoren stellen aan de basisinrichting deels verschillende eisen. Het landbouwkundig belang van deze werken en werkzaamheden is daarmee afhankelijk van het belang van verbetering van deze inrichtingsfactoren voor de specifieke landbouwsector.

De volgende factoren spelen daarbij een rol:

* de grondgebondenheid van de productie (akkerbouw, tuinbouw, melkveehouderij);
* de gevoeligheid / hoogwaardigheid van de teelt (tuinbouw);
* de intensiteit van het grondgebruik door grondbewerking;
* de afstand tot bedrijfsgebouwen (voor akkerbouw is exploitatie van gronden op afstand veelal goed in te passen in een doelmatige bedrijfsvoering; melkveehouderij, vollegrondstuinbouw en fruitteelt vragen een directere relatie met de bedrijfsgebouwen).

In hoeverre de werken en werkzaamheden schadelijk zijn voor de aanwezige waarden is afhankelijk van:

* de precieze locatie van de uit te voeren werken en werkzaamheden;
* de omvang, (diepte, oppervlakte);
* het tijdstip van de uitvoering;
* de wijze van uitvoering.

Afstemming met de Keur

Waar mogelijk wordt dubbele regelgeving vermeden. Daar waar de Keur bepaalde werken en werkzaamheden aan voorwaarden heeft verbonden, gebeurt dit niet nog eens in het bestemmingsplan buitengebied.

Overzicht van te beschermen waarden en bedreigende werken / werkzaamheden.

Te beschermen waarden	**Bedreigende werkzaamheden**
Natuurwaarden	
Bos- en struweelvogels	- kappen van grote delen van bos en struwelen - ingrepen die de (grond)waterstand verlagen - verstoring door recreanten / verkeerslawaai - beplanten of laten begroeien van open, zandige, of heideterreinen in het bos - behoud van perceelsrand begroeiingen
Amfibieën en reptielen	- dempen van sloten en poelen - instroming van voedselrijk water - beplanten of laten begroeien van heideterreinen en open of zandige plaatsen in het bos verwijderen van landschapselementen - ingrepen die de (grond)waterstand verlagen - -ingrepen die het bodemprofiel aantasten zoals graven, ophogen diepploegen - het uitzetten van vis en het lokken van watervogels

Natte graslanden / plantengezelschappen	- ingrepen die de grondwaterstand kunnen beïnvloeden - ingrepen die het bodemprofiel kunnen aantasten, zoals graven, ophogen, diepploegen -omzetten van grasland in bouwland
Landschappelijke waarden	
Historische verkaveling	- ingrepen in de verkaveling - dempen van sloten –verwijderen en aanbrengen van beplantingselementen - toestaan van bebouwing op landschappelijk ongewenste locaties
Reliëfrijk gebied	- ingrepen die het bodemprofiel en de geomorfologie kunnen aantasten, zoals egaliseren, graven, ophogen , diepploegen.

9 HET JURIDISCH PLAN

9.1 Plansystematiek

Algemeen

Bij de keuze van de plansystematiek staat centraal het beleid dat de gemeente voor ogen heeft. Het beleid is derhalve het doel; de gekozen systematiek is slechts het middel om dat doel te bereiken.
Uiteraard dient de plansystematiek te voldoen aan de algemene juridische eisen die van toepassing zijn op regelgeving.

Het bestemmingsplan dient enerzijds een ruime mate van rechtszekerheid te bieden ten aanzien van de bestaande situatie. Anderzijds dient een verantwoorde flexibiliteit te worden ingebouwd voor toekomstige ontwikkelingen: een ontwikkelingsgericht plan derhalve. Het bestemmingsplan richt zich dus in hoge mate op beleid; rigide en starre regels zijn vermeden. Het streven is gericht op een duurzaam bestemmingsplan met toekomstwaarde. Het plan vervult zowel een toetsings- als een afstemmingsfunctie.

Toetsingsfunctie

Toetsing aan het bestemmingsplan kan op twee manieren plaatsvinden: rechtstreeks of indirect. Bij rechtstreekse toetsing is geen nadere afweging meer mogelijk. Het bestemmingsplan geeft direct de norm aan, waaraan moet worden voldaan. Er is dan ook geen sprake van een aanvullende procedure. Het rechtstreekse toetsingskader binnen het bestemmingsplan is per bestemming bepaald in een nadere detaillering van de doeleinden, bebouwings- en gebruiksbepalingen.
Bij indirecte toetsing is wel sprake van een nadere afweging via een aanvullende procedure. In het bestemmingsplan is dit per bestemming in een paragraaf "ontwikkelingen" uitgewerkt. Dit betreft de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden. Hierbij moet op een later tijdstip door burgemeester en wethouders worden getoetst aan in het bestemmingsplan opgenomen criteria.

Uitvoeringsfunctie en afstemmingsfunctie

In de beschrijving in hoofdlijnen (afstemmingskader) is aangegeven op welke wijze het gemeentebestuur het ruimtelijk beleid, zoals verwoord in het bestemmingsplan, zal concretiseren. Daartoe kunnen instrumenten worden aangewend die het gemeentebestuur zelf ter beschikking staan; bijvoorbeeld bevoegdheden op basis van de Wet op de Openluchtrecreatie, een landschapsbeleidsplan met bijbehorende subsidiemogelijkheden, convenanten of de aankoop van gronden.

Doordat het bestemmingsplan deze drie functies in zich bergt, kan een integraal beleid worden geformuleerd, dat niet alleen bescherming biedt

voor bestaande waarden, maar ook als kader voor toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied kan dienen.

Opzet van het juridisch plan
Het tweeledig doel van het bestemmingsplan buitengebied, bieden van rechtszekerheid voor belanghebbenden en ontwikkelingsgerichtheid, komt mede tot uitdrukking in de "twee lagen" van het plan.

De indeling van de kaarten berust op de volgende 3 overwegingen:

* Leesbaarheid
  De begrenzingen van bestemmingen en landschappelijke differentiaties sluiten op elkaar aan.
* Detailleringsniveau
  Weergave van functies en directe bouwmogelijkheden vergt een hoger detailleringsniveau dan weergave van gebieden waar ontwikkelingen mogelijk zijn of waar nadere randvoorwaarden gesteld worden.
* Gemeentelijke praktijk
  Aan de kaart "bestemmingen" kunnen rechtstreekse bouwtitels en gebruiksmogelijkheden ontleend worden. Voor de handhaving van het bestemmingsplan en voor behandeling van het overgrote deel van de verzoeken kan met deze kaart worden volstaan. De kaart "ontwikkelingen" speelt hoofdzakelijk een rol bij verzoeken die een beleidsmatige afweging vergen. Daarnaast is een 3^{e} kaart aan het plan toegevoegd met zogenaamde "afstemmingszaken". Deze kaart speelt geen directe rol bij de regelingen in dit bestemmingsplan, maar heeft een duidelijke signaleringsfunctie. Echter indien zich ontwikkelingen voordoen d.m.v. planherzieningen of art. 19 procedures dient deze kaart als toetsingskader.

Dit heeft geleid tot een heldere driedeling in kaarten met een verschillend detailleringsniveau.

De kaart "bestemmingen" betreft de bestaande functies alsmede de bestaande natuur- en landschapswaarden. Deze kaart heeft een hoog detailleringsniveau (schaal 1:5000). Zij bevat een visualisatie en (in samenhang met de voorschriften) een regulering van de bestaande situatie. Hier wordt de basis gevormd voor de gewenste rechtszekerheid.
De indeling in de hoofdbestemmingen: agrarisch gebied, agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden en bos- en natuurgebied sluit aan bij de "behoud" componenten in het integraal streefbeeld.
De kaart "ontwikkelingen" ontwikkelingszones voor functies. Deze kaart heeft een minder hoog detailleringsniveau en functioneert vooral als toetsingskader voor de flexibiliteitsbepalingen.
De kaart "ontwikkelingen" speelt derhalve een belangrijke rol in de uitvoeringsfunctie van het bestemmingsplan. De weergegeven

zoneringen zijn afgeleid uit de "ontwikkelings" componenten in het integraal streefbeeld.
De kaart "afstemming" betreft de hydrologische en milieuzonering en archeologisch waardevolle terreinen. Deze kaart speelt een belangrijke rol in de afstemmingsfunctie van het bestemmingsplan

In het volgende hoofdstuk worden de afzonderlijke bestemmingen, differentiaties en zoneringen op de kaarten nader toegelicht.

Voorschriften
De voorschriften reguleren en nuanceren de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden en geven weer welke afwijkingen mogelijk zijn door middel van flexibiliteitsbepalingen (zoals vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden). Of en in hoeverre in een specifieke situatie afwijkingen mogelijk zijn, is grotendeels afhankelijk van het feit of deze afwijkingen passen binnen de gewenste ontwikkeling.

De bestemmingsindeling in de voorschriften is globaal als volgt. Enerzijds zijn hoofdbestemmingen omschreven: de gronden die een groter aaneengesloten gebied omvatten. Het betreft de volgende bestemmingen: agrarisch gebied (A), agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarde (ALN) en bos- en natuurgebied (N). Daarnaast zijn er overige functies zoals recreatieve doeleinden, niet-agrarische bedrijven en dergelijke, die zijn ingedeeld in gedetailleerde bestemmingen. Per (hoofd)bestemming zijn eventuele differentiatievlakken en regels omtrent deze differentiatievlakken opgenomen in een nadere detaillering van de doeleinden.

Deze bestemmingsindeling en -differentiatie is op de kaart "bestemmingen" terug te vinden.

Beschrijving in hoofdlijnen
De algemene beschrijving in hoofdlijnen is in twee onderdelen onderverdeeld: ontwikkelingskader en afstemmingskader.
Het ontwikkelingskader betreft de doeleinden en de ontwikkelingen die in het plangebied worden nagestreefd. Dit is in hoofdzaak gerelateerd aan kaart 2: ontwikkelingen
Het afstemmingskader betreft de andere instrumenten dan het bestemmingsplan, waarmee de doeleinden van het bestemmingsplan worden nagestreefd. In enkele gevallen bestaat er een nauwe relatie tussen het bestemmingsplan en deze andere instrumenten.

9.2 Toelichting op de voorschriften en plankaarten

In het vorige hoofdstuk is reeds een algemene toelichting gegeven op de gekozen plansystematiek. In dit hoofdstuk worden eerst enkele algemene aspecten van de regeling besproken. Vervolgens worden kaart 1

(bestemmingen), kaart 2 (ontwikkelingen) en kaart 3 (afstemming) afzonderlijk toegelicht.

9.2.1 Algemene aspecten

Deskundig advies

In een aantal gevallen kan ten behoeve van de beoordeling van een vrijstelling, wijziging of aanlegvergunning het advies van een ter zake deskundige worden gevraagd.
Voor zover het gaat om deskundigheid met betrekking tot hydrologische aspecten, is het waterschap het Scheldekwartier als deskundige aangemerkt.
In overige gevallen is het aan de gemeente om een deskundige te kiezen. Indien het landschappelijke of natuurwaarden betreft, kan bijvoorbeeld te rade worden gegaan bij de Stichting het Brabants Landschap of bij de provincie. Over agrarische aspecten bestaat een door de provincie en de ZLTO ingestelde adviescommissie de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). Wat betreft een groot aantal aspecten kan tenslotte bij een op het desbetreffende terrein werkzame onderzoeksinstelling of adviesbureau om advies gevraagd worden.
Een deskundige is in ieder geval een onafhankelijke persoon of instelling (bijvoorbeeld een overheidsdienst of onderzoeksinstelling), waarvan de deskundigheid op het desbetreffende terrein algemeen is aanvaard. Aangezien dergelijke instellingen regelmatig van naam veranderen en de bereidheid van overheidsinstellingen om in voorkomende gevallen te adviseren aan veranderingen onderhevig is, is ervoor gekozen om geen namen van deskundigen in het plan op te nemen.

Begripsbepalingen

Hierin is een aantal begrippen nader omschreven teneinde onduidelijkheden in de interpretatie van de voorschriften te voorkomen. Onder meer is de interpretatie van het begrip agrarisch bedrijf van belang. Voorop staat, dat het een bedrijfsmatige activiteit dient te betreffen; het hobbymatig houden van paarden, zoals in het buitengebied veelvuldig voorkomt, wordt niet tot een agrarisch bedrijf gerekend. Voorts is van belang, dat het houden van dieren is gericht op het voortbrengen van dieren of dierlijke producten.

9.2.2 Gebiedsbestemmingen (Kaart 1)

Agrarisch gebied (art. 3)

De bestemming agrarisch gebied richt zich op een deel van de gronden van het buitengebied van Bergen op Zoom. De bestemming omvat naast de agrarisch onbebouwde gronden ook de agrarische bouwblokken.
Binnen deze bestemming komt een aantal aanduidingen voor.
De aanduidingen "landschapselement / beplanting" en "landschapselement / poel" berusten op het landschapsbeleidsplan

alsmede - voorzover het wijziging van de gemeentegrenzen betreft - op landschapsinventarisatie in het veld.
Landschapselementen dienen ter plaatse van de aanduiding gehandhaafd te blijven.
De landschapselementen die niet op de kaart "bestemmingen" zijn weergegeven, worden niet planologisch beschermd. Voor deze elementen is evenwel nog de gemeentelijke kapverordening van toepassing. Via deze kapverordening kan per geval een afweging gemaakt worden waarin bijv. bepaald kan worden, dat een beplanting op een bepaalde locatie mag worden opgeruimd, mits op een andere locatie een gelijkwaardige beplanting wordt teruggebracht (compensatiebeginsel).

Binnen deze bestemming heeft elk agrarisch bedrijf een zgn. agrarisch bouwblok gekregen, waarop de bebouwing ten behoeve van het agrarisch bedrijf mag worden opgericht.
Uitgangspunt is het bouwblok op maat, d.w.z. een agrarisch bouwblok dat is afgestemd op de aard van het bedrijf en de reële behoeften.

Binnen de aanduiding agrarisch bouwblok is een onderscheid gemaakt in 3 verschillende typen agrarische bedrijven:

* Glastuinbouwbedrijven zijn afzonderlijk aangeduid vanwege de grote ruimtelijke, hydrologische en milieueffecten van deze bedrijfstak.
* Niet-grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde glastuinbouwbedrijven (bijv. varkens- en pluimveehouderij- of champignonteeltbedrijven), zijn eveneens aangeduid teneinde omschakeling van grondgebonden naar niet-grondgebonden agrarische bedrijven te voorkomen.
* Grondgebonden agrarische bedrijven. Hiertoe behoren alle overige agrarische bedrijven, zoals melkveehouderij- en vollegrondstuinbouwbedrijven.

Verkoop aan huis en ver- of bewerking van ter plaatse geteelde producten als ondergeschikte nevenactiviteit is op elk agrarisch bedrijf toegestaan, mits de bebouwing die hiervoor gebruikt wordt beperkt van omvang blijft (binnen bestaande oppervlakte bebouwing, geen hoofdinkomen). Ook is het in het gehele buitengebied toegestaan om bestaande, voor het bedrijf niet meer functionele bebouwing te gebruiken voor statische opslag, bijv. caravanstalling. Dit dient binnen de bestaande bebouwing plaats te vinden. Overige niet-agrarische bedrijfsmatige (neven)activiteiten op het agrarisch bouwblok zijn niet toegestaan. Recreatieve nevenactiviteiten op het agrarisch bouwblok zijn via vrijstelling geregeld.

Op het agrarisch bouwblok is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij een aanduiding "tweede bedrijfswoning toegestaan" (2dw) resp. "geen bedrijfswoning toegestaan" (0dw) is opgenomen. In het geval van de

aanduiding "geen bedrijfswoning toegestaan" is veelal sprake van een gekoppeld bouwblok. De beide bedrijfsgedeelten liggen echter op grote afstand van elkaar en meestal buiten het plangebied, waardoor weergave van de koppeling op praktische bezwaren zou stuiten.

Het plan bevat vrijstellingen voor het oprichten van een tweede agrarische bedrijfswoning, mogelijkheden voor een beperkte en incidentele overschrijding van het agrarisch bouwblok door agrarische bedrijfsgebouwen en t.b.v. het oprichten van voorzieningen voor kleinschalig kamperen.
Het plan voorziet tevens in een vrijstelling voor geringe bouwwerken t.b.v. het agrarisch gebruik en het recreatief medegebruik. Voor zover het betreft het agrarisch gebruik wordt met name gedacht aan opslag van werktuigen of apparatuur op veldkavels. Dergelijke bouwwerken dienen noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Paardenstallen die bedoeld zijn voor het hobbymatig houden van paarden behoren hier nadrukkelijk niet toe. Burgers die een onderkomen zoeken voor een paard worden gewezen op de mogelijkheid om een ruimte te huren in vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen of eventueel een bestaand agrarisch bedrijf.
Met betrekking tot de opgenomen maatvoeringseisen voor goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken is een vrijstelling opgenomen, die het mogelijk maakt om hiervan af te wijken.
Voorts voorziet het plan in een vrijstelling ten aanzien van het oprichten van teeltondersteunend glas tot een maximum van 5.000 m2.

Het in art. 3.7 opgenomen aanlegvergunningstelsel heeft tot doel de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden te beschermen. De gebruiksbepaling verbiedt gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming. In deze bepaling wordt een aantal gebruiksvormen opgesomd, die in ieder geval als strijdig met de bestemming worden aangemerkt.

Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden (art. 4)
Binnen deze bestemming is het agrarisch gebruik meer nevengeschikt aan de functie natuur en landschap.
Binnen deze bestemming is een aantal differentiaties opgenomen.

* abiotische waarden; behoud en ontwikkeling van de abiotische omstandigheden, zodat ontwikkeling van kwelafhankelijke vegetaties van hoog naar laag in de toekomst mogelijk blijven.
* kwetsbare soorten; behoud van de betekenis van met name amfibieënbiotopen door bescherming van kleine wateren, landschapselementen en perceelsrandbegroeiingen.
* struweelvogelbiotoop; Dit vergt met name bescherming van opgaande beplanting en perceelsrandbegroeiingen.

* De differentiatie "karakteristiek reliëf" betreft de agrarische gebieden met kenmerkende hoogteverschillen (zie wensbeeld natuur en landschap).
* Ter plaatse van de differentiatie "gebied met historische verkaveling" dienen deze cultuurhistorische waarden beschermd te worden.
* De differentiaties "landschapselement / beplanting", en "landschapselement / poel" zijn overeenkomstig de uitgangspunten voor de bestemming "agrarisch gebied" opgenomen.

Een belangrijke doelstelling in deze bestemming is behoud en versterking van de natuurlijke kwaliteit. Het betreft hier met name het in stand houden en verbeteren van het leefgebied van kwelafhankelijke vegetaties (in perceelsranden), struweelvogels en amfibieën. Voor het in stand houden en verbeteren van deze leefgebieden zijn ruimtelijke gebruiksregels op zichzelf nauwelijks zinvol. Ook voor de instandhouding van waardevolle landschapselementen is planologische bescherming zonder een adequaat actief beheer onvoldoende.
Om op afdoende wijze de genoemde leefgebieden te verbeteren en het beheer en onderhoud van waardevolle landschapselementen te waarborgen, streeft de gemeente naar het afsluiten van convenanten met agrariërs en natuurbeschermers naast de in dit bestemmingsplan voorgeschreven regels. Indien de bescherming van deze leefgebieden en landschapselementen voldoende wordt gewaarborgd door toepassing van een convenant, kan worden afgesproken, dat op de gronden waarop het convenant betrekking heeft een aantal aanlegvergunningen soepeler zal worden verleend (hetgeen *niet* wil zeggen dat het aanlegvergunningenstelsel vervalt!). De gemeente wil met deze benadering de agrariërs stimuleren tot een actiever en effectiever natuur- en landschapsbeheer.

Voor de begrenzing van de agrarische bouwblokken wordt verwezen naar de bestemming "agrarisch gebied". In verband met de aard van de bestemming zijn wensen van agrariërs om een groter bouwblok kritischer beoordeeld dan in de bestemming "agrarisch gebied".
Voor vergroting van de bouwblokken gelden stringentere criteria dan in "agrarisch gebied". Zo wordt bouwblokvergroting uitsluitend toegestaan voor zover dat noodzakelijk is voor de continuïteit van het agrarisch bedrijf. M.a.w. de minder levensvatbare agrarische bedrijven krijgen uitbreidingsruimte om zich ook op termijn te kunnen blijven handhaven.

Het behoud van de aanwezige agrarische bedrijven kan immers ook bijdragen aan het behoud van natuur en landschap. Bovendien mogen de natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast door de bouwblokvergroting. Dit vergt maatwerk, waarbij in overleg met een deskundige als compensatie natuurherstelmaatregelen kunnen worden vereist.

Ter plaatse van de aanduiding recreatiewoning is één recreatiewoning toegestaan met een maximale inhoud van 175 m3.

De vrijstellingsbevoegdheden zijn vergelijkbaar met art. 3 agrarisch gebied. Hierbij mogen de aanwezige waarden, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en de nadere detaillering van de doeleinden, niet onevenredig worden aangetast.

Ook in deze bestemming zijn aanlegvergunningen en gebruiksverboden opgenomen, om respectievelijk de bestaande landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden te beschermen en gebruik in strijd met de bestemming uit te sluiten.

Bos- en natuurgebied (art 5)
De bestemming bos- en natuurgebied is bepaald aan de hand van het landschapsbeleidsplan en de provinciale begrenzing van de EHS (Web-visie). Daarbij zijn de inmiddels verworven reservaats- en natuurontwikkelingsgebieden als bos- en natuurgebied bestemd. Op basis van eigen veldinventarisaties zijn op de begrenzingen plaatselijk kleine correcties aangebracht.
Bewust is gekozen voor één bestemming bos- en natuurgebied. De regeling maakt het mogelijk om in bestaand bos ecologische verbindingszones in de vorm van open ruimten en structuurrijke overgangssituaties van bos naar heide te ontwikkelen.
Om specifieke biotopen te beschermen, zoals het tegengaan van bebossing van open ruimten, zijn 2 differentiaties opgenomen, nl. "open terrein" en "water".
Daarnaast is ook in deze bestemming de differentiatie "gebied met historische verkaveling opgenomen". Deze differentiatie betreft gebieden waar restanten van oude landgoederen nog herkenbaar zijn.
Binnen deze bestemming is het karakteristieke reliëf, aanwezig in het gehele bosgebied, niet apart aangeduid. De bescherming van het reliëf vindt plaats in de voorschriften door middel van een passende regeling.
In deze bestemming komt een aantal recreatiewoningen voor. Deze zijn op dezelfde wijze geregeld als in art 4

Detailbestemmingen (Kaart 1)

Recreatieve doeleinden (art 6)
In deze bestemming is een groot aantal recreatieve voorzieningen en -bedrijven ondergebracht. Deze zijn elk voorzien van een specifieke code en een regeling "op maat".

Kampeerterreinen
In het plangebied is een groot aantal kampeerterreinen met vergunning aanwezig. alsmede een minicamping (Heerlesebaan) en een stacaravanterrein met grotendeels particuliere stacaravans (Vredenburg ongenummerd)
Camping Bergse Hoeve heeft alleen jaarplaatsen. Deze camping heeft enige malen per jaar optredens van bands, waardoor het een regionale functie krijgt.
Aan de Vogelenzang ligt een kampeerterrein met 26 standplaatsen.
Camping Heidepol en camping Zoomland zijn voornamelijk ingericht met jaarplaatsen. Er is een beperkt aantal toeristische plaatsen aanwezig. Beide hebben een kantine en speelveldjes.
Camping Uit en Thuis biedt naast jaarplaatsen ook toeristische en seizoensplaatsen aan. Deze camping biedt veel voorzieningen zoals, verschillende speelplekken, sportvelden, midgetgolfbaan, horecavoorzieningen en fietsverhuur.
Camping De Heide is de enige camping met uitsluitend toeristische plaatsen en seizoensplaatsen. Dit houdt in dat op de camping alleen tenten en mobiele kampeermiddelen geplaatst mogen worden en niet het hele jaar op de camping aanwezig mogen zijn. Voor dit terrein geldt dat er door grondruil een perceel aan de recreatieve bestemming is toegevoegd. Dit perceel mag niet worden aangewend voor verblijfsrecreatie en is derhalve aangeduid als speelweide.

Vredenburg betreft een vrij groot terrein met alleen stacaravans. Op dit terrein is tevens een tweetal aparte terreintjes: "Op de Tuin" en "Ons Buiten" aanwezig. Daarnaast bestaat het westelijk gedeelte van het terrein uit particuliere terreintjes met stacaravans (Circa 50). Hiervoor geldt dat de vaste plaatsen voor stacaravans mogen worden omgezet in recreatiewoningen.

De Drenck heeft een kantine met terras en speeltuintje. Dit terrein biedt tevens mogelijkheden voor een beperkt aantal toeristische kampeerplaatsen .

Bovenstaande terreinen zijn bestemd tot "kampeerterrein".
Voor alle terreinen geldt dat op de plankaart een bebouwingsgrens is opgenomen, waardoor de situering van de hoofdgebouwen en centrale voorzieningen is vastgelegd.

De regeling binnen het bestemmingsplan bepaalt in ieder geval de ruimte die op een kampeerterrein wordt aangewend ten behoeve van vaste standplaatsen.

Overige recreatieve voorzieningen
In het plangebied is een drietal maneges aanwezig. Manege de Paardenhoeve voorziet naast manegevoorzieningen ook in verhuur van

huifkarren, koetsen, paardentram etc. Manege Molenzicht heeft naast gewone manegevoorzieningen ook een beperkte horecafunctie voor fietsers en wandelaars in het bos. Daarnaast is een groepsaccommodatie aanwezig.

Jeugdherberg de Klavervelden biedt naast verblijfsaccommodatie ook mogelijkheden voor afhuur van zalen voor vergaderingen, feesten ed. De verblijfsaccommodatie bestaat uit zalencomplexen en 12 aparte huisjes. Daarnaast is ook hier sprake van een horecafunctie, tevens gericht op dagrecreanten.

Daarnaast zijn voorzieningen als een honden- en schietclub, motorclub, sporterrein, een tweetal volkstuincomplexen en vier scoutingterreintjes apart aangeduid op de plankaart.

Met betrekking tot deze voorzieningen is een maximale bebouwingsoppervlakte opgenomen in de "Staat van recreatieve voorzieningen". Voor een aantal voorzieningen is een bebouwingsgrens met bebouwingspercentage opgenomen op de plankaart.
Voorts zijn per voorziening de bebouwingsregels aangegeven.
De binnen de verschillende voorzieningen voorkomende ondergeschikte horeca in de vorm van clubgebouw/ kantine is eveneens gereguleerd.

Woondoeleinden (art 7)
De in het buitengebied aanwezige burgerwoningen zijn voorzien van een bestemmingsvlak met de bestemming "Woondoeleinden". De maximale inhoudsnorm van 600 m3 is gebaseerd op provinciaal beleid.
Het buitengebied kent verschillende vigerende plannen, waarin uiteenlopende maten zijn opgenomen, uiteenlopend van 450 tot 700 m3. Woningen, die groter zijn dan 600 m3 mogen niet worden uitgebreid.

Niet-agrarische bedrijven (art 8)
Ook de niet-agrarische bedrijven zijn voorzien van een specifieke code op de kaart. In beginsel is de bestaande planologische regeling overgenomen, tenzij het bestaande gebruik hiervan afwijkt.
In de bebouwingsregeling worden respectievelijk de aanduiding op de plankaart, het bedrijfstype, het adres en de maximale bebouwingsoppervlakte, die voor de desbetreffende bedrijfsactiviteit mag worden gebruikt, in de tabel opgenomen. Voor een aantal bedrijven wordt verwezen naar een bebouwingspercentage op de kaart.
Door middel van een vrijstelling kunnen bedrijven met 15 % worden vergroot. Aangetoond dient te worden dat vergroting van het bedrijf noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf en omliggende functies niet onevenredig worden aangetast.
In uitzonderlijke gevallen kan het noodzakelijk zijn om bedrijven, die agrarisch verwant zijn of aan het buitengebied gebonden activiteiten

betreffen, meer ruimte te bieden te weten maximaal 25%. Hierbij worden strenge randvoorwaarden opgenomen.

Met betrekking tot het complex van Philip Morris is uitgegaan van het bestemmingsplan de Lage Meren-Oost.
Dit betekent dat de geplande uitbreidingslocatie in het buitengebied is meegenomen. Het betreft het gebied tussen de over de Verlengde Randweg-Oost en een bosgebied van landgoed Ruytershove. De uitbreiding betreft een tweetal gebouwen. De benodigde oppervlakte van deze gebouwen bedraagt 11.270 m2 en 15.200 m2. De bouwhoogte is gelijk grootste deel van de bebouwing op het bestaande bedrijfsterrein: hallen van circa 10 meter hoogte, met daarop hogere delen met een totale hoogte van 20 meter.
Naast deze fabriekshallen is de realisering van een recreatie- en sportaccommodatie opgenomen als onderdeel van het fabrieksterrein.

Franerex
Munitie fabriek Franerex B.V. produceert momenteel munitie en is voornemens een schietbaan aan te leggen en enige opstallen te verplaatsen. Het bedrijf is al 43 jaar op de heimolen gevestigd. Het terrein is circa 42 hectare groot en er werken 60 tot 100 mensen. Om deze werkgelegenheid te kunnen blijven verschaffen moet het bedrijf zich voortdurend blijven ontwikkelen in de markt. Hierdoor bestaat tevens de behoefte om de in 1998 middels verleende milieuvergunning risicocontouren van het bedrijf in het bestemmingsplan vast te leggen. Ingevolge het veiligheidsbeleid van VROM geldt dat risico's ter plaatse van gevoelige bestemmingen niet groter mag worden dan 10 –6 met uitzondering van die gevoelige bestemmingen die reeds aan een risico tussen 10 –6 en 10 –5 worden blootgesteld. Daarvoor geldt dat het risico niet groter mag worden dan het reeds bestaande risico. Binnen de 10 –6 contour mogen geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden opgericht. Wel is vervangende nieuwbouw toegestaan. De reden hiervoor is dat er geen toename mag plaatsvinden van het aantal personen dat aan een risico 10 –6 wordt blootgesteld.
In de toekomst zal de geografische ligging, afhankelijk van de resultaten van de inspanning van Franerex, zich wijzigen en bestaat de mogelijkheid dat er op kortere afstand van de inrichting wel mogelijkheden zijn om nieuwbouwinitiatieven te realiseren.

Tevens wordt opgemerkt, dat de productie van functioneel vuurwerk, zgn "ernst-vuurwerk", niet onder het vuurwerkbesluit van minister Pronk valt. Dit besluit betreft het consumenten en professioneel vuurwerk. Het bedrijf heeft inmiddels een melding in het kader van de Wet Milieubeheer ingediend, waarbij het vuurwerk komt te vervallen.

Grote delen van het bedrijfsterrein kunnen als landschappelijk waardevol worden aangemerkt. Het aanwezige reliëf en de vegetatievormen vertegenwoordigen een natuurwetenschappelijke waarde. Behoud van deze samenhang dient in dit plan beschermd te worden.

De schietbaan is bedoeld voor het testen van munitie onder diverse omstandigheden. De schietbaan kan gedeeltelijk ondergronds geprojecteerd worden. Bureau Compositie 5 heeft onderzoek gedaan naar de locatie voor de schietbaan. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat een locatie in het zuidelijk gedeelte van het terrein logistiek gezien en qua geluid het meest gunstig is. Dit gedeelte van het terrein is echter natuurwetenschappelijk waardevol. Er zullen duidelijke randvoorwaarden moeten worden gesteld aan de bouw en de afwerking.

Maatschappelijke doeleinden (art 9)
Deze bestemming bevat een afkickcentrum en een onderwijsinstelling (ROC). Voor beide percelen in de Staat van maatschappelijke doeleinden een bebouwingspercentage geregeld. Dit is gebaseerd op de vigerende mogelijkheden.

Horeca-doeleinden (art 10)
Binnen de gemeente ligt een aantal horecagelegenheden.
Het gebied kent vier restaurants die met name gericht zijn op lokale bezoekers en (verblijfs)recreanten in het gebied De Heide.
Daarnaast is er een restaurant/zalencentrum de Nieuwe Kloof
Deze accommodatie voorziet tevens in de mogelijkheid voor ontvangst van relatief grote groepen tegelijk.
Kinderboerderij 't Appeltje is gecombineerd met een restaurant met terras en speeltuintje. Door de ligging nabij bos en parkeergelegenheid maken relatief veel wandelaars gebruik van deze voorziening.
Door de ligging langs de A58, wordt Motel/ Restaurant De Wouwse Tol vooral bezocht door zakelijke reizigers en toeristen op doortocht.
Langs de te verlengen A4 zijn plannen om een hotel / restaurant op te richten.
De regeling voorziet in een bebouwingspercentage per bedrijf.

Kwekerij (art 11)
Ter plaatse van de bestemming kwekerij is een gemeentekwekerij aanwezig. Er mag geen bebouwing worden opgericht.

Militaire doeleinden (art 12)
Aan de Zoomvlietweg ligt een militair terrein. Het gebied bestaat grotendeels uit bos en een aantal gebouwen. Er is momenteel geen dienstwoning aanwezig. Het oprichten van een dienstwoning is niet mogelijk. Het terrein is niet toegankelijk en wordt bewaakt in verband met benzine opslag.

De regeling is gericht op behoud van de aanwezige bossen. De bebouwing is vastgelegd in een bebouwingspercentage, d.w.z. dat 2 % van het terrein mag worden bebouwd.
In verband met benzineopslag dient een veiligheidszone van 200 meter in acht te worden genomen. Binnen deze veiligheidszone mogen geen nieuwe (bedrijfs)woningen worden opgericht. Binnen een zone van 100 meter geldt dat geen nieuwe gebouwen mogen worden opgericht.

Golfbaan (art 13)
De golfbaan bevat 18 holes, een centrale clubaccommodatie en een parkeerterrein. Het terrein ten westen van de Zoomvlietweg, maakt deel uit van het aaneengesloten bosgebied ten oosten van Bergen op Zoom. Het gedeelte ten oosten van de Zoomvlietweg betreft een latere uitbreiding die gedeeltelijk aansluit op agrarisch gebied. De golfbaan is echter grotendeels omringd door opgaande beplanting.
Het gebied bevat natuur- en landschapswaarden, die beschermd dienen te worden. De aanwezige houtopstanden, bossen, zandige gronden, heide, poelen/vennen zijn - vanwege de verwevenheid met de golffunctie - niet apart op de plankaart aangegeven.
Om de aanwezige waarden te beschermen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.
De aanwezige bebouwing is vastgelegd in een bebouwingsvlak. Overige gronden mogen niet worden bebouwd.

Begraafplaats (art 14)
In het gebied is een tweetal begraafplaatsen aanwezig. De begraafplaats aan de Ruytershoveweg betreft een militaire begraafplaats. Bebouwing in de vorm van ondersteunende voorzieningen is geregeld in een bebouwingspercentage.
Op de begraafplaats aan de mastendreef is tevens een crematorium aanwezig. De hoofdbebouwing is vastgelegd door middel van een bebouwingsgrens op de kaart. Darnaast mogen verspreid op het terrein kleine gebouwtjes/ bouwwerken worden opgericht ter ondersteuning van de bestemming.

Verkeersdoeleinden (art 15) en spoorwegdoeleinden (art 16)
In deze bestemming zijn de bestaande verharde en onverharde wegen en de spoorweg opgenomen.
De A4 is opgenomen overeenkomstig het onherroepelijke tracébesluit van de Minister van Verkeer en Waterstaat. De gemeente gaat er vooralsnog vanuit, dat deze autosnelweg binnen de planperiode zal worden gerealiseerd.

Leidingen (art 17)
In dit artikel is een aantal leidingen geregeld. Het betreft een rioolpersleiding, gasleiding hoogspanningsleiding en een leidingstraat.

Het betreft een dubbelbestemming, die ervoor zorg draagt dat op deze gronden in beginsel enkel bouwwerken ten behoeve van de leidingen is toegestaan. Via vrijstelling mogen bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen worden opgericht, mits uit hoofde van de leidingbeheerder daartegen geen bezwaar bestaat.

Waterwingebied (art 18)
Het waterwingebied maakt deel uit van het bos- en natuurgebied Lievensberg. De gronden zijn bestemd voor zowel behoud en herstel van aanwezige natuur- en landschapswaarden als voor winning, zuivering en transport van drinkwater. Er mag geen bebouwing worden opgericht. Voorkomen dient te worden dat bebouwing en gebruik in strijd met de belangen van het waterwingebied kan komen.

9.2.3 Overige aanduidingen en belemmeringzones op de plankaart

Op de plankaart komt nog een aantal specifieke aanduidingen voor, zoals straalpad, veiligheidscontour, zendmast.

Straalpad
Een straalpad is een optisch vrij pad t.b.v. overdracht (o.a. van geluid) door de ether, waarbinnen geen obstakels boven de aangegeven hoogte mogen worden geplaatst. Het straalpad is geregeld in art 25.

Veiligheidscontouren
Op basis van het veiligheidsbeleid van het Ministerie van VROM mag in een bestaande situatie een gevoelige bestemming worden blootgesteld aan een risico van maximaal 10^{-5}. Wel dient een saneringstraject ingezet te worden om, binnen redelijke grenzen, het risico terug te brengen tot de norm voor nieuwe situatie namelijk 10^{-6}. De situatie bij Franerex, conform de eerdere milieuvergunning (verleend in 1992) is zodanig dat er gevoelige bestemmingen liggen tussen de 10^{-5} en 10^{-6} contouren.
Dit betekende dat op verzoek van Franarex, voor de gewijzigde activiteiten, een milieuvergunning verleend kon worden mits het risico ter plaatse van de eerder genoemde gevoelige bestemmingen niet toenam.

Conform het veiligheidsbeleid van VROM is in de nieuwe milieuvergunning (verleend op 8 mei 1999) geregeld dat het risico ter plaatse van gevoelige bestemmingen niet groter mag worden dan 10^{-6}, met uitzondering van die gevoelige bestemmingen die reeds aan een risico worden tussen 10^{-5} en 10^{-6} worden blootgesteld. Daarvoor geldt dat het risico niet groter mag worden dan het reeds bestaande risico. Daarnaast is in de nieuwe milieuvergunning een inspanningeverplichting opgenomen om het risico op termijn (binnen 5 jaar) terug te brengen tot een zodanig niveau dat binnen de 10^{-6} contour geen gevoelige bestemmingen zijn gelegen.

De 10 $^{-6}$ contour wordt in het bestemmingsplan vastgelegd. Binnen deze contour mogen geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden opgericht. Vervangende nieuwbouw is wel toegestaan.
Gevoelige bestemmingen zijn in dit verband woonwijken, kantoren, scholen, hotels, e.d. Uitgezonderd zijn incidentele dienst- of bedrijfswoningen en verkeersstromen op de openbare weg. Incidentele burgerwoningen worden niet specifiek genoemd, maar het is niet onredelijk deze in de onderhavige situatie als kwetsbare functie te bestempelen.
Tevens dienen bedrijven en activiteiten te worden geweerd die niet verenigbaar worden geacht met munitieopslag. Dit geldt bijvoorbeeld voor opslag van brandgevaarlijke vluchtige stoffen in bovengrondse opslag.

Geluidscontouren
Buiten het plangebied is in de gemeente Woensdrecht het industrieterrein Defensie en Fokker Air Services gelegen, dat gezoneerd is.
De 50dB(A) contour in dit verband opgenomen op de plankaart.
Daarnaast geldt voor de spoorlijn een onderzoekszone van 600 meter.
Eventueel nieuw op te richten woningen zullen moeten voldoen aan de voorkeurswaarde.

ke-zones
Binnen geluidbelaste gebieden gelden beperkingen inzake bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van op te richten en reeds aanwezige gebouwen, overeenkomstig de luchtvaartwet. De geluidbelaste gebieden worden uitgedrukt in kosteneenheden, of wel ke-zones.

Funnels
Invliegfunnels zijn obstakelvrije zones rond het vliegveld Woensdrecht. Hier gelden beperkingen inzake aard en hoogte van bebouwing en andere obstakels overeenkomstig de luchtvaartwet. Deze funnels zijn aangeduid op de plankaart, waarbij de hoogtes worden aangeduid ten opzichte van NAP.

Zendmasten
In het plangebied komen drie zendmasten voor.
ze liggen in de bestemmingen bos en natuur (art. 5) , agrarische gebied met landschaps- en natuurwaarden (art. 4) en een in de bestemming niet-agrarische bedrijven op het perceel van de Kragge.
Binnen deze bestemmingen is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding zendmast één zendmast aanwezig mag zijn met een maximale hoogte van 40.

Watergangen

De hoofdwatergangen zijn als zodanig op de kaart aangegeven; de gronden gelegen tot 4 m. aan weerszijden van deze watergangen zijn mede bestemd voor waterstaatsdoeleinen (onderhoudsstrook).

Rijks- en gemeentelijke monumenten
De rijks en gemeentelijke monumenten zijn op de kaart aangeduid.

9.2.4 Algemene bepalingen

De algemene bepalingen gelden in principe voor alle bestemmingen.

In artikel 21 is het beleid ten aanzien van *kamperen* in het landelijk gebied verwoord. De Wet op de openluchtrecreatie stelt regels voor verschillende vormen van kamperen. Het bestemmingsplan dient aan te geven in welke gebieden deze kampeervormen niet zijn toegestaan. Het kleinschalig kamperen (voorheen het "kamperen bij de boer") is toegestaan bij agrarische bedrijven en burgerwoningen.

Artikel 22 bevat een algemene vrijstellingsbevoegdheden om af te kunnen wijken van het plan. Het betreft een vrijstelling voor het oprichten van nutsvoorzieningen en een vrijstelling om af te kunnen wijken van de vastgelegde maatvoeringen met maximaal 10%, alsmede vrijstelling voor het oprichten van zendmasten, antennes en vlaggemasten e.e.a. conform gemeentelijk beleid.

In artikel 23 zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot *geluidhinder*. Ingevolge de Wet geluidhinder mogen geluidgevoelige objecten, bijvoorbeeld (bedrijfs)woningen, alleen worden gebouwd, indien de geluidbelasting onder de norm blijft. Deze norm is de voorkeursgrenswaarde en deze is gesteld op 50 dB(A) voor wegverkeerslawaai en 60 dB(A) voor spoorweglawaai.

Dit artikel bepaalt dat geluidgevoelige objecten alleen mogen worden gebouwd indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Bij de beoordeling van deze vraag vormt het akoestisch onderzoek een belangrijke richtlijn. .

Artikel 24 reguleert de op de kaart aangegeven veiligheidszonering (zie hiervoor) en artikel 25 stelt regels ter bescherming van het straalpad.

In artikel 26 zijn procedure regels opgenomen die in acht moeten worden genomen bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar de procedure zoals opgenomen in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De dubbeltelbepaling (art 27) regelt dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingplichtig bouwwerk is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van en mededeling in aanmerking mag worden genomen.

In artikel 28 zijn overgangsbepalingen opgenomen.
In dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Volgens vaste jurisprudentie strekken overgangsbepalingen niet tot het legaliseren van de bouw van een vóór de totstandkoming van het plan zonder vereiste vergunning opgericht bouwwerk. Deze bouwwerken blijven dus ook onder het nieuwe plan buitengebied illegaal.
Voor de bouwwerken die wel onder het overgangsrecht vallen geldt dat de met maximaal 10% worden uitgebreid.

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het strijdig gebruik mag worden gecontinueerd. Een uitzondering wordt echter gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Verandering van het gebruik is niet toegestaan tenzij de afwijking naar haar aard en omvang niet wordt vergroot.

9.2.5 Toelichting op kaart 2 "Ontwikkelingen"

Op de kaart "ontwikkelingen" zijn de gebieden weergegeven waar - via wijziging - functieveranderingen mogelijk zijn of waar - via afstemming met andere instrumenten - bepaalde ontwikkelingen worden nagestreefd. In tegenstelling tot kaart 1 (bestemmingen) is kaart 2 (ontwikkelingen) niet geheel gebiedsdekkend. Gebieden waar vrijwel uitsluitend een behoudstrategie gevoerd wordt, zoals het grootste deel van de bestaande bos- en natuurgebieden, zijn niet op deze kaart weergegeven. Het betreft de volgende zoneringen en differentiaties:

Verbredingsgebied
In het verbredingsgebied is functieverandering van mogelijk van agrarische bedrijven naar een recreatieve functie (dag- en/of verblijfsrecreatie). Belangrijk is ook, indien en voorzover er binnen het

verbredingsgebied geen agrarische functies zijn, dat dit gebied als zoekgebied geldt voor nieuwe recreatieve functies.

Uitbreiding van recreatieve voorzieningen in het zal in de meeste gevallen ten koste gaan van oppervlakte en / of kwaliteit van het bos. In het beleidskader is aangegeven dat de gemeente in dit gebied bestaande dagrecreatieve voorzieningen ruimte wil geven voor uitbreiding en nieuwe voorzieningen wil stimuleren. Omdat momenteel nog onduidelijk is welke wat precies aan de orde is, wordt dit meegenomen in het afstemmingskader (beschrijving in hoofdlijnen). Indien zich een concrete aanvraag voordoet kan dit via een aparte projectprocedure worden geregeld, indien het past binnen de beleidscontext van het bestemmingsplan. Tevens dient de hiervoor benodigde bos- en natuurcompensatie te worden geregeld.

Bebouwingsconcentratie
Binnen de aanduiding bebouwingsconcentratie is omschakeling naar kleinschalig ambachtelijke bedrijvigheid mogelijk. Uiteraard onder strikte randvoorwaarden.

Ontwikkelingsgebied dagrecreatie
Het betreft de vuilstortplaats "de Kragge". Na afronding van de stortplaats zal dit gebied worden ingericht voor diverse vormen van dagrecreatie, zoals sport en spel en ligweiden. Een inrichtingsplan voor het gebied zal gebaseerd moeten worden op de dan geldende behoeften en de randvoorwaarden die worden gesteld vanuit beheer en nazorg van de stortplaats. Momenteel is een deel van het gebied in gebruik als vlinderparadijs.

Natuurontwikkelingsgebied
Het natuurontwikkelingsgebied komt overeen met de in het streekplan Noord-Brabant 2002 aangegeven natuurparels, die nog in landbouwkundig gebruik zijn. Binnen dit gebied kan de agrarische bestemming worden gewijzigd in de bestemming "bos- en natuurgebied" voorzover de grondeigenaar in staat en bereid is om nieuwe natuur of bos te realiseren. In de meeste gevallen zal dit pas plaatsvinden indien de gronden zijn verworven door dan wel overgedragen aan een natuurbeherende instantie. Het is echter ook mogelijk, dat een particulier zelf nieuwe natuur of bos realiseert en afspraken over het terreinbeheer maakt overeenkomstig het "Programma beheer".

Ecologische verbindingszone
De ecologische verbindingszones zijn overgenomen uit het integraal streefbeeld. Binnen een zone van 50 m ter weerszijden van de verbindingszone is functieverandering van een agrarische bestemming naar de bestemming bos- en natuurgebied mogelijk, waarbij als richtlijn

2½ ha nieuwe natuur per km verbindingszone wordt gehanteerd (d.w.z. 25% van de gronden binnen de aangegeven zone).
Het bestemmingsplan voorziet tevens in een mogelijkheid om de agrarische bestemming te wijzigen in de aanduiding " waardevol landschapselement". Hiermee kan eventuele plaatselijke natuur- en landschapsontwikkeling in het agrarisch gebied, die geen predikaat bos- en natuur verdient, toch worden beschermd.

Gekozen is voor een flexibele regeling, die enerzijds kan inspelen op de verschillende eisen die gesteld worden door de organismen die zich langs de verbindingszone zouden kunnen verbreiden; anderzijds op de praktische realiseringsmogelijkheden (i.c. bereidheid van agrariërs om medewerking te verlenen).

9.2.6 Toelichting op kaart 3 "Afstemming"

Infiltratie-, intermediaire en kwelgebieden
De differentiaties met betrekking tot het watersysteem hebben in de eerste plaats een afstemmingsfunctie. Dit betreft met name het afkoppelen van neerslagwater bij het oprichten van bebouwing en het aanbrengen van verhardingen. Dit kan in de meeste gevallen niet worden afgedwongen via het bestemmingsplan. Het Gemeentelijk Rioleringsplan zal zo worden ingericht dat alleen afvalwater en geen hemelwater afkomstig van nieuwe bebouwing kan worden aangesloten. In overleg met het waterschap zal worden bezien wat de mogelijkheden zijn die het watersysteem zo weinig mogelijk belasten. Tevens zal worden gewezen op subsidiemogelijkheden.

Archeologische waardevolle terreinen
Daarnaast zijn gebieden aangeduid waar een hoge tot middel hoge kans aanwezig is op archeologische relicten. De betreffende archeologische waarden zijn onvoldoende geconcretiseerd om er een directe planologische bescherming voor op te nemen. Ze hebben hiermee een signaalfunctie. Verdere aantasting dient te worden voorkomen indien zich ontwikkelingen in het plangebied voordoen.

Vogelrichtlijngebied
Ten zuiden van de A58 is een groot deel van het plangebied aangewezen als Vogelrichtlijngebied. Deze beschermingszone maakt deel uit van de Brabantse Wal en bestaat uit een aaneenschakeling van deelgebieden waaronder stuifzanden, heideterreinen, loof- en naaldbossen en vennen. Het gebied kwalificeert zich vanwege Boomleeuwerik, Nachtzwaluw, Wespendief en Zwarte Specht.

De vogelrichtlijngebieden zijn vrijwel geheel opgenomen binnen de GHS. De bescherming van de GHS is in hoge mate gelijkwaardig aan de vereiste bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.
Het bestemmingsplan laat derhalve geen ruimtelijke ontwikkelingen toe die strijdig zijn met de gebiedsbescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Laagvliegroute

Over het plangebied ligt een laagvliegroute. Deze route start vanuit de vliegbasis Woensdrecht en ligt vervolgens over het noordelijke gedeelte van de provincie Noord-Brabant met links naar de vliegbasis Gilze-Rijen. Krachtens de Regeling 'VFR nachtvluchten en minimum vlieghoogten voor militaire luchtvaarttuigen' van de Luchtvaartwet is het helicopters en voor opleidingsdoeleinden bestemde propeller-vliegtuigen toegestaan om ter plaatse van de aangewezen laagvliegroute op een minimum hoogte van 30 m of zoveel lager als de opdracht vereist te vliegen. Voor de laagvliegroute geldt daarnaast dat er ten weerszijden van de hartlijn van de route een navigatie-tolerantie van 926 meter bestaat.

Externe veiligheid

Op het spoorwegtraject Bergen op Zoom – Roosendaal vindt transport/vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Bij nieuwe (buitenplanse) ontwikkelingen binnen de op de kaart aangeduide contour dient met dit risico rekening te worden gehouden.

a. Op en ter weerszijden van het op de plankaart aangegeven gebied met de bestemming spoorwegdoeleinden zijn de artikelen 36/40 Spoorwegwet (stb. 1875,67) en artikel 15 RDHL van toepassing.
b. Conform artikel 36 t/m 40 Spoorwegwet mag niet zonder ontheffing door of vanwege de minister van verkeer en waterstaat worden gebouwd resp. werken of werkzaamheden worden uitgevoerd die in strijd zijn met de Spoorwegwet.
c. Conform artikel 15 RDHL is het verboden om zonder vergunning (zie b) op in boven of onder de spoorweg leidingen, werken andere inrichtingen of beplantingen aan te brengen, te doen aanbrengen, of te hebben dan wel daarmee in verband houdende werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren.

Deze publiekrechtelijke bevoegdheid van NS Railinfrabeheer BV om vergunningen te verlenen ex artikel 15 RDHL heeft ten doel de veiligheid en de onbelemmerde beschikbaarheid van de spoorweg te garanderen Ontheffingen en vergunningen, zoals genoemd onder sub b en c dienen te worden aangevraagd bij NS Railinfrabeheer BV regio Zuid Postbus 624, 5600 APEindhoven

10 HANDHAVING

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.
Met name de afgelopen jaren is te weinig aandacht uitgegaan naar handhaving van met het bestemmingsplan strijdige situaties. Gebrek aan menskracht en afstemming bij de uitoefening van toezichthoudende taken, de gemeentelijk herindeling en verouderde bestemmingsplannen zijn als de voornaamste oorzaken hiervoor aan te wijzen.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.
   Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop is door een informatie(inspraak)bijeenkomst bekendheid gegeven aan het plan. Daarnaast heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een verplichte inspraakperiode (4 weken) ingebouwd.

2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.
   De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het landelijk gebied. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

   Bij de totstandkoming van dit plan is een aantal malen een klankbordgroep geraadpleegd. In deze klankbordgroep hadden vertegenwoordigers uit de landbouw, natuur en landschap en recreatie, zitting. Alhoewel de in het plan genomen keuzen geen keuzen zijn van de individuele klankbordgroepleden, heeft hun inhoudelijke inbreng wel geleid tot een evenwichtig plan, waarin aan alle buitengebiedbelangen voldoende aandacht wordt besteed.

3. Inzichtelijke en realistische regeling.
   Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De voorschriften behoren dan ook niet meer te regelen dan noodzakelijk is.

De gemeente heeft getracht om in haar - complexe - buitengebied de regelgeving beperkt en eenvoudig te houden. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie etc.

4. Actief handhavingsbeleid.
   Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het landelijk gebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.
   De gemeente dient dan ook duidelijk te zijn in haar aanschrijvingsbeleid en het daadwerkelijk handhaven, waartoe voldoende menskracht ter beschikking moet zijn voor de benodigde controles en handhavingsacties.

   De gemeente heeft dan ook een aanvang gemaakt met een actief handhavingsbeleid voor het buitengebied. Middels een gestructureerd proces wordt toegewerkt naar een adequate en bij de bevolking bekende handhavingspraktijk.

   Het handhavingsbeleid zal middels vier sporen en door diverse actoren uitgevoerd worden.

   De vier sporen zijn:
   1- rood: met name overtredingen van het bestemmingsplan buitengebied;
   2- blauw: water en bodem
   3- groen: aantasting vegetatie en fauna/ecologie
   4- grijs: milieuzaken

   De verschillende actoren betreffen in elk geval de gemeente (diverse diensten en bureaus), de politie, de regionale milieudienst, hoogheemraadschap, algemene inspectiedienst en provincie.

   Het tegengaan van nieuwe illegale situaties is een belangrijk onderdeel van het handhavingsbeleid. Dit kan bereikt worden door frequente controles, het up to date houden van bestemmingsplannen en een goede voorlichting.
   Doen zich desondanks toch nieuwe illegale situaties voor die niet kunnen worden gelegaliseerd, dan zal hiertegen direct worden opgetreden.

Overigens zal waar mogelijk, door middel van maatwerk, medewerking verleend worden aan ontwikkelingen die weliswaar strijdig zijn met het bestemmingsplan, doch zodanig passend zijn binnen het totale beleid, dat niet-meewerken onredelijk en onwenselijk zou zijn.

INHOUD BLZ

PARAGRAAF I. ALGEMENE BEPALINGEN 2

Artikel 1. Begripsbepalingen 2
Artikel 2. Wijze van meten 9

PARAGRAAF II. BESTEMMINGEN 11

Artikel 3. Agrarisch gebied 11
Artikel 4. Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden 19
Artikel 5. Bos en natuur 29
Artikel 6. Recreatieve doeleinden 33
Artikel 7. Woondoeleinden 38
Artikel 8. Niet-agrarische bedrijven 42
Artikel 9. Maatschappelijke doeleinden 46
Artikel 10. Horeca-doeleinden 48
Artikel 11. Kwekerij 50
Artikel 12. Militaire doeleinden 51
Artikel 13. Golfbaan 52
Artikel 14. Begraafplaats 54
Artikel 15. Verkeersdoeleinden 55
Artikel 16. Spoorwegdoeleinden 57
Artikel 17. Leidingen (dubbelbestemming) 59
Artikel 18. Waterwingebied 61

PARAGRAAF III. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN 63

Artikel 19. Beleidskader 63
Artikel 20. Afstemmingskader 69

PARAGRAAF IV. ALGEMENE BEPALINGEN 71

Artikel 21. Kleinschalig kamperen 71
Artikel 22. Algemene vrijstellingsbevoegdheden 71
Artikel 23. Wet geluidhinder 72
Artikel 24. Veiligheidszonering 72
Artikel 25. Straalpad 72
Artikel 26. Procedureregels bij wijziging 73
Artikel 27. Dubbeltelbepaling 73
Artikel 28. Overgangsbepalingen 73
Artikel 29. Titel 74

PARAGRAAF I. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. bestemmingsplan of plan:
   het bestemmingsplan buitengebied-oost, zijnde de kaarten en deze voorschriften;

2. kaart:
   plankaart 1, bestaande uit 3 kaartbladen, deel uitmakende van dit plan, tekeningnummer 04716501.S01 t/m S03;

3. kaart 2:
   plankaart 2: ontwikkelingen, deel uitmakende van dit plan, tekeningnummer 04716502.s01;

4. kaart 3:
   plankaart 3: afstemmingen; deel uitmakende van dit plan, tekeningnummer 04716503.s01;

5. aan huis gebonden beroep:
   het uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, met uitzondering van een kappersbedrijf;

6. aardkundige waarde
   de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het aanwezig zijn van bijzondere aardkundige verschijnselen zoals steilranden en bodemovergangen;

7. agrarisch bedrijf:
   een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren;

8. agrarisch verwante bedrijvigheid:
   Bedrijven met een verwantschap aan de agrarische sector, waarin gebruik wordt gemaakt van land-en tuinbouw methoden, dieren worden gehuisvest, of werkzaamheden voor landbouwbedrijven worden verricht met behulp van landbouwwerktuigen, zoals: maneges, paardenhouderijen, KI-stations, veehandelbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, dierenpensions en -asiels, kennels hoveniersbedrijven, volkstuinen, loonwerkers en composteerinrichtingen;

9. ander bouwwerk:
   een bouwwerk, geen gebouw zijnde, en niet zijnde een vergunningsvrij bouwwerk in de zin van de Woningwet;

10. bebouwingspercentage:
    een in de voorschriften of op de kaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwperceel, bestemmingsvlak etc) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

11. bedrijfsgebouw:
    een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

12. Besluit Grenswaarden Binnen Zones Langs Wegen:
    Besluit van 20 november 1981, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

13. bestaand:
    1. bij bouwwerken: aanwezig / bevoegd om op te richten krachtens vóór dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
    2. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

14. bos:
    elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie;

15. bouwperceel / bouwblok:
    een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

16. bouwwerk:
    elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

17. cultuurhistorische waarde:
    de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

18. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

19. dienst- of bedrijfswoning:
een woning, in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor een (huishouding van) persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk moet worden geacht;

20. extensief recreatief medegebruik:
die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

21. ecologische verbindingszones:
samenhangend stelsel van te ontwikkelen landschapselementen die als verbindingsweg fungeren tussen verschillende leefgebieden van planten en/of dieren;

22. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

23. gekoppeld bouwblok:
een gekoppeld bouwblok bestaat uit maximaal twee - onderling niet aaneengesloten - percelen die door de aanduiding "gekoppeld bouwblok" tezamen worden aangemerkt als zijnde één (agrarisch) bouwblok;

24. glastuinbouwbedrijf:
een bedrijf, dat is gericht op het telen van gewassen door in hoofdzaak gebruik te maken van kassen of tunnels met een hoogte van 1,50 m of meer;

25. grondgebonden agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij het bedrijf behorende grond;

26. hervestiging agrarisch bedrijf:
de vestiging van een bestaand agrarisch bedrijf op een bestaand agrarisch bouwblok, als gevolg van het verplaatsen van dat bedrijf;

27. hoveniersbedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen;

28. houtproductie:
het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos;

29. Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer:
Besluit van 5 januari 1993 (Stb. 50) houdende uitvoering van de hoofdstukken 1 en 8 van de Wet milieubeheer en hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, zoals dit luidde op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

30. kampeermiddel:
1. een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

31. kassen:
gebouwen waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken, of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

32. kleinschalig kamperen:
kamperen op een terrein waarop op grond van het bepaalde in artikel 8, tweede lid onder a juncto artikel 8, derde lid, van de Wet op de openluchtrecreatie, na vrijstelling of ontheffing ten hoogste tien kampeermiddelen mogen worden geplaatst en ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders per kalenderjaar een korte periode kunnen vaststellen waarin ten hoogste vijftien kampeermiddelen mogen worden geplaatst;

33. kwekerij:
een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en dat niet gericht is op rechtstreekse verkoop aan de consument;

34. landschappelijke waarde:
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

35. loon(werk)bedrijf:
een bedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen- diensten verleent aan agrarische bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden;

36. manege:
een bedrijf dat op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden al dan niet gecombineerd met het fokken, africhten en de verkoop van paarden;

37. natuurwaarde:
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

38. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt;

39. nieuwvestiging agrarisch bedrijf:
de vestiging van een agrarisch bedrijf op een nieuw agrarisch bouwblok, als gevolg van het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf, dan wel het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf;

40. omschakeling agrarisch bedrijf:
het geheel, danwel in overwegende mate overstappen van een van de volgende agrarische bedrijfsvormen in een ander, ook in de opsomming genoemde bedrijfsvorm:
- een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf;
- een glastuinbouwbedrijf;

41. ondersteunende voorzieningen:
ondersteunende voorzieningen ten behoeve van vollegrondsgroente-, fruit-, bloemen- en boomteelt;
te onderscheiden in de volgende categorieën:
- laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1.50 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, lage tunnels;
- laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1.50 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden;

- hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1.50 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1.50 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen) en teeltondersteunende kassen;
- overig: vraatnetten, boomteelthekken;

42. recreatiewoning:
een gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdwoonverblijf elders hebben (niet -permanente bewoning);

43. seksinrichting:
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

44. stacaravan:
een caravan, die ook als hij niet bouwvergunningsplichtig is, toch als een gebouw valt aan te merken;

45. tuincentrum:
een bedrijf dat is gericht op het telen en voornamelijk verkopen van planten en siergewassen, alsmede het verkopen en leveren van andere goederen en materialen voor het aanleggen, onderhouden en verfraaien van tuinen;

46. tunnel:
een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend kunststof en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

47. volkstuinen:
grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld en voornamelijk ten eigen behoeve;

48. volwaardig agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is verzekerd;

49. Wet geluidhinder:
Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

50. Wet milieubeheer:
Wet van 13 juli 1979 (Stb. 442), houdende regeling met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van milieubeheer, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

51. Wet op de openluchtrecreatie:
Wet van 25 maart 1994 (Stb. 300) houdende regels ten behoeve van de openluchtrecreatie, zoals deze luidde op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

52. Wet op de Ruimtelijke Ordening:
Wet van 5 juli 1962 (Stb. 286) houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

53. woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

54. Woningwet:
Wet van 29 augustus 1991 (Stb. 439) tot herziening van de woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand tot de zijdelingse/achterste perceelsgrens
   de kortste afstand tussen de zijdelingse/achterste perceelsgrens(zen) van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2. bebouwde oppervlakte:
   het gezamenlijk oppervlak op een bouwperceel van de gebouwen en van uitsluitend die bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die een overdekte ruimte vormen tenminste 1 meter boven peil. Het oppervlak van de laatstgenoemde bouwwerken wordt gemeten door middel van projectie en wel 1 meter boven peil;

3. bebouwingshoogte:
   verticaal vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk; voor gebouwen en bouwwerken binnen de bestemming spoorwegdoeleinden dient gemeten te worden vanaf spoorstaaf;

4. goothoogte van gebouwen:
   verticaal vanaf peil tot de snijlijn van het dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak:
   bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw met een breedte van meer dan 50% van de woningbreedte wordt de bovenzijde daarvan als dakvlak aangemerkt;
   bij toepassing van een lessenaarsdak wordt de laagste snijlijn als goothoogte aangemerkt;

5. inhoud van gebouwen:
   tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil;

6. oppervlakte van gebouwen:
   horizontaal tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren) en op een horizontaal vlak gelegen op 1 meter boven peil;

7. peil:
   de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse vanwaar het gebouw voornamelijk toegankelijk is dan wel de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel;

8. toepassing van maten:
de in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluchtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en dergelijke bouwonderdelen.

PARAGRAAF II. BESTEMMINGEN

ARTIKEL 3. AGRARISCH GEBIED

3.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "agrarisch gebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- extensief recreatief medegebruik;
- behoud van de landschappelijke karakteristiek;
- behoud van cultuurhistorische waarden
- doeleinden van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 3.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

3.2. Nadere detaillering van de doeleinden

Agrarisch bouwblok

3.2.1. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "agrarisch bouwblok" op de kaart zijn agrarische bedrijven toegestaan. Per agrarisch bouwblok is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien blijkens een aanduiding op de kaart sprake is van een "gekoppeld bouwblok" dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een "enkel" agrarische bouwblok van overeenkomstige toepassing.
Glastuinbouwbedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "G" op de kaart.
Het uitoefenen van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is uitsluitend toegestaan op agrarische bouwblokken met de aanduiding "niet-grondgebonden agrarisch bedrijf".

Recreatief medegebruik

3.2.2. Het gehele gebied mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

Landschappelijke karakteristiek

3.2.3. Ter plaatse van de aanduidingen "waardevol landschapselementen/beplanting" en "waardevol landschapselement/ poel" is het beleid gericht op het behoud van de aanwezige waardevolle beplanting c.q. de aanwezige poel.

Cultuurhistorie

3.2.4. De cultuurhistorische waarde van de als zodanig op de kaart aangegeven "rijksmonumenten" en "gemeentelijke monumenten" mogen niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdwatergang

3.2.5. Ter plaatse van de aanduiding "watergang" zijn de gronden met inbegrip van een strook van 4 m aan weerszijden van de watergang bestemd tot aanleg en onderhoud van een watergang.

3.3. Bebouwing

Algemeen

3.3.1. Op de tot "agrarisch gebied" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden omschreven in 3.1. en nader gedetailleerd in 3.2.

Bebouwing binnen agrarisch bouwblok

3.3.2. Binnen het agrarisch bouwblok mogen uitsluitend worden opgericht:

a. agrarische bedrijfsgebouwen;
b. één bedrijfswoning, met dien verstande meerdere bedrijfswoningen zijn toegestaan indien en voorzover het toegestane maximum aantal op de kaart is aangeduid;
c. andere bouwwerken ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

3.3.3. Kassen zijn op agrarische bouwblokken uitsluitend toegestaan na vrijstelling als opgenomen in 3.5.2. Uitzondering hierop vormen de agrarische bouwblokken waar blijkens de aanduiding "G" op de kaart reeds een glastuinbouwbedrijf is gevestigd. Deze bouwblokken mogen volledig worden bebouwd met kassen.

Maatvoering bebouwing binnen agrarisch bouwblok

3.3.4. De maatvoering van de gebouwen en andere bouwwerken op het agrarisch bouwblok is als volgt:

BEDRIJFSGEBOUWEN PER BOUWBLOK	MIN.	MAX.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	5,5 m
BEBOUWINGSHOOGTE	n.v.t.	10 m
AFSTAND ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS	5 m	n.v.t.

BEDRIJFSWONING	**MIN.**	**MAX.**
GOOTHOOGTE	n.v.t.	4,5 m
BEBOUWINGSHOOGTE	n.v.t.	10 m
INHOUD	maximaal 750 m^3, voor zover de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum	
AFSTAND ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS	5 m	n.v.t.
DAKHELLING	12°	45°
BOUWWERKEN GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	**MAX.**	
HOOGTE MESTSILO	8,5 m	
HOOGTE OVERIGE SILO'S	12 m	
HOOGTE ERFAFSCHEIDINGEN	1 m voor voorgevelrooilijn overige: 2 m	
HOOGTE ANTENNES	10 m	
HOOGTE OVERIGE BOUWWERKEN GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	6 m	

Maatvoering bebouwing buiten bouwblok

3.3.5. Voor het oprichten van bouwwerken buiten het agrarisch bouwblok geldt het volgende:

a. Op de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken zoals afrasteringen ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bebouwingshoogte van 2 m;
b. Het oprichten van sleufsilo's buiten het bouwblok is niet toegestaan;
c. Het oprichten van tijdelijke kassen of tunnels met een bebouwingshoogte van meer dan 1,5 m is niet toegestaan;
d. Ten behoeve van het recreatief medegebruik is het oprichten van andere bouwwerken toegestaan zoals banken, bewegwijzering, picknicktafels e.d. met een maximale bebouwingshoogte van 2 m.

Nadere eisen

3.4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing op een agrarisch bouwblok, waarop blijkens een aanduiding op de kaart reeds een "rijksmonument" of "gemeentelijk monument" aanwezig is, teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van een als zodanig aangeduid pand, onevenredig wordt aangetast.

3.5. Vrijstellingsbevoegdheden

Vrijstelling 2e agrarische bedrijfswoning

3.5.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.2. teneinde een tweede agrarische bedrijfswoning op een agrarisch bouwblok toe te staan.
Een tweede agrarische bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. het dient een bedrijf te betreffen met twee volwaardige arbeidskrachten, waarvan de continuïteit op langere termijn wordt gewaarborgd;
b. de tweede bedrijfswoning dient noodzakelijk te zijn voor de bedrijfsvoering;
c. er is nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf gebouwd;
d. de inhoud mag niet meer bedragen dan 600 m^3;

Alvorens de vrijstelling te verlenen:

- vragen burgemeester en wethouders advies aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- dient van Gedeputeerde Staten de verklaring te zijn ontvangen dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben.

Vrijstelling oppervlakte kassen op agrarisch bouwblok

3.5.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.3. teneinde teeltondersteunende kassen op het agrarisch bouwblok (niet zijnde een glastuinbouwbedrijf) toe te staan, mits:

a. deze kassen ten dienste staan aan een vollegrondstuinbouwbedrijf;
b. de oppervlakte kassen niet zal leiden tot omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf;
c. de oppervlakte kassen niet groter wordt dan 5000 m2 per agrarisch bouwblok;
d. voor vergroting naar een bebouwde oppervlakte van meer dan 2000 m2 een verklaring van Gedeputeerde Staten is ontvangen.

Met betrekking tot het bepaalde onder a en b. vragen burgemeester en wethouders advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

Vrijstelling voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen (zie art. 21).

3.5.3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.2. teneinde de noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen toe te staan op een agrarisch bouwblok of bij een burgerwoning, mits:

a. het vrijstellingsbesluit betrekking heeft op agrarische bouwblokken ten aanzien waarvan een ontheffing is verleend op grond van de Wet op de Openluchtrecreatie ten behoeve van het kleinschalig kamperen;
b. deze voorzieningen, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing;
c. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van bebouwing voor deze voorzieningen niet meer bedraagt dan 20 m^2;
d. sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Vrijstelling kleine gebouwtjes buiten agrarisch bouwblok

3.5.4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.5. teneinde buiten het agrarisch bouwblok bouwwerken met een bebouwde oppervlakte van maximaal 30 m^2 en een bebouwingshoogte van maximaal 4 m toe te staan, mits het bouwwerk noodzakelijk is in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en de bebouwing gezien de specifieke functie niet op het bouwblok kan worden geplaatst.
De vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden zoals omschreven in lid 3.2.

Nevenactiviteiten

3.5.5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in deze bestemming, teneinde als nevenactiviteit op een bestaand agrarisch bedrijf, extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen en agrarisch verwante activiteiten toe te staan, die enige relatie hebben met het buitengebied.

Voorbeelden hiervan zijn kinderboerderijen, theehuis, kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren e.d. en voorzieningen voor verblijfsrecreatie zoals kampeerboerderijen, bed en breakfastvoorzieningen e.d.
Voor het toestaan van nevenactiviteiten gelden voorts de volgende voorwaarden:

a. de nevenactiviteiten vinden plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
b. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
c. indien sprake is van verblijfsrecreatieve activiteiten in de vorm van bed en breakfastvoorzieningen geldt als belangrijke randvoorwaarden dat de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m2;
d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
e. de belangen van de omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden aangetast;
f. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;

De vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.2.

3.5.6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen teneinde de in 3.3.4 opgenomen maximale goot- en bebouwingshoogte van het bedrijfsgebouwen en van andere bouwwerken, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

a. de verhoging van de bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken mag maximaal 15% bedragen;
b. De vrijstelling dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering;
c. De hoogtemaat van een waterbuffer mag maximaal 15 m. bedragen;

d. De hoogtemaat voor een silo mag niet meer bedragen dan 25 m, met dien verstande dat, alvorens vrijstelling te verlenen, een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten dient te zijn verkregen.

3.6. Wijzigingsbevoegdheden

Wijziging t.b.v. vergroting agrarisch bouwblok

3.6.1. Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van een agrarisch bouwblok, mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 19 (Beleidskader).

Wijziging in woning

3.6.2. Burgemeester en wethouders kunnen de gronden die op de kaart zijn aangeduid als “agrarisch bouwblok” wijzigen in de bestemming "woondoeleinden" waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden alsmede woningsplitsing kan worden toegestaan, mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 19 (Beleidskader).

Wijziging t.b.v. ecologische verbindingszone

3.6.3. Burgemeester en wethouders kunnen de gronden op of nabij de aanduiding “ecologische verbindingszone” op de kaart geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming “bos - en natuurgebied”, dan wel in een aanduiding “waardevol landschapselement” , indien en voor zover de gronden worden ingericht als ecologische verbindingszone, mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 19 (Beleidskader).

3.6.4. Burgemeester en wethouders kunnen de gronden die op de kaart zijn aangeduid als “agrarisch bouwblok” wijzigen teneinde hergebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor dag- en verblijfsrecreatie, danwel voor agrarisch verwante bedrijvigheid, mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 19 (Beleidkader).

3.7. Aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplicht

3.7.1. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder 3.7.4. opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren:

Uitzonderingen vergunningenplicht

3.7.2. Het onder 3.7.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. welke plaatshebben op een agrarisch bouwblok;
b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;

d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

Toetsing aan aanwezige waarden

3.7.3. De in 3.7.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.2. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.7.4. de toetsingscriteria weergegeven.

3.7.4. Schema aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	**criteria voor verlening van de aanlegvergunning**
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	indien geen aantasting plaatsvindt van de op kaart 1 aangegeven landschapselementen
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m2	indien geen aantasting plaatsvindt van de op kaart 1 aangegeven landschapselementen
het aanbrengen van ondersteunende voorzieningen, voor zover niet zijnde de categorie laag/tijdelijk (zie begripsbepaling)	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf; 2. enkel zijn toegestaan de volgende voorzieningen: - containervelden via omkeerbare voorzieningen aansluitend aan het bouwblok, tot een maximum van 4 ha.; - wandelkappen, vanwege vruchtwisselingseis bij teelt in de grond, aansluitend aan het bouwblok tot een maximum van 2 ha.; - stellingenteelt via omkeerbare voorzieningen aansluitend aan het bouwblok tot een maximum van 2 ha.

Strafbaarheidsstelling

3.7.5. Overtreding van het bepaalde in 3.7.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

3.8. Gebruiksbepaling

Gebruiksverbod

3.8.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming.

Strijdig gebruik

3.8.2. In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden en/of opstallen voor:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij:

1. dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
2. het inpandige berging van caravans, boten, vouwwagens en kampeerauto's betreft;

c. detailhandel, met dien verstande dat detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse geteelde producten van het agrarisch bedrijf is toegestaan;
d. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen.

Toverformule

3.8.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 3.8.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbaarheidsstelling

3.8.4. Overtreding van het bepaalde in 3.8.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 4. AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPS- EN NATUURWAARDEN

4.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- behoud van landschapselementen;
- extensief recreatief medegebruik;
- behoud van de cultuurhistorische waarden;
- een zendmast;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 4.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

4.2. Nadere detaillering van de doeleinden

Agrarisch bouwblok

4.2.1. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "agrarisch bouwblok" op de kaart zijn agrarische bedrijven toegestaan. Per agrarisch bouwblok is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien blijkens een aanduiding op de kaart sprake is van een "gekoppeld bouwblok" dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een "enkel" agrarische bouwblok van overeenkomstige toepassing.
Glastuinbouwbedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "G" op de kaart.
Het uitoefenen van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is uitsluitend toegestaan op agrarische bouwblokken met de aanduiding "niet-grondgebonden agrarisch bedrijf".

Natuur en landschap

4.2.2. Behoud, herstel en ontwikkeling landschappelijke en natuurwaarden.
Dit betekent:

a. behoud en bescherming van abiotische waarden:
   ter plaatse van de aanduiding "abiotische waarden" is het beleid gericht op behoud van kwelafhankelijke vegetaties en de landschappelijke waarde van de overgang van hoog naar laag;
b. behoud en bescherming van kwetsbare soorten:
   ter plaatse van de aanduiding "kwetsbare soorten" is het beleid gericht op behoud van de amfibieënbiotoop door bescherming van kleine wateren, landschapselementen en perceelsrandbegroeiingen in de vorm van bomen en struiken;

c. behoud en bescherming van de struweelvogelbiotoop:
   ter plaatse van de aanduiding "struweelvogelbiothoop" is het beleid gericht op bescherming van de struweelvogelbiotoop;
d. behoud waardevol landschapselement (beplanting/poel):
   Ter plaatse van de aanduidingen "waardevol landschapselementen/beplanting" en "waardevol landschapselement/poel" is het beleid gericht op het behoud van de aanwezige waardevolle beplanting c.q. de aanwezige poel;
e. behoud van karakteristiek reliëf:
   ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek reliëf is het beleid gericht op behoud van de karakteristieke hoogteverschillen;
f. behoud historische verkaveling:
   Ter plaatse van de aanduiding "gebied met historische verkaveling" is het beleid gericht op behoud van de historische verkavelingstructuur.

Cultuurhistorie

4.2.3. De cultuurhistorische waarde van de als zodanig op de kaart aangegeven “rijksmonumenten” en “gemeentelijke monumenten” mogen niet onevenredig worden aangetast.

Recreatiewoning

4.2.4. Op of nabij de aanduiding “recreatiewoning" op de kaart zijn de gronden bestemd tot recreatiewoning met bijbehorende voorzieningen.

Zendmast

4.2.5. Op of nabij de aanduiding "zendmast" op de kaart zijn de gronden bestemd voor zendmast.

4.2.6. Het gehele gebied mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

Hoofdwatergang

4.2.7. Ter plaatse van de aanduiding “watergang” zijn de gronden met inbegrip van een strook van 4 m aan weerszijden van de watergang bestemd tot aanleg en onderhoud van een watergang.

4.3. Bebouwing

Algemeen

4.3.1. Op de tot “agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden” bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden omschreven in 4.1. en nader gedetailleerd in 4.2.

Bebouwing binnen agrarisch bouwblok

4.3.2. Binnen het agrarisch bouwblok mogen uitsluitend worden opgericht:

a. agrarische bedrijfsgebouwen;
b. één bedrijfswoning, met dien verstande meerdere bedrijfswoningen zijn toegestaan indien en voorzover het toegestane maximum aantal op de kaart is aangeduid;
c. andere bouwwerken ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

4.3.3. Kassen zijn op agrarische bouwblokken uitsluitend toegestaan na vrijstelling als opgenomen in 4.5.2. Uitzondering hierop vormen de agrarische bouwblokken waar blijkens de aanduiding "G" op de kaart reeds een glastuinbouwbedrijf is gevestigd. Deze bouwblokken mogen volledig worden bebouwd met kassen.

Maatvoering bebouwing binnen agrarisch bouwblok

4.3.4. De maatvoering van de gebouwen en andere bouwwerken op het agrarisch bouwblok is als volgt:

BEDRIJFSGEBOUWEN PER BOUWBLOK	**MIN.**	**MAX.**
GOOTHOOGTE	n.v.t.	5,5 m
BEBOUWINGSHOOGTE	n.v.t.	10 m
AFSTAND ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS	5 m	n.v.t.

BEDRIJFSWONING	**MIN.**	**MAX.**
GOOTHOOGTE	n.v.t.	4,5 m
BEBOUWINGSHOOGTE	n.v.t.	10 m
INHOUD	maximaal 750 m^3, voor zover de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum	
AFSTAND ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS	5 m	n.v.t.
DAKHELLING	12°	45°

BOUWWERKEN GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	**MAX.**
HOOGTE MESTSILO	8,5 m
HOOGTE OVERIGE SILO'S	12 m
HOOGTE ERFAFSCHEIDINGEN	1 m voor voorgevelrooilijn overige: 2 m
HOOGTE ANTENNES	10 m
HOOGTE OVERIGE BOUWWERKEN GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	6 m

Maatvoering buiten agrarisch bouwblok

4.3.5. Voor het oprichten van bouwwerken buiten het agrarisch bouwblok geldt het volgende:

a. Op de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken zoals afrasteringen ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bebouwingshoogte van 2 m;
b. Het oprichten van sleufsilo's en (tijdelijke) hoge kassen is buiten het bouwblok niet toegestaan;
c. Ten behoeve van het recreatief medegebruik is het oprichten van andere bouwwerken toegestaan zoals banken, bewegwijzering, picknicktafels e.d. met een maximale bebouwingshoogte van 2 m.

Recreatiewoning

4.3.6. Op of nabij de aanduiding "recreatiewoning" is per aanduiding maximaal één recreatiewoning toegestaan.
Recreatiewoningen zijn uitsluitend toegestaan daar waar de woning is gesitueerd ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan of op of na dat tijdstip rechtens mogen bestaan krachtens een bouwvergunning (artikel 40 Woningwet) die is aangevraagd voor dat tijdstip.

De recreatiewoning dient te voldoen aan de volgende maatvoering:

a. De bebouwde oppervlakte van de recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 45 m2;
b. De inhoud mag niet meer bedragen dan 175 m3;
c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m; de bebouwingshoogte niet meer dan 5,50 m;
d. De bebouwde oppervlakte van een bijgebouw bij een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 15 m2; de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 m en de bebouwingshoogte niet meer dan 5,50 m.

4.3.7. De bebouwingshoogte van de zendmast mag niet meer bedragen dan 40 m.

4.4. Nadere eisen

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing op een agrarisch bouwblok, waarop blijkens een aanduiding op de kaart reeds een "rijksmonument" of "gemeentelijk monument" aanwezig is, teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van een als zodanig aangeduid pand, onevenredig wordt aangetast.

4.5. Vrijstellingsbevoegdheden

Vrijstelling 2e agrarische bedrijfwoning

4.5.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.2. teneinde een tweede agrarische bedrijfswoning op een agrarisch bouwblok toe te staan.

Een tweede agrarische bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. het dient een bedrijf te betreffen met twee volwaardige arbeidskrachten, waarvan de continuïteit op langere termijn wordt gewaarborgd;
b. de tweede bedrijfswoning dient noodzakelijk te zijn voor de bedrijfsvoering;
c. er is nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf gebouwd;
d. de inhoud mag niet meer bedragen dan 600 m^3;

Alvorens de vrijstelling te verlenen:

- vragen burgemeester en wethouders advies aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- dient van Gedeputeerde Staten de verklaring te zijn ontvangen dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben.

Vrijstelling oppervlakte kassen op agrarisch bouwblok

4.5.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.3. teneinde teeltondersteunende kassen op het agrarisch bouwblok (niet zijnde een glastuinbouwbedrijf) toe te staan, mits:

a. deze kassen ten dienste staan aan een vollegrondstuinbouwbedrijf;
b. dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
c. de oppervlakte kassen niet zal leiden tot omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf;
d. de oppervlakte kassen niet groter wordt dan 2500 m2;
e. de landschappelijke en natuurwaarden, als opgenomen in 4.2. niet onevenredig worden aangetast.

Indien de oppervlakte groter is dan 1000 m2, dient vooraf een verklaring van geen bezwaar te zijn ontvangen van Gedeputeerde Staten.
Met betrekking tot het bepaalde onder a, b. en c. vragen burgemeester en wethouders advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

Vrijstelling voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

4.5.3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.2. teneinde de noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen toe te staan op een agrarisch bouwblok of bij een burgerwoning, mits:

a. het vrijstellingsbesluit betrekking heeft op agrarische bouwblokken ten aanzien waarvan een ontheffing is verleend op grond van de Wet op de Openluchtrecreatie ten behoeve van het kleinschalig kamperen;
b. deze voorzieningen, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing;
c. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van bebouwing voor deze voorzieningen niet meer bedraagt dan 20 m2;
d. sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Vrijstelling kleine gebouwtjes buiten agrarisch bouwblok

4.5.4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.5. teneinde buiten het agrarisch bouwblok bouwwerken met een bebouwde oppervlakte van maximaal 30 m^2 en een bebouwingshoogte van maximaal 4 m toe te staan, mits dat noodzakelijk is in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en de bebouwing gezien de specifieke functie niet op het bouwblok kan worden geplaatst.
De vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden zoals omschreven in lid 4.2.

Nevenactiviteiten

4.5.5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in deze bestemming, teneinde als nevenactiviteit op een bestaand agrarisch bedrijf, extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen en agrarisch verwante activiteiten toe te staan, die enige relatie hebben met het buitengebied.

Voorbeelden hiervan zijn kinderboerderijen, theehuis, kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren e.d. en voorzieningen voor verblijfsrecreatie zoals kampeerboerderijen, bed en breakfastvoorzieningen e.d.
Voor het toestaan van nevenactiviteiten gelden voorts de volgende voorwaarden:

a. de verbredingsactiviteiten vinden plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
b. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de verbredingsactiviteit plaats;
c. indien sprake is van verblijfsrecreatieve activiteiten in de vorm van bed en breakfastvoorzieningen geldt als belangrijke randvoorwaarden dat de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m2;
d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
e. de belangen van de omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden aangetast;
f. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;

De vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 4.2.

4.5.6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de in 4.3.4 opgenomen maximale goot- en bebouwingshoogte van het bedrijfsgebouwen en van de andere bouwwerken, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

a. de verhoging van de bedrijfsgebouwen en de andere bouwwerken mag maximaal 15% bedragen;
b. De vrijstelling dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering;
c. De hoogtemaat van een waterbuffer en silo's mag maximaal 15 m. bedragen;

d. de landschappelijke en natuurwaarden, als opgenomen in 4.2. niet onevenredig worden aangetast.

4.6. Wijzigingsbevoegdheden

Wijziging t.b.v. vergroting agrarisch bouwblok

4.6.1. Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van een agrarisch bouwblok, mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 19 (Beleidskader).

Wijziging in woondoeleinden

4.6.2. Burgemeester en wethouders kunnen de gronden die op de kaart zijn aangeduid als “agrarisch bouwblok” wijzigen in de bestemming "woondoeleinden", waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden alsmede voor woningsplitsing kan worden toegestaan, mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 19 (Beleidskader).

Wijziging t.b.v. ecologische verbindingszone

4.6.3. Burgemeester en wethouders kunnen de gronden op of nabij de aanduiding “ecologische verbindingszone” op de kaart *ontwikkelingen* geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming “bos en natuur” dan wel ten behoeve van het aangeven van de aanduiding “waardevol landschapselement” op de kaart, indien en voor zover de gronden worden ingericht als ecologische verbindingszone, mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 19 (Beleidskader).

4.6.4. Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met de aanduiding "ontwikkeling naar bos en natuur" op de kaart *ontwikkelingen,* geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming "bos- en natuurgbied", indien en voorzover de gronden worden ingericht en beheerd als natuurgebied, mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 19 (Beleidskader).

Wijziging t.b.v. verbredingsactiviteiten

4.6.5. Burgemeester en wethouders kunnen de gronden die op de kaart zijn aangeduid als “agrarisch bouwblok” wijzigen teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor:

1. agrarisch verwante bedrijvigheid zoals agrarische hulpbedrijven, agri-businessbedrijven, hoveniersbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, dierenpensions en –asiels, veehandelsbedrijven, en overeenkomstige bedrijven;
2. recreatieve activiteiten, zoals kampeerboerderijen, kamphuizen, kaasboerderijen, maneges en overeenkomstige bedrijven;

een en ander mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 19 (Beleidkader).

4.7. Aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplicht

4.7.1. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder 4.7.4. opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

Uitzonderingen vergunningenplicht

4.7.2. Het onder 4.7.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. welke plaatshebben op een agrarisch bouwblok of binnen een als burgerwoning aangeduid perceel;
b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

Toetsing aan aanwezige waarden

4.7.3. De in 4.7.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 4.2. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.7.4. de toetsingscriteria weergegeven.

4.7.4. Schema aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	**criteria voor verlening van de aanlegvergunning**
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	indien geen aantasting plaatsvindt van de op kaart 1 aangegeven landschapselementen
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m2	indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige natuur- en landschapswaarden
het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen (niet toegestaan op gronden gelegen binnen de aanduiding "kwetsbare soorten" en "abiotische waarden": zie gebruiksbepaling).	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf; 2. er mag geen aantasting plaatsvinden van het ter plaatse van de aanduiding **"karakteristiek reliëf"** zichtbare reliëfverschil tussen agrarische gronden en bospercelen; 3. binnen de aanduiding "**struweelvogelbiotoop** is uitsluitend uitbreiding van bestaande teeltondersteunende voorzieningen toegestaan waarbij geen onherstelbare schade mag plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden aangeduid met **"struweelvogelbiotoop"**; de betreffende agrariër dient aan te tonen dat de

	verwachte nadelige effecten van de uitbreiding worden beperkt door het nemen van specifieke mitigerende en compenserende maatregel; 4. rekening moet worden gehouden met de landschappelijke waarden; 5. enkel zijn toegestaan de volgende voorzieningen: - teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1.50 meter, uitsluitend zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, in de vorm van insectengaas, afdekfolies, lage tunnels; - containervelden via omkeerbare voorzieningen aansluitend aan het bouwblok, tot een maximum van 2 ha; voor reeds bestaande voorzieningen geldt een uitbreidingsmogeljkheid tot maximaal 4 ha.; - wandelkappen, vanwege vruchtwisselingseis bij teelt in de grond, aansluitend aan het bouwblok tot een maximum van 1 ha.; voor reeds bestaande voorzieningen geldt een uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 2 ha. - stellingenteelt via omkeerbare voorzieningen aansluitend aan het bouwblok tot een maximum van 1 ha. voor reeds bestaande voorzieningen geldt een uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 2 ha.
en uitsluitend voor zover het betreft de aanduiding "**abiotische waarden**" – dempen van poelen, sloten en greppels; - omzetten van grasland in bouwland; - ophogen, afgraven en egaliseren; - diepploegen en diepwoelen van de bodem;	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; 2. er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden aangeduid met "**abiotische waarden**"
en uitsluitend voor zover het betreft de aanduiding "**kwetsbare soorten**": - het dempen van poelen sloten en greppels; - het verwijderen van perceelsrandbegroeiingenin de vorm van bomen en struiken; - het afgraven, ophogen, of egaliseren van de grond; - het diepwoelen en diepploegen van de grond;	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; 2. er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden aangeduid met "kwetsbare soorten".
en uitsluitend voor zover het betreft de aanduiding "**struweelvogelbiotoop**" – het vellen en rooien van houtgewas	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; 2. er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden aangeduid met "**struweelvogelbiotoop**"
En uitsluitend ter plaatse van de aanduiding	indien geen aantasting plaatsvindt van de

"gebied met historische verkaveling": - het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven.	cultuurhistorische waarden

Strafbaarheidsstelling

4.7.5. Overtreding van het bepaalde in 4.7.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

4.8. Gebruiksbepaling

Gebruiksverbod

4.8.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

Strijdig gebruik

4.8.2. In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden en/of opstallen voor:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij:
   1. dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
   2. het inpandige berging van caravans, boten, vouwwagens en kampeerauto's betreft;
c. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen op de gronden aangeduid als "kwetsbare soorten" en "abiotische waarden";
d. detailhandel, met dien verstande dat detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse geteelde producten van het agrarisch bedrijf is toegestaan;
e. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen.

Toverformule

4.8.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 4.8.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbaarheidsstelling

4.8.4. Overtreding van het bepaalde in 4.8.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 5. BOS EN NATUUR

5.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "bos en natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bosbouw en houtproductie;
b. behoud, herstel en ontwikkeling landschappelijke en natuurwaarden;
c. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen van amfibieën, bosvogels en plantengezelschappen;
d. waterhuishoudkundige doeleinden;
e. recreatief medegebruik;
f. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
g. een zendmast,

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2. Nadere detaillering van de doeleinden

Open ruimte

5.2.1. Ter plaatse van de aanduiding "open ruimte" op de kaart, is het beleid gericht op het behoud en de bescherming van de aanwezige karakteristieke open ruimten in de vorm van heideterreinen en zandvlaktes.

5.2.2. Ter plaatse van de aanduiding "water" op de kaart, is het beleid gericht op het behoud en de bescherming van het open water.

Hoofdwatergang

5.2.3. Ter plaatse van de aanduiding "watergang" op de kaart, zijn de gronden met inbegrip van een strook van 4 m aan weerszijden van de watergang bestemd tot aanleg en onderhoud van een watergang.

Recreatiewoning

5.2.4. Op of nabij de aanduiding "recreatiewoning" op de kaart zijn de gronden bestemd tot recreatiewoning met bijbehorende voorzieningen.

Zendmast

5.2.5. Op of nabij de aanduiding "zendmast" op de kaart zijn de gronden bestemd voor zendmast.

Natuur en landschap

5.2.6. Behoud, herstel en ontwikkeling landschappelijke en natuurwaarden.
Dit betekent:

a. behoud en bescherming van de aanwezige landschapselementen zoals poelen;
b. behoud van het binnen de bestemming aanwezige karakteristiek reliëf;

c. ter plaatse van de aanduiding "gebied met historische verkaveling" op de kaart, is het beleid gericht op behoud van de historische verkavelingstructuur.

5.3. Bebouwing

5.3.1. Uitsluitend zijn toegestaan andere bouwwerken ten dienste van deze bestemming met een maximale bebouwingshoogte van 2 m, met dien verstande dat bouwwerken ten behoeve van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen zijn toegestaan tot een hoogte van 3 m.

Recreatiewoning

5.3.2. Op of nabij de aanduiding "recreatiewoning" is per aanduiding maximaal één recreatiewoning toegestaan,
Recreatiewoningen zijn uitsluitend toegestaan daar waar de woning is gesitueerd ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan of op of na dat tijdstip rechtens mogen bestaan krachtens een bouwvergunning (artikel 40 Woningwet) die is aangevraagd voor dat tijdstip.

De recreatiewoning dient te voldoen aan de volgende maatvoering:

a. De bebouwde oppervlakte van de recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 45 m2;
b. De inhoud mag niet meer bedragen dan 175 m3;
c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,75 m; de bebouwingshoogte niet meer dan 5,50 m;
d. De bebouwde oppervlakte van een bijgebouw bij een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 15 m2; de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 m en de bebouwingshoogte niet meer dan 5,50 m.

Maatvoering zendmast

5.3.3. De bebouwingshoogte van de zendmast mag niet meer bedragen dan 40 m.

5.4. Aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplicht

5.4.1. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder 5.4.4. opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

Uitzonderingen vergunningenplicht

5.4.2. Het onder 5.4.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;

c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

Toetsing aan aanwezige waarden

5.4.3. De in 5.4.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 5.2.
Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 5.4.4. de toetsingscriteria weergegeven.

5.4.4. Schema aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	**criteria voor verlening van de aanlegvergunning**
het verwijderen van houtopstanden	indien deze werkzaamheid plaatsvindt in het kader van bos- of natuurbeheer
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	1. indien deze werkzaamheden plaatsvinden in het kader van het bos- of natuurbeheer; 2. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	1. indien deze werkzaamheden plaatsvinden in het kader van het bos- of natuurbeheer; 2. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen	1. de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; 2. de verhardingen mogen geen aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden
het aanbrengen van ondergrondse leidingen	indien geen aantasting plaatsvindt van de aanwezige natuurwaarden
het beplanten van gronden met houtgewas, voor zover het betreft het als zodanig op de kaart aangeduide "**open ruimte**".	indien geen aantasting plaatsvindt van het open karakter van de betreffende open ruimte

Strafbaarheidsstelling

5.4.5. Overtreding van het bepaalde in 5.4.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

5.5. Gebruiksbepaling

Gebruiksverbod

5.5.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming.

Strijdig gebruik

5.5.2. In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden en opstallen:

a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. voor lawaaisporten;
c. voor permanente bewoning van recreatiewoningen.

Toverformule

5.5.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 5.5.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbaarheidsstelling

5.5.4. Overtreding van het bepaalde in 5.5.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 6. RECREATIEVE DOELEINDEN

6.1. Doeleindenomschrijving

6.1.1. De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor recreatieve doeleinden, conform de Staat van recreatieve voorzieningen (6.2.1.) met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, met dien verstande dat de gronden aangeduid met "afschermend groen" uitsluitend zijn bestemd voor afschermende groenvoorzieningen.

6.1.2. De gronden met de aanduiding "speelweide" zijn uitsluitend bestemd voor gebruik als speelweide.

6.2. Bebouwing

6.2.1. Op de gronden op de kaart aangegeven als "Recreatieve doeleinden" zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van recreatieve voorzieningen. Het betreft de volgende voorzieningen:

Staat van recreatieve voorzieningen

Afk	**recr.voorziening**	**Adres**	**standplaatsen stacaravans**
KA	Kampeerterrein	Bemmelenberg 10 (De Heide)	--
		Bergsebaan 42/44 (Bergse Hoeve)	192
		Heimolen 60 (uit en thuis)	180
		Weststraat 8 (Zoomland)	265
		Vogelenzang 9	26
		Vredenburg ongen.	50
		Vredenburg 1	316
		Vredenburg 3 (Op de tuin)	45
		Vredenburg 4 (Ons buiten)	21
		Zuidgeest 17 (De Drenck)	3
		Zoomvlietweg 24a (Heidepol)	290
MI	Minicamping	Heerlesebaan 27	15
			beb. oppervlakte/ beb. perc.
HS	Honden- en schietclub	Ruytershoveweg 39	--
JH	Jeugdherberg	Boslustweg 1	25%
MA	Manege/groepsacc.	Molenzichtweg 15	80%
	Manege	Verlengde Zandstraat 5	80%
	Manege	Verlengde Zandstraat 7	80%
MC	Motorclub	Boerenweg	--
SC	Scouting	Bergsebaan 27	--
		Bergsebaan 30	--
		Boslustweg 4	--
		Huijbergsebaan 419	--
SP	sportterrein	Moervaart	10%
		Bleekloop	--
VT	volkstuinen		

Algemene bebouwingsregeling

6.2.2. Voor de bebouwingsregeling zijn de volgende algemene uitgangspunten van belang:

a. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten behoeve van recreatieve voorzieningen passende bij de in de Staat van recreatieve voorzieningen opgenomen specifieke aanduidingen;
b. De terreinen dienen zodanig te worden ingericht dat in de parkeerbehoefte per recreatieve voorziening op eigen terrein kan worden voorzien;
c. Indien er geen nadere oppervlaktenorm/percentage in de staat van recreatieve voorzieningen is vermeld, geldt de bestaande (legale) oppervlakte van de gebouwen en bouwwerken als maximum.

6.2.3. Kampeerterrein

Voor de als "KA" aangeduide gronden geldt het volgende:

a. toegestaan zijn gebouwen en andere bouwwerken passende binnen de bestemming zoals gemeenschappelijke voorzieningen in de vorm van receptie, kantine, verblijfsruimten, sanitaire voorzieningen e.d;
b. gebouwen ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen;
c. per kampeerterrein is maximaal één dienstwoning toegestaan, met dien verstande, dat indien op de kaart een ander aantal dienstwoningen is weergeven, deze aanduiding als maximum geldt;
d. de inhoud van de dienstwoning mag niet meer bedragen dan 700 m3;
e. de bebouwingshoogte van gebouwen ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen en de dienstwoning(en) mag niet meer bedragen dan 8 m, en de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
f. voorts is het oprichten van kleine gebouwen verspreid over de diverse terrein toegestaan met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bebouwde oppervlakte van 50 m2 per gebouw;
g. het gebruik van de gronden op een kampeerterrein is gericht op het plaatsen van kampeermiddelen en op het plaatsen van stacaravans; het maximum aantal standplaatsen voor stacaravans is per kampeerterrein aangegeven in de Staat van recreatieve voorzieningen onder 6.2.1.;het oprichten van recreatiewoningen is niet toegestaan;

Recreatiewoningen

h. in afwijking van het bepaalde onder g. zijn ter plaatse van de volgende kampeerterreinen het maximaal aangegeven aantal recreatiewoningen toestaan: de inhoud van de recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 175 m3:
   Heidepol max. 24 recreatiewoningen
   Uit en Thuis max. 2 recreatiewoningen
   Vredenburg 1: ten behoeve van een kwaliteitsverbetering van het kampeerterrein is ter plaatse het omzetten van standplaatsen in recreatiewoningen toegestaan;

Speelweide

i. het als "speelweide"aangeduide perceel mag uitsluitend worden gebruikt als speelweide; het oprichten van bouwwerken is uitsluitend toegestaan indien het speelvoorzieningen betreft met een maximale hoogte van max. 5 m;.
j. de andere bouwwerken mogen maximaal 4 m bedragen m.u.v. lichtmasten en sport- en spelattributen waarvan de hoogte van maximaal 8 m mogen bedragen.

6.2.4. Honden- en schietclub/motorclub/scouting

Honden- en schietclub/motorclub/scouting

Voor de als “HS”, "MC" en "SC" aangeduide gronden gelden de volgende bebouwingsregels:

a. toegestaan zijn gebouwen ten dienste van de bestemming zoals een clubhuis alsmede andere bouwwerken ten dienste van de bestemming waaronder trainingsattributen en een schutsboom ten behoeve van de honden en schietclub;
b. de bebouwingshoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m en de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
c. de bebouwingshoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m.

6.2.5. Jeugdherberg

Jeugdherberg

Voor de als “H” aangeduide gronden gelden de volgende bebouwingsregels:

a. toegestaan zijn gebouwen en andere bouwwerken passende binnen de bestemming zoals logeergebouwen, recreatieruimten, restaurant/kantine e.d. alsmede maximaal één bedrijfswoning;
b. de inhoud van de dienstwoning mag niet meer bedragen dan 700 m3;
c. het maximale bebouwingspercentage (incl. bedrijfswoning) mag niet meer bedragen dan aangegeven in de Staat van recreatieve voorzieningen;
d. de bebouwingshoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m, en de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
e. de bebouwingshoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.2.6. Manege

Manege

Voor de als “MA” aangeduide gronden gelden de volgende bebouwingsregels:

a. toegestaan zijn gebouwen en andere bouwwerken passende binnen de bestemming zoals stallen, binnenmanege e.d., met inbegrip van maximaal één dienstwoning per recreatiebedrijf;
b. de inhoud van de dienstwoning mag niet meer bedragen dan 700 m3;
c. ter plaatse van de manage gelegen aan de Molenzichtweg is tevens een groepsaccommodatie toegestaan;

d. het maximale bebouwingspercentage (incl. bedrijfswoning) mag niet meer bedragen dan aangegeven in de Staat van recreatieve voorzieningen;
e. indien en voorzover op de kaart bebouwingsgrenzen zijn aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend binnen deze bebouwingsgrenzen worden gesitueerd;
f. voor de gebouwen gelden de volgende maatvoeringseisen:
   - goothoogte max. 6 m;
   - bebouwingshoogte max. 10 m;
g. de bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen maximaal 4 m bedragen.

6.2.7. Sportterrein

Sportterrein

Voor de als "Sp" aangeduide gronden gelden de volgende bebouwingsregels:

a. toegestaan zijn gebouwen en andere bouwwerken passende binnen de bestemming zoals sportaccommodatie in de vorm van een kantine doucheruimten, sanitaire voorzieningen , en andere bouwwerken in de vorm van lichtmasten en sportattributen;
b. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan aangeven in de Staat van recreatieve voorzieningen;
c. de bebouwingshoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m, tenzij anders is aangegeven op de kaart, en de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
d. de bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen maximaal 4 m bedragen m.u.v. lichtmasten en sport- en spelattributen waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen.

6.2.8. Volkstuinen

Volkstuinen

Voor de als "VT" aangeduide gronden gelden de volgende bebouwingsregels:

a. toegestaan zijn gebouwen ten dienste van de bestemming zoals gereedsschapskisten, bergruimten e.d. met een maximale oppervlakte van 10 m2 per volkstuin;
b. de bebouwingshoogte van de andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m.

6.3. Gebruiksbepaling

Gebruiksverbod

6.3.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming.

Strijdig gebruik

6.3.2. In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden en opstallen:

a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. voor doeleinden anders dan bepaald in art. 6.2.1;
c. voor permanente bewoning van kampeermiddelen;
d. voor detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit ten dienste van de bestemming.

Toverformule

6.3.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 6.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbaarheidsbepaling

6.3.4. Overtreding van het bepaalde in 6.3.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 7. WOONDOELEINDEN

7.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "woondoeleinden" aangegeven gronden zijn bestemd voor woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

7.2. Bebouwing

Algemeen

7.2.1. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Aantal woningen

7.2.2. Per op de kaart aangeduid bestemmingsvlak is max. één woning met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Indien op de kaart de aanduiding "maximaal aantal woningen" op een perceel is weergegeven, is op het desbetreffende perceel het aangeduid maximum aantal woningen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van het perceel Ruytershoveweg 21 de voorwaarde geldt, dat bij het bouwen van 2 woningen, deze woningen uitsluitend aaneengebouwd mogen worden gerealiseerd.

Inhoud

7.2.3. Met betrekking tot de inhoud van de woningen gelden de volgende regels:

a. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m^3;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn woningen met een inhoud van meer dan 600 m^3 toegestaan, indien en voor zover deze woningen aanwezig zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, met dien verstande dat deze woningen niet mogen worden uitgebreid.

Maatvoering

7.2.4. Met betrekking tot de maatvoering van gebouwen en andere bouwwerken dient aan het volgende te worden voldaan:

WONING	MIN.	MAX.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	4,5 m
BEBOUWINGSHOOGTE	n.v.t.	10 m
AFSTAND ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS	min. 5 m	
INHOUD	zie 7.2.3.	
DAKHELLING	12°	45°

7.2.5. Bijgebouwen

Bijgebouwen bij woningen

Voor de bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

a. de bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van tenminste 2 m gemeten vanaf de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
b. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 20 m;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m2;
d. de goot- en bebouwingshoogte van de bijgebouwen mag maximaal 3 m , resp. 5,5 m bedragen;

7.2.6. Andere bouwwerken

Andere bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde bij woningen gelden de volgende bepalingen:

a. De hoogte van erfafscheidingen gelegen voor de voorgevelrooilijn, mag ten hoogste 1 m bedragen;
b. De hoogte van erfafscheidingen, gelegen achter de voorgevelrooilijn, mag ten hoogste 2 m bedragen;

De hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

7.2.7. Herbouw

Herbouw

Herbouw van bestaande woningen is, voorzover het de situering van de woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

a. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenten;
b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
c. de bouwwijze (vrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

7.3. Vrijstellingsbevoegdheden

Vrijstelling bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

7.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 7.2.4. teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten met inachtneming van het volgende: indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen op het bouwperceel kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 75 m^2 vermeerderd met 20% van de gezamelijke oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m^2.

Vrijstelling m.b.t. herbouw

7.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 7.2.7. onder b. teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn mits:

a. er op enig punt aansluiting plaatsvindt op de bestaande funderingen; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen woning in ieder geval aan dient te sluiten op de voormalige situering;
b. de nieuwe situering van de woning stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar is;
c. door de herbouw het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
d. de nieuwe situering van de woning niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving.

7.4. Wijzigingsbevoegdheid

Woningsplitsing

7.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat woningsplitsing van een bestaande woning kan worden toegestaan, mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 19 (Beleidskader).

7.5. Gebruiksbepaling

7.5.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming.

7.5.2. In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

7.5.3. Als met de bestemming strijdig gebruik geldt in ieder geval gebruik van gebouwen en bouwwerken:

a. voor detailhandel;

b. voor verblijfsrecreatie;
c. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten.

7.5.4. Als gebruik overeenkomstig de bestemming wordt het gebruik van (een gedeelte van) de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep geacht mits de uitoefening van het aan huis gebonden beroep ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

7.5.5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 7.5.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.5.6. Overtreding van het bepaalde in 7.5.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 8. NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN

8.1. Doeleindenomschrijving

8.1.1. De op de kaart voor “niet-agrarische bedrijven” aangewezen gronden zijn bestemd voor niet-agrarische bedrijven, met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 8.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

Gronddepot

8.1.2. De op de kaart voor "gronddepot" aangewezen gronden zijn bestemd voor gronddepot met bijbehorende voorzieningen.

Gebied met landschappeljjke waarden

8.1.3. De op de kaart als "gebied met landschappelijke waarden"aangeduide gronden is mede bestemd voor behoud van landschappelijke waarden.

Afschermend groen

8.1.4. De op de kaart als "afschermend groen" aangeduide gronden zijn uitsluitend bestemd voor afschermende groenvoorzieningen.

Te ontwikkelen groenzone

8.1.5. De op de kaart als "te ontwikkelen groenzone" aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het ter plaatse ontwikkelen van een groene zone.

8.2. Nadere detaillering van de doeleinden

Staat van niet-agrarische bedrijven

8.2.1. Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen op de kaart uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van niet-agrarische bedrijven:

Afkorting	Bedrijf	Adres	Bestaande opp. Bedrijfsbebouwing (Incl. bedrijfswoning) in m^2
av	autoverhuur	Heimolen 73	427
db	dierenbegraafplaats	Heerlesebaan 27	564
dp	dierenpension	Heerlesebaan 27	2012
gh	groothandel	Heerlesebaan 6	2398
ht	hovenier/tuincentrum	Moerstraatsebaan 194	504
ih	industrie en handel	(Phillip Morris)	perc.tage op kaart
lm	landbouwmechanisatiebedrijf	Bergsebaan 46/48	1969
mf	munitiefabriek	Heimolen	perc.tage op kaart
pr	paardenrenstal	Zandven 14	554
ra	regionale afvalverwerking	Boerenweg 5 Moervaart 1/24/25	3582
rs	verkoop ruitersportart./ sportprijzen	Huijbergsebaan 502	798

tb	transportbedrijf	Moerstraatsebaan 218	pm
tc	tuincentrum	Boerenweg 7	674
		Moerstraatsebaan 205	1267
vm	verkoop motorbrandstoffen	Ruytershoveweg 10	636
		Mastendreef 89	876
vw	vuilverwerking	Heerlesebaan ong.	

8.3. Bebouwing

Toegestane bebouwing

8.3.1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de bedrijvigheid overeenkomstig de onder 8.2.1. genoemde Staat van niet-agrarische bedrijven met inbegrip van één bedrijfswoning.

Zendmast

Op het perceel met de aanduiding "ra"is ter plaatse van de aanduiding "zendmast" een zendmast van maximaal 40 m. toegestaan.

Situering gebouwen

8.3.2. Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak bebouwingsgrenzen zijn aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen de bebouwingsgrenzen.

Maatvoeringseisen

8.3.3. De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

BEDRIJFSGEBOUWEN	**MIN.**	**MAX.**
GOOTHOOGTE	n.v.t.	6 m
BEBOUWINGSHOOGTE	n.v.t.	10 m
AFSTAND ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS	5 m	n.v.t.
BEBOUWDE OPPERVLAKTE		zie 7.2.1.
BEDRIJFSWONING	**MIN.**	**MAX.**
GOOTHOOGTE	n.v.t.	4,5 m
BEBOUWINGSHOOGTE	n.v.t.	9 m
INHOUD	maximaal 600 m^3, voor zover de inhoud ten tijde van het terinzageleggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum	
AFSTAND ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS	5 m	n.v.t.
DAKHELLING	12°	45°

BOUWWERKEN GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	MAX.
HOOGTE ERFAFSCHEIDINGEN	1 m voor voorgevelrooilijn overige: 2 m
ANTENNES	12 m
HOOGTE OVERIGE ANDERE BOUWWERKEN	6 m

8.4. Vrijstellingsbevoegdheid

Vrijstelling oppervlakte bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de in 8.2. opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing.

a. De toegestane maximale bebouwde oppervlakte van bedrijven kan met maximaal 15% worden vergroot
   - indien en voorzover de vergroting noodzakelijk is voor de continuïteit van het betreffende bedrijf;
   - de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies niet onevenredig worden aangetast;
   - geen toename van de milieubelasting plaatsvindt;
   - geen buitenopslag plaatsvindt;

b. Een vergroting tot maximaal 25% kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan het bepaalde onder a. en mits:
   - het een agrarisch-technisch hulpbedrijf (landbouwmechanisatiebedrijf) of een agrarisch verwant bedrijf betreft;
   - de noodzaak voor de uitbreiding wordt aangetoond via een gekwalificeerd bedrijfsplan;
   - aangetoond is dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is;
   - er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
   - de vergroting niet meer bedraagt dan 25% van het toegestane maximale bebouwingsoppervlak als bepaald in 8.2.

8.5. Wijzigingsbevoegdheid

Wijziging gericht op herinrichting t.b.v. dagrecreatieve voorzieningen

8.5.1. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de gronden, nader aangeduid met "ra", te kunnen herinrichten ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen, mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 19.(Beleidskader).

8.6. Gebruiksbepaling

Gebruiksverbod

8.6.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming.

Strijdig gebruik

8.6.2. Als met de bestemming strijdig gebruik geldt in ieder geval gebruik van gronden en/of opstallen:

a. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. voor detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
c. voor woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
d. voor andere doeleinden dan de in 8.2.1. vastgelegde en als zodanig op de kaart aangeduide bedrijfsactiviteit.

Toverformule

8.6.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 8.6.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbaarheidsstelling

8.6.4. Overtreding van het bepaalde in 8.6.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 9. MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

9.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden in de vorm van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, cultuur, lichamelijke en geestelijke volksgezondheid; een en ander met bijbehorende voorzieningen.

9.2. Nadere detaillering van de doeleinden

Staat van maatschappelijke doeleinden

9.2.1. Op de gronden met deze bestemming zijn uitsluitend toegestaan de maatschappelijke doeleinden genoemd in de navolgende Staat van maatschappelijke doeleinden:

maatschap. doeleind	**Adres**	**max. beb,perc**
afkickcentrum	Balsedreef 4	25%
onderwijsinstelling (ROC)	Bergsebaan 32	50%

9.3. Bebouwing

Toegestane bebouwing

9.3.1. Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming met inbegrip van maximaal één inpandig of vrijstaande dienstwoning per bestemmingsvlak.

Maatvoerings- en situeringseisen

9.3.2. De bouwwerken dienen te voldoen aan het volgende:

a. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan per functie is aangegeven onder 9.2.1;
b. de goothoogte van de gebouwen mag maximaal 8 m bedragen en de bebouwingshoogte mag niet meer dan 12 m bedragen;
c. de afstand tot de perceelsgrenzen dient minimaal 5 m te bedragen;
d. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m3; de goothoogte van een vrijstaande bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 3 m en de bebouwingshoogte van een vrijstaande bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 8 m;
e. bij de bedrijfswoning mag een bijgebouw worden opgericht met een bebouwingshoogte van maximaal 4,5 m en een goothoogte van maximaal 3 m;
f. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen niet hoger zijn dan 6 m.

9.4. Gebruiksbepaling

Gebruiksverbod

9.4.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

Strijdig gebruik

9.4.2. In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden en/of opstallen voor:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
c. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
d. doeleinden vallende onder het begrip seksinrichtingen.

Toverformule

9.4.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 9.4.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbaarheidsstelling

9.4.4. Overtreding van het bepaalde in 9.4.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 10. HORECA-DOELEINDEN

10.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "Horeca-doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven; een en ander met bijbehorende voorzieningen.

10.2. Nadere detaillering van de doeleinden

Staat van horeca-doeleinden

10.2.1. Op de gronden met deze bestemming zijn uitsluitend toegestaan de horecadoeleinden genoemd in de navolgende Staat van horecadoeleinden:

horeca	Adres	beb.perc.
Kinderboerderij/restaurant	Balsedreef 5/5a	25%
Mote/restaurant (Wouwse tol)	Mastendreef 85/A58	35%
Restaurant	Vogelenzang 5	10%
Restaurant	Bemelenberg 5	15%
Restaurant	Bemelenberg 16	10%
Restaurant	Bemelenberg 21	20%
RestaurantZalencentrum	Zurenhoek 5	10&
Congreszalen/hotel/restaurant A4	De Heide	pm

10.3. Bebouwing

Toegestane bebouwing

10.3.1. Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met inbegrip van maximaal één vrijstaande of inpandige bedrijfswoning per bestemmingsvlak.

Situering- en maatvoeringseisen

10.3.2. De bebouwing dient aan het volgende te voldoen:

a. indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak bebouwingsgrenzen zijn aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen de bebouwingsgrenzen;
b. de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen;
c. de bebouwinghoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m, met dien verstande dat de bebouwingshoogte van het restaurant aan de A4 maximaal 12 m . mag bedragen;
d. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m3;
e. bij de bedrijfswoning mag een bijgebouw worden opgericht met een bebouwingshoogte van maximaal 4,5 m en een goothoogte van maximaal 3 m;
f. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen niet hoger zijn dan 6 m.

10.4. Gebruiksbepaling

Gebruiksverbod

10.4.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

Strijdig gebruik

10.4.2. In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden en/of opstallen voor:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
c. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
d. horecadoeleinden in de vorm van discotheken, bardancings en seksinrichtingen.

Toverformule

10.4.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 10.4.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbaarheidsstelling

10.4.4. Overtreding van het bepaalde in 10.4.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 11. KWEKERIJ

11.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "kwekerij" aangewezen gronden zijn bestemd voor kwekerij; een en ander met bijbehorende voorzieningen.

11.2. Bebouwing

11.2.1. Uitsluitend mogen worden opgericht andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.

11.3. Gebruiksbepaling

Gebruiksverbod

11.3.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

Toverformule

11.3.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 11.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbaarheidsstelling

11.3.3. Overtreding van het bepaalde in 11.3.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 12. MILITAIRE DOELEINDEN

12.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "Militaire doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor militaire doeleinden; een en ander met bijbehorende voorzieningen.

12.2. Bebouwing

Toegestane bebouwing

12.2.1. Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.

Maatvoerings- en situeringseisen

12.2.2. De bebouwing dient te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

a. van ieder bestemmingsvlak mag ten hoogste 2% worden bebouwd;
b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m en de bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 15 m;
c. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen moet ten minste 5 m bedragen;
d. de bebouwingshoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 40 m.

12.3. Gebruiksbepaling

Gebruiksverbod

12.3.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

Toverformule

12.3.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 12.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbaarheidsstelling

12.3.3. Overtreding van het bepaalde in 12.3.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 13. GOLFBAAN

13.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "Golfbaan" aangewezen gronden zijn bestemd voor
a. golfbaan;
b. behoud van landschappelijke en natuurwaarden;
c. ontwikkeling van een ecologische verbindingszone;
een en ander met bijbehorende voorzieningen.

13.2. Nadere detaillering van de doeleinden

13.2.1. Behoud van landschappelijke en natuurwaarden.

Behoud landschappelijke en natuurwaarden

De gronden, gelegen binnen de bestemming golfbaan zijn tevens bestemd voor behoud van landschappelijke en natuurwaarden, in de vorm van behoud van de aanwezige loofhout en- naaldhoutcomplexen, gelegen op stuifzand, drassige gronden en diverse overgangsgebieden met open ruimte alsmede voor behoud van de vennen.

13.2.2. Ontwikkeling van een ecologische verbindingszone

Ontwikkeling ecologische verbindingszone

Ter plaatse van de aanduiding "ontwikkeling ecologische verbindingszone" zijn de gronden bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van een ecologische verbinding langs de Bleekloop.

13.3. Bebouwing

Toegestane bebouwing

13.3.1. Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.

Maatvoerings- en situeringseisen

13.3.2. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen; het bebouwingspercentage binnen de bebouwingsgrens mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart. De goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.

Maatvoering andere bouwwerken

13.3.3. Andere bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 2 m.

13.4. Aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplichtig

13.4.1. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verwijderen van houtopstanden;
b. het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
c. het graven, ophogen en egaliseren van de bodem;
d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ;
e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
f. het beplanten van gronden met houtgewas.

Uitzondering vergunningenplicht

13.4.2. Het onder 13.4.1. vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds een aanlegvergunning is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van natuurbouw / natuurbeheer en/of in het kader van de ontwikkeling van de ecologische verbinding dan wel voor zover het leidingen betreft, het normale onderhoud en beheer van leidingen.

Toetsing aan aanwezige waarden

13.4.3. De in 13.4.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien geen strijd ontstaat met de van toepassing zijnde waarden zoals verwoord in 13.2.

Strafbaarheidsstelling

13.4.4. Overtreding van het bepaalde in 13.4.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

13.5. Gebruiksbepaling

Gebruiksverbod

13.5.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

Toverformule

13.5.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 13.5.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbaarheidsstelling

13.5.3. Overtreding van het bepaalde in 13.5.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 14. BEGRAAFPLAATS

14.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "begraafplaats" aangewezen gronden zijn bestemd voor begraafplaats met bijbehorende voorzieningen.

14.2. Bebouwing

Toegestane bebouwing

14.2.1. Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen (m.u.v. dienstwoningen) en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.

Maatvoerings- en situeringseisen

14.2.2. Binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens mogen gebouwen worden opgericht met een maximale bebouwingshoogte van 9 m.

14.2.3. Voor de gronden gelegen buiten de bebouwingsgrens geldt een maximale bebouwingspercentage van 2%; de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

14.2.4. Andere bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 2 m.

14.3. Gebruiksbepaling

Gebruiksverbod

14.3.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

Toverformule

14.3.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 14.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbaarheidsstelling

14.3.3. Overtreding van het bepaalde in 14.3.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 15. VERKEERSDOELEINDEN

15.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden in de vorm van een

- verharde weg klasse I: hoofdverbindingsweg (max. 4 rijstroken);
- verharde weg klasse II: regionale verbindingsweg (max. 2 rijstroken);
- verharde weg klasse III: locale verbindingsweg(max. 2 rijstroken);
- onverharde weg klasse IV;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbaar nutsvoorzieningen, bermen, sloten en wegbeplantingen.

15.2. Nadere detaillering van de doeleinden

Aanleg A4/ verwijzing naar dwarsprofielen

De aanleg van de autosnelweg A4 als verbinding tussen Dinteloord en Bergen op Zoom wordt gerealiseerd zoals aangegeven in het tracébesluit Rijksweg A4, Dinteloord-Bergen op Zoom, van de minister van Verkeer- en Waterstaat van 9 september 1998 en de van dit besluit deeluitmakende kaarten waarop onder andere dwarsprofielen, bermen en geluidwerende voorzieningen (inclusief aarden wal) zijn vermeld.

15.3. Bebouwing

Toegestane bebouwing en maatvoering

15.3.1. Uitsluitend mogen worden opgericht andere bouwwerken ten dienste van de bestemming met een maximale bebouwingshoogte van 15 m met dien verstande dat lichtmasten maximaal 18 m hoog mogen zijn. Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

Openbare nutsvoorzieningen

15.3.2. In afwijking van het bepaalde in 15.3.1. zijn ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen gebouwen toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. de bebouwde oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m^2;
b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;

15.4. Gebruiksbepaling

Gebruiksverbod

15.4.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

Strijdig gebruik

15.4.2. In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest.

Toverformule

15.4.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 15.4.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbaarheidsstelling

15.4.4. Overtreding van het bepaalde in 15.4.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 16. SPOORWEGDOELEINDEN

16.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "spoorwegdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de afwikkeling van het treinverkeer, met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 16.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

16.2. Nadere detaillering van de doeleinden

Spoorwegterminal

16.2.1. De op de plankaart als "spoorwegterminal" aangewezen gronden zijn bestemd voor spoorwegterminal ten behoeve van de overslag van afval, met de daarbijbehorende voorzieningen zoals spoorlijnen, bermen, bedrijfswegen, perrons en parkeervoorzieningen.

16.3. Bebouwing

Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn gebouwen en andere bouwwerken toegestaan ten dienste van deze bestemming.

16.3.1. De bouwwerken dienen aan het volgende te voldoen:

Maatvoeringseisen

a. het bebouwingspercentage van de gronden, niet gelegen binnen de spoorwegterminal, is maximaal 2%;
b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
c. de bebouwingshoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 14 m;
d. de bebouwde oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 50 m2;
e. de bebouwingshoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 15 m;
f. de bouwhoogte ten aanzien van de spoorweg dient gemeten te worden vanaf bovenkant spoorstaf.

16.4. Gebruiksbepaling

Gebruiksverbod

16.4.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

Toverformule

16.4.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 16.4.1. vervatte verbod als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbaarheidsstelling

16.4.3. Overtreding van het bepaalde in 16.4.1. Is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de wet op de ruimtelijke ordening.

ARTIKEL 17. LEIDINGEN (DUBBELBESTEMMING)

17.1. Doeleindenomschrijving

a. Binnen de gronden, aangeduid als "leidingenstraat" zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een leidingenstraat;
b. Ter plaatse van, alsmede 5 m aan weerszijden van de op de kaart opgenomen aanduiding “rioolpersleiding" zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding;
c. Ter plaatse van, alsmede 5 m aan weerszijden van de op de kaart opgenomen aanduiding “Dow Benelux" zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een gastransportleiding;
d. Ter plaatse van, alsmede 3 m aan weerszijden van de op de kaart opgenomen aanduiding “brandstofleiding" zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een brandstofleiding;
e. Ter plaatse van, alsmede 4 m aan weerszijden van de op de kaart opgenomen aanduiding “gastransportleiding" zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een gastransportleiding;
f. Ter plaatse van, alsmede 25 m aan weerszijden van de op de kaart opgenomen aanduiding “hoogspanningsleiding” zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een hoogspanningsleiding.

17.2. Bebouwing

Toegestane bebouwing

Op de in 17.1. bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van deze dubbelbestemming zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten.

17.3. Vrijstellingsbevoegdheid

Vrijstelling oprichten bouwwerken conform hoofdbestemmingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 17.2. teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemmingen – zoals opgenomen in de artikelen 3 tot en met 16 – toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken beheerder.
Voorts zijn de voorschriften van de betreffende hoofdbestemming van toepassing.

17.4. Aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplichtig

17.4.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
Voorzover het ondergrondse leidingen betreft:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het graven van watergangen alsmede het aanleggen van een drainage;
c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
d. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen;
e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en of bomen (dieper dan 30 cm);
f. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
g. het vellen of rooien van houtgewas.

Voorzover het de hoogspanningsleiding betreft:

a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
d. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld of weghoogte.

Uitzondering vergunningenplicht

17.4.2. Het onder 17.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen.

Toetsing aan veiligheidsrisico

17.4.3. De onder 17.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door de genoemde werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast; dienaangaande vragen burgemeester en wethouders en advies van de beheerder.

Strafbaarheidsstelling

17.4.4. Overtreding van het bepaalde in 17.4.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 18. WATERWINGEBIED

18.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "waterwingebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden alsmede voor de winning, zuivering en transport van drinkwater.

18.2. Bebouwing

Bouwverbod

Op de in 18.1. bedoelde gronden mag geen bebouwing worden opgericht.

18.3. Vrijstellingsbevoegdheid

Vrijstelling t.b.v. oprichten gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 18.1. teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de, mits:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 100 m2;
b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
c. de bebouwingshoogte van de andere bouwwerken niet meer bedraagt dan 6 m;
d. de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden niet onevenredige worden aangetast.

18.4. Aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplichtig

18.4.1. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verwijderen van houtopstanden;
b. het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
c. het graven, ophogen en egaliseren van de bodem;
d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
f. het beplanten van gronden met houtgewas, voor zover het betreft het als zodanig op de kaart aangeduide “open ruimte”.

Uitzondering vergunningenplicht

18.4.2. Het onder 18.4.1. vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds een aanlegvergunning is verleend;

b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van bosbouw / bosbeheer dan wel voor zover het leidingen betreft, het normale onderhoud en beheer van leidingen.

Toetsing aan aanwezige waarden

18.4.3. De in 18.4.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien geen strijd ontstaat met de van toepassing zijnde waarden zoals verwoord in 18.1.

Strafbaarheidsstelling

18.4.4. Overtreding van het bepaalde in 18.4.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

PARAGRAAF III. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

ARTIKEL 19. BELEIDSKADER

In het navolgende zijn ten aanzien van de in het plan opgenomen gebiedsbestemmingen de belangrijkste gebiedsgerichte beleidsuitgangspunten uiteengezet. Voorafgaand zijn enkele algemene beleidsuitgangspunten opgenomen.
Bij de voorbereiding van besluiten tot wijziging, die hun grondslag vinden in de voorschriften van dit bestemmingsplan, dienen burgemeester en wethouders deze beleidsuitgangspunten in de besluitvorming te betrekken, zulks uitsluitend indien en voor zover in deze voorschriften bij de vastgelegde bevoegdheden van burgemeester en wethouders, naar de beleidsuitgangspunten is verwezen.
Ter visualisering van het beleidskader wordt verwezen naar **de kaart "ontwikkelingen".**

19.1. Beleidsuitgangspunten

Voor het plangebied gelden de volgende beleidsuitgangpunten:

Verbredingsgebied
Voor de gronden, aangegeven als verbredingsgebied, is het beleid gericht op een verdere recreatieve ontwikkeling van het gebied; dit betekent enerzijds dat een verdere kwalitatieve ontwikkeling van de bestaande recreatiebedrijven, gelegen binnen deze aanduiding, in principe mogelijk is. Anderzijds kunnen de bosgronden een meer recreatieve functie krijgen met dien verstande dat, indien dit gepaard gaat met verlies van oppervlakte of kwaliteit van het bos, de benodigde bos- en natuurcompensatie dient te worden gevonden in het gebied aangeduid als *"ontwikkeling naar bos- en natuurgebied"*.
Het verbredingsgebied vormt derhalve zoekgebied voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen. Concretisering en realisering van plannen vindt plaats door middel van de toepassing van artikel 19 WRO dan wel planherziening.
Voor de hergebruiksmogelijkheden van voormalige agrarische bedrijven betekent de ligging binnen de aanduiding verbredingsgebied dat het omzetten naar dag- en verblijfsrecreatie mogelijk is.

Bebouwingsconcentratie
De agrarische bedrijven, gelegen binnen de op kaart 2 aangegeven bebouwingsconcentratie, kunnen na opheffing van het agrarische bedrijf, ook (naast omschakelingsmogelijkheden naar agrarisch verwante bedrijven -hele gebied - en dag en verblijfsrecreatieve bedrijven - binnen verbredingsgebied -) worden omgezet in een kleinschalig ambachtelijk bedrijf.

Ontwikkelingsgebied dagrecreatie

Het betreft de vuilstortplaats "de Kragge". Na afronding van de stortplaats zal dit gebied worden ingericht voor diverse vormen van dagrecreatie, zoals sport en spel en ligweiden.
Een inrichtingsplan voor het gebied zal gebaseerd moeten worden op de dan geldende behoeften en de randvoorwaarden die worden gesteld vanuit beheer en nazorg van de stortplaats.
Het gebied is recentelijk ingericht als vlinderparadijs.

Ontwikkeling naar bos en natuurgebied

Het natuurontwikkelingsgebied komt overeen met het op plankaart 2 als zodanig weergegeven gebied. Binnen dit gebied kan de agrarische bestemming worden gewijzigd in de bestemming "bos- en natuur" voorzover de grondeigenaar in staat en bereid is om nieuwe natuur of bos te realiseren. In de meeste gevallen zal dit pas plaatsvinden indien de gronden zijn verworven door dan wel overgedragen aan een natuurbeherende instantie.

Ecologische verbindingszone

Binnen een zone van 50 m ter weerszijden van de op kaart 2 aangegeven ecologische verbindingszone is functieverandering van een agrarische bestemming naar de bestemming bos en natuur of de aanduiding 'waardevol landschapselement "mogelijk, waarbij als richtlijn 2½ ha nieuwe natuur per km verbindingszone wordt gehanteerd (d.w.z. 25% van de gronden binnen de aangegeven zone).

19.2. Voorwaarden voor wijziging

Wijziging t.b.v. vergroting/vormverandering agrarisch bouwblok

19.2.1. Het vergroten/vormveranderen van agrarische bouwblokken is het volgende beleid van belang:

a. agrarische bouwblokken gelegen binnen de bestemming "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" met de nadere aanduiding "abiotische waarden" en/of vallende binnen de aanduiding "ontwikkeling naar bos- en natuurgebied" op kaart 2, mogen, vanwege de ligging binnen een zgn. provinciale natuurparel, niet worden uitgebreid;
b. agrarische bouwblokken, (door de uitbreiding) gelegen in op de kaart ontwikkelingen aangeduide "ecologische verbindingszones" mogen worden uitgebreid, mits het functioneren van de verbindingszone niet wordt gefrustreerd;
c. met inachtneming van het bepaalde onder a geldt dat de op de plankaart aangeduide niet-grondgebonden bedrijven (intensieve veehouderijen) , voorzover gelegen binnen de bestemming "agrarisch gebied met natuur en landschapswaarden" dan wel gelegen binnen een zone van maximaal 250 m tot zeer kwetsbare bos- en natuurgebieden, eenmalig hun bouwblok mogen uitbreiden,

uitsluitend als dit noodzakelijk is vanwege de eisen voor dierenwelzijn;

d. Agrarische bouwblokken gelegen binnen de bestemming "agrarisch gebied" mogen – afhankelijk van de draagkracht van het gebied- worden uitgebreid; hiervoor is geen maximale maatvoering (maatwerk);
e. Agrarische bouwblokken, niet zijnde intensieve veehouderijen, mogen binnen de bestemming "agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden" – met inachtneming van het bepaalde onder a. – uitbreiden met maximaal 15%, waarbij in elk geval een oppervlakte van 1,5 ha is toegestaan;
f. de vergroting en/of vormverandering dient, indien het een agrarisch bedrijf betreft gelegen binnen het "agrarisch gebied" noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of – ontwikkeling; voor agrarische bouwblokken gelegen binnen "het agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" dient de vergroting/ vormverandering noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van continuïteit van het bedrijf; omtrent het noodzakelijkheidcriterium wordt advies aangevraagd aan een Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
g. glastuinbouwbedrijven, gelegen binnen de bestemming "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" mogen niet worden vergroot;
h. de oppervlakte van een als zodanig aangeduid glastuinbouwbedrijf- voorzover gelegen binnen de bestemming "agrarisch gebied" een maximale oppervlakte van 3 ha kan worden toegestaan;
i. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van de doeleinden van de desbetreffende bestemming.

Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

19.2.2. Indien door bedrijfsbeëindiging een agrarische bedrijfslocatie vrijkomt geldt ten behoeve van hergebruik het volgende beleid:

a. indien de locatie blijvend geschikt is / wordt geacht voor agrarisch hergebruik, dan is wijziging in een andere bestemming niet toegestaan;
   indien de locatie niet blijvend geschikt is voor agrarisch hergebruik, wordt nagegaan of sanering in redelijkheid kan worden verlangd;
b. pas indien de locatie niet blijvend geschikt is voor agrarisch hergebruik en sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd, is wijziging van de bestemming agrarisch bouwblok in een andere bestemming toegestaan.

Hergebruik voor aan buitengebied gebonden functies

19.2.3. Hergebruik voor dag- en verblijfsrecreatieve doeleinden

a. Hergebruik voor dag- en verblijfsrecreatieve doeleinden kan uitsluitend worden toegestaan bij vrijkomende agrarische bebouwing, gelegen binnen de op kaart 2 met "verbredingsgebied" aangeduide gronden, waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: kinderboerderij, kampeerboerderij/ groepaccommodatie/kamphuizen, manege, kaasboerderij en theeschenkerij en qua aard overeenkomstige bedrijven; een en ander met de bijbehorende voorzieningen;
b. Als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
c. ingeval hergebruik voor recreatieve doeleinden plaatsvindt, dient aangetoond te worden dat het bestaande bouwvolume ook in de toekomst voldoende is om de gewenste recreatieve functie te kunnen (blijven) uitoefenen;

een en ander mits:

- geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvindt;
- de belangen van omliggende agrarische bedrijven niet worden aangetast;
- detailhandel slechts wordt toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- er sprake is van een verkeersaantrekking die afgestemd is op de bestaande ontsluitingsmogelijkheden;
- het hergebruik niet leidt tot onevenredige aantasting van de waarden zoals die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van de doeleinden van de desbetreffende bestemming.

Hergebruik voor agrarisch verwante bedrijvigheid

19.2.4. Hergebruik voor aan agrarische sector verwante bedrijvigheid.

a. Hergebruik voor aan agrarische sector verwante bedrijvigheid kan uitsluitend worden toegestaan bij vrijkomende agrarische bebouwing;
b. De volgende vormen van agrarisch verwante bedrijvigheid kunnen worden toegestaan: agrarische hulpbedrijven, agri-businessbedrijven, hoveniersbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, dierenpensions en –asiels, veehandelsbedrijven, en overeenkomstige bedrijven;
c. Als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan; aangetoond dient te worden dat het bestaande bouwvolume ook in de toekomst voldoende is om de gewenste agrarisch verwante bedrijvigheid te kunnen (blijven) uitoefenen.

een en ander mits:

- geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvindt;

- de belangen van omliggende agrarische bedrijven niet worden aangetast;
- de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- detailhandel slechts wordt toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- het hergebruik niet leidt tot onevenredige aantasting van de waarden zoals die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van de doeleinden van de desbetreffende bestemming.

Hergebruik voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid.

19.2.5. Hergebruik voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid

Hergebruik voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid kan uitsluitend worden toegestaan bij vrijkomende agrarische bebouwing, gelegen binnen de op kaart 2 aangegeven bebouwingsconcentratie. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

a. Het hergebruik moet passen binnen de omgeving;
b. In opzet en ontwikkelingsperspectief moet het een kleinschalige activiteit betreffen (met b.v. slechts enkele werknemers);
c. Voor zover het hergebruik inrichtingen betreffen in de zin van de Wet milieubeheer, dan zijn slechts inrichtingen toegestaan die vallen onder de categorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfstypen opgenomen in de uitgave "bedrijven en milieuzonering" (1999) van de VNG dan wel inrichtingen die qua aard en uitstraling overeenkomen met de in de lijst genoemde inrichtingen;
d. Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
e. Publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;
f. De bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agarische bedrijfsgebouwen met een maximale oppervlakte van 400 m2;
g. Overtollige gebouwen moeten worden gesloopt;
h. Buitenopslag is niet toegestaan.

Omzetting naar "burgerwoning".

19.2.6. Burgemeester en wethouders kunnen de gronden die op de kaart zijn aangeduid als "agrarisch bouwblok" wijzigen in de bestemming "woondoeleinden", waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden kan worden toegestaan, mits wordt voldaan aan het volgende:

a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
b. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
c. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;

e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m^2 per woning; indien de overtollige voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, mag het genoemde oppervlak van 75 m2 worden verhoogd met 20% van het meerdere van het oppervlak van het te slopen gebouw, c.q. de te slopen gebouwen, met dien verstande dat het maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak van de bijgebouwen, na bedoelde afbraak 200 m2 bedraagt;
f. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd.

Woningsplitsing

19.2.7. Burgemeester en wethouders kunnen woningsplitsing toestaan mits wordt voldaan aan het volgende:

- splitsing Is uitsluitend toegestaan bij woningen op de kaart aangeduid als "rijksmonument" of "gemeentelijk monument";
- splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
- de inhoud per woning mag niet minder dan 350 m^3 bedragen;
- per woning mogen vrijstaande bijgebouwen worden opgericht met een totale maximale oppervlakte van 75 m^2;
- de splitsing mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuregelgeving;
- de nieuwe woning is niet gelegen binnen milieucirkel van één of meer agrarische bedrijven;
- voldaan wordt aan de geluidsnormering als bedoeld in de Wet geluidhinder.

ARTIKEL 20. AFSTEMMINGSKADER

In het afstemmingskader zijn de beleidsuitgangspunten geformuleerd die niet direct effect hebben op de regeling in de voorschriften maar die, bij nieuw voorgestane ontwikkelingen, meegenomen kunnen worden in het afwegingskader.

Grondwaterbeschermingsgebied.

Het op kaart 1 aangegeven grondwaterbeschermingsgebied heeft een informatieve functie. Voor de grondwaterbescherming is de Provinciale milieuverordening van toepassing. De verordening bevat regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in bij de verordening aangewezen gebieden.

Infiltratiegebieden/intermediaire gebieden/kwelgebieden

De differentiaties met betrekking tot het watersysteem betreft met name het afkoppelen van neerslagwater bij het oprichten van bebouwing en het aanbrengen van verhardingen. Dit kan niet worden afgedwongen via het bestemmingsplan. Het GRP zal zo worden ingericht dat alleen afvalwater en geen hemelwater afkomstig van nieuwe bebouwing kan worden aangesloten. In overleg met het waterschap zal worden bezien wat de mogelijkheden zijn die het watersysteem zo weinig mogelijk belasten. Tevens zal worden gewezen op subsidiemogelijkheden.
De aanlegvergunning voor het aanbrengen van verhardingen is mede gericht op het zo beperkt mogelijk beïnvloeden van het watersysteem. In infiltratiegebieden en intermediaire gebieden wordt dit bereikt door hetzij de aard van de verharding, hetzij afkoppelen. In kwelgebieden zijn verhardingen uitsluitend toegestaan indien de dringende noodzaak is aangetoond en de omvang beperkt is.

Indicatieve archeologische waarden

De op plankaart 2 aangegeven indicatieve archeologisch waardevolle gebieden hebben volgens de indicatieve cultuurhistorische waardenkaart van de provincie een verwachtingswaarde midden en hoog. Dit betekent dat er ter plaatse onderzoek noodzakelijk is, alvorens nieuwe ontwikkelingen (buiten dit bestemmingsplan dus door partiele herziening of een artikel 19- toepassing) kunnen plaatsvinden.

Vogelrichtlijngebied

Ten zuiden van de A58 is een groot deel van het plangebied aangewezen als Vogelrichtlijngebied. Deze beschermingszone maakt deel uit van de Brabantse Wal en bestaat uit een aaneenschakeling van deelgebieden waaronder stuifzanden, heideterreinen, loof- en naaldbossen en vennen. Het gebied kwalificeert zich vanwege Boomleeuwerik, Nachtzwaluw, Wespendief en Zwarte Specht.

De vogelrichtlijngebieden zijn vrijwel geheel opgenomen binnen de GHS. De bescherming van de GHS is in hoge mate gelijkwaardig aan de vereiste bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.
Het bestemmingsplan laat derhalve geen ruimtelijke ontwikkelingen toe die strijdig zijn met de gebiedsbescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Laagvliegroute

Over het plangebied ligt een laagvliegroute. Deze route start vanuit de vliegbasis Woensdrecht en ligt vervolgens over het noordelijke gedeelte van de provincie Noord-Brabant met links naar de vliegbasis Gilze-Rijen. Krachtens de Regeling 'VFR nachtvluchten en minimum vlieghoogten voor militaire luchtvaarttuigen' van de Luchtvaartwet is het helicopters en voor opleidingsdoeleinden bestemde propeller-vliegtuigen toegestaan om ter plaatse van de aangewezen laagvliegroute op een minimum hoogte van 30 m of zoveel lager als de opdracht vereist te vliegen. Voor de laagvliegroute geldt daarnaast dat er ten weerszijden van de hartlijn van de route een navigatie-tolerantie van 926 meter bestaat.

Externe veiligheid

Op het spoorwegtraject Bergen op Zoom – Roosendaal vindt transport/vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Bij nieuwe (buitenplanse) ontwikkelingen binnen de op de kaart aangeduide contour dient met dit risico rekening te worden gehouden.

PARAGRAAF IV. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 21. KLEINSCHALIG KAMPEREN

Het kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan op gronden gelegen op of direct aangrenzend aan een agrarisch bouwblok dan wel in de directe nabijheid van een burgerwoning met dien verstande dat:

a. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans e.d.);
b. de kampeermiddelen mogen worden geplaatst binnen een zone van maximaal 50 m gerekend vanaf de grens van het agrarisch bouwblok of de achter- of zijgevel van een burgerwoning;
c. bij het plaatsen van de kampeermiddelen een minimale afstand van 25 m tot een - als zodanig bestemde - verharde weg in acht dient te worden genomen.

ARTIKEL 22. ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN

Vrijstelling t.b.v. gebouwtjes van openbaar nut

22.1. Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling vrijstelling kan worden verleend, vrijstelling verlenen van het plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreduceerstations en schakelstations mits de inhoud niet meer dan 50 m^3 de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

Algemene vrijstellingregeling 10% afwijking

22.2. Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling vrijstelling kan worden verleend, vrijstelling verlenen van de in het plan opgenomen maatvoering- en situeringseisen ten aanzien van bebouwing, met dien verstande dat maximaal 10% van de in de voorschriften vastgelegde maatvoerings- en situeringseisen mag worden afgeweken, mits het landelijk karakter van het gebied, alsmede binnen de bestemming opgenomen waarden niet onevenredig wordt aangetast.

22.3. Burgemeester en wethouders kunnen, voozover niet reeds op grond van een andere bepaling vrijstelling kan worden verleend, vrijstelling verlenen van het plan voor het bouwen van andere bouwwerken:

telecommunicatiedoeleinden

a. voor telecommunicatiedoeleinden met een hoogte van maximaal 40 m, op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedebouwkundige hoofdopzet ter plaatse.

Bij het verlenen van de vrijstelling kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en/of (nadere) eisen worden gesteld aan de stedebouwkundige inpassing en de combinatie van aanbieders van telecomdiensten op masten;

b. zoals antenne-installaties en vlaggenmasten met een hoogte van maximaal 15 m.

22.4. Burgemeester en wethouders kunnen, voorzover niet reeds op grond van een andere bepaling vrijstelling kan worden verleend, vrijstelling verlenen ten behoeve van het toestaan van beperkte overschrijdingen van de begrenzingen op de kaart indien en voorzover de daadwerkelijke situatie in het veld deze afwijking rechtvaardigd.

22.5. Funnel

Funnel

Bij de beoordeling van de vrijstellingsmogelijkheden voor zendmasten dient, voorzover gelegen op gronden binnen de aanduiding "funnel" op de kaart, rekening te worden gehouden met ter plaatse aanwezige aanvliegroute voor de vliegbasis Woensdrecht. Restricties zijn aanwezig bij het bouwen hoger dan 30 m + NAP.

ARTIKEL 23. WET GELUIDHINDER

Geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit Grenswaarden Binnen Zones Langs Wegen en als bedoeld in het Besluit geluidhinder spoorwegen, mogen – onverminderd het bepaalde in de bebouwingsvoorschriften per bestemming – slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder. Met betrekking tot het Besluit geluidhinder spoorwegen is op de kaart een onderzoekszone aangegeven waarbinnen een onderzoeksplicht geldt.

ARTIKEL 24. VEILIGHEIDSZONERING

Binnen de op de kaart als "veiligheidscontour" aangeduide gronden is het oprichten van gebouwen met een vlies- of gordijngevelconstructie en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevinden, niet toegestaan.
Het opslaan van brandgevaarlijke, vluchtige stoffen in bovengrondse reservoirs is eveneens niet toegestaan.

ARTIKEL 25. STRAALPAD

De bebouwingshoogte van bouwwerken mag ter plaatse van het op de kaart aangeduide “straalpad” – onverminderd het bepaalde in de bebouwingsvoorschriften per bestemming – niet meer bedragen dan 40 m.

ARTIKEL 26. PROCEDUREREGELS BIJ WIJZIGING

Ter voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van de in dit plan aan burgemeester en wethouders toegekende wijzigingsbevoegdheden, wordt de procedure gevolgd zoals opgenomen in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

ARTIKEL 27. DUBBELTELBEPALING

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

ARTIKEL 28. OVERGANGSBEPALINGEN

28.1. Bebouwing

Bouwwerken die bestaan op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan dan wel mogen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet of krachtens een voor dat tijdstip gedane melding ingevolge artikel 42 Woningwet en die afwijken van het plan, mogen, behoudens onteigening overeenkomstig de wet mits de planafwijking naar de aard niet wordt vergroot en overigens geen andere afwijking van het plan ontstaat:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
2. uitgebreid worden met ten hoogste 10% van de oppervlakte, die bestond op het moment, dat het plan ter visie werd gelegd;
3. na calamiteit worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

28.2. Ander gebruik van de grond en gebruik van de opstallen

28.2.1. Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden gehandhaafd; dit geldt echter niet indien het betreft een gebruik dat strijdig met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming was en welk strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

28.2.2. Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van de gronden en/of opstallen, is verboden tenzij door de wijziging de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

Strafbaarheidsstelling

28.2.3. Overtreding van het bepaalde in dit lid onder 2 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 29. TITEL

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: "Voorschriften bestemmingsplan buitengebied-oost".

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
23	KLEDING INDUSTRIE	
23.3	Maatkledingbedrijven.	1
25	HOUT EN MEUBEL INDUSTRIE	
25.63	Mandenmakerijen	2
25.72	Grafkistenfebrieken	2
25.75	Woningstoffeerderijen	1
27	GRAFISCHE INDUSTRIE EN UITGEVERIJEN	
27.16	Loonzetterijen	1
27.19	Drukkerijen	2
27.3	Binderijen	2
32	BOUWMATERIALEN-, AARDE WERK- EN GLASINDUSTRIE	
32.83	Glas-in-lood-zetterijen	2
68	REPARATIEBEDRIJVEN VOOR GEBRUIKSGOEDEREN	
68.1	Schoen- e.a. lederwarenreparatiebedrijven	1
68.4	Uurwerkreparatie bedr.	1
68.5	Goud- en zilversmederijen (reparatiebedr.)	1
68.7	Reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten	1
95	SOCIAAL-CULTURELE INSTELLINGEN	
95.	Sociaal-culturele instellingen:	
	- ateliers voor kunst	1
	- sociaal-culturele instellingen n.e.g.	1
98	OVERIGE DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN	
98.4	Schoonheidsinstituten	1
98.5	Foto-ateliers (incl. ontwikkelen)	1

Bylage 2

Gemeente Bergen op Zoom

Memo

Datum	11 maart 2019	Toestel	0164 - 277555
Van	J. Cats	Aan	Gemeenteraad van Bergen op Zoom
Afdeling	Stedelijke Ontwikkeling, Ruimtelijke Ordening	Cc	Dhr. J. Verpaalen/RO Dhr. J. Kuper/RO Dhr. B. Willemen/VZ Ver. Scouting Markiezaatsgroep
Onderwerp	Zienswijzen Vereniging Scouting Markiezaatsgroep nav ontwerp bp 'Buitengebied-Oost'		

Geachte raad,

Gedurende de periode van 14 februari 2019 tot en met 28 maart 2019 ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied-Oost' ter inzage. Het plan betreft een algehele herziening van het gelijknamige bestemmingsplan dat reeds in 2003 is vastgesteld.

Na inhoudelijk kennis te hebben genomen van het ontwerpplan heeft het bestuur van Scouting Markiezaatsgroep vertegenwoordigd door de heer B. Willemen, voorzitter van de vereniging, de heer B. Hermans, bestuurslid van de stichting (terreinbeheerder) en de heer P. Zijlema, vertegenwoordiger namens de ouders van de jeugdleden, op 7 maart 2019 gebruik gemaakt van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen in te dienen. Men is dus op tijd en daarmee ontvankelijk. Van het gesprek is het volgende verslag opgemaakt.

De vereniging heeft reeds vele tientallen jaren haar onderkomen op het adres Bergsebaan 27. Wekelijks vinden daar de scoutingactiviteiten plaats. In de zomerperiode zijn er ook jeugdkampen. Naast het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' maakt de scoutingvereniging voor haar activiteiten, met toestemming van de grondeigenaren middels een erfpachtovereenkomst met de gemeente Bergen op Zoom en een gebruiksovereenkomst met Brabants Landschap, tevens gebruik van de direct aangrenzende gronden met de bestemming 'Natuur.' Inherent aan scoutingactiviteiten vormen de jeugdkampen. Deze vinden meerdere keren per jaar plaats. Ook bezoekende scoutingverenigingen maken meermaals van de faciliteiten op het adres Bergsebaan 27 gebruik.

Gelet op de in het ontwerpplan voor de bestemming 'Maatschappelijk' gegeven bestemmingsomschrijving zijn ter plaatse van de aanduiding 'scouting' uitsluitend 'dagrecreatieve voorzieningen toegestaan al dan niet overdekt ten behoeve van dagrecreatie.'

Gelet op de omschrijving van het begrip 'dagrecreatie' is 'overnachten' ter plaatse niet toegestaan. Jeugdkampen met overnachting vormen een essentiële activiteit voor scouts m.n. in een bosrijke omgeving. Dit vormt ook een belangrijk onderdeel van de jeugd/educatieve doelstelling van een scoutingvereniging.

In het huidig nog vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost valt de scoutingactiviteit in de bestemming 'Recreatie' en geeft dit ogenschijnlijk minder beperking voor het toestaan van overnachten dan het nieuwe plan.

Temeer daar overnachten een belangrijk onderdeel vormt van de scoutingactiviteiten wordt de gemeenteraad verzocht deze activiteit (ook) in het nieuwe bestemmingsplan als mogelijkheid op te nemen/niet te verbieden, zodat sprake is van een legale activiteit en het bestemmingsvlak Maatschappelijk met aanduiding Scouting uit te breiden tot het gedeelte waarvoor een erfpachtovereenkomst en gebruiksovereenkomst van toepassing is.

Aldus opgemaakt naar aanleiding van het op 7 maart 2019 met de hiervoor genoemde vertegenwoordigers van de scoutinggroep gevoerde gesprek.

J. Cats, Team Ruimtelijke Ordening
11-03-2019

Bijlage 3

Van: Overlegorgaan Bergse Scoutinggroepen
Dorpsstraat 13a
4661HL Halsteren

Aan: Gemeenteraad Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

Mede namens:
1. Stichting Troephuis Padvinders
   Kampeer en Bivak Locatie Däneborg
   Bergsebaan 30, 4622 RN Bergen op Zoom
2. Stichting clubhuis Padvindsters Gilde
   Boslustweg 6, 4624 RH Bergen op Zoom
3. Stichting Scouting Markiezaatsgroep
   Bergsebaan 27, 4622 RN Bergen op Zoom
4. Stichting Clubhuis Petrus en Paulusgroep
   Huijbergsebaan 415, 4624 RG Bergen op Zoom

Onderwerp: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020
Datum: 4 juli 2020

Zeer geachte leden van de gemeenteraad van de gemeente Bergen op Zoom,

Vanaf 4 juni jl is het Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 ter inzage gelegd. Dit plan omvat het gebied waarin vier terreinen met een scouting bestemming gelegen zijn. Dit betreft de terreinen gelegen aan Boslustweg 6, Huijbergsebaan 415, Bergsebaan 27 en Bergsebaan 30 allen gelegen in de gemeente Bergen op Zoom.

Het Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 is 8 juni jl. besproken in het Overlegorgaan Bergse Scoutinggroepen (OBS). Het OBS is een informeel overlegorgaan waarin alle scoutinggroepen uit de gemeente Bergen op Zoom periodiek samenkomen en samenwerken ter behartiging van de belangen van het groot aantal jeugdleden uit uw gemeente dat lid is van de aangesloten Scoutinggroepen.

Het OBS kwam unaniem tot de conclusie dat voorliggend bestemmingsplan, indien dit ongewijzigd vastgesteld zou worden, ingrijpende consequenties heeft voor de betreffende scoutinggroepen.
De scoutinggroepen zijn reeds vele jaren gevestigd op hun huidige locaties en het huidig gebruik van deze locaties past in de vigerende bestemmingsregeling. In voorliggend ontwerp bestemmingsplan is het huidige gebruik echter (bewust of onbewust) op dusdanige wijze ingeperkt dat de gebruiksmogelijkheden sterk worden ingeperkt. Tijdens het overleg van 8 juni werd daarom ook besloten tot het onder de paraplu van het OBS indienen van een zienswijze voor die aspecten die alle in het plangebied gelegen scoutingterreinen raken. Tevens is op 29 juni jl. gebruik gemaakt van de mogelijkheid de zienswijze mondeling toe te lichten.

Onderstaand de aspecten die van toepassing zijn op de betreffende scoutingterreinen:

1. (Beperkt) Kwetsbare functie/object

In Artikel 11.1 onder a. van de Regels wordt aangegeven dat *'De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen* ***met uitzondering van kwetsbare en beperkt kwetsbare functies in het kader van externe veiligheid***'. Hoewel beide begrippen niet als zodanig voorkomen in artikel 1, nemen wij aan dat in artikel 11.1 onder a. gedoeld wordt op de begrippen **kwetsbare objecten** (artikel 1.90) en **beperkt kwetsbare objecten** (artikel 1.24). Voor deze begrippen wordt verwezen naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Het BEVI kent overigens ook geen begripsomschrijving voor kwetsbare en beperkt kwetsbare functie.
Volgens het BEVI zouden de scoutingterreinen kunnen worden aangemerkt als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Als dat inderdaad zo is dan lijkt artikel 11.1 onder a ertoe te leiden dat het uitvoeren van scoutingactiviteiten op de betreffende terreinen in zijn geheel is uitgesloten. Hiermee ontstaat een tegenstrijdigheid met artikel 11.1 onder d dat ter plaatse van de aanduiding 'scouting' de gebruiksbestemming *'scoutingactiviteiten met voorzieningen voor dagrecreatie en jeugdkampen voor eigen leden'* kent.
Volgens ons zou het mogelijk moeten zijn om de in artikel 11.1 onder a opgenomen algemene uitzondering voor *'geluidgevoelige functies en kwetsbare en beperkt kwetsbare functies in het kader van externe veiligheid'* te laten vervallen. Dit gezien het feit dat Hoofdstuk 3 bepalingen bevat ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Wij verzoeken de gemeenteraad om het plan zodanig aan te passen dat geen sprake is van voornoemde onderlinge tegenstrijdigheid en het gestelde in artikel 11.1 onder a niet kan worden tegengeworpen aan de bepalingen uit artikel 11.1 onder d.

2. Bestemmingsomschrijving jeugdkampen voor eigen leden

Voorliggend ontwerp bestemmingsplan bevat in artikel 11.1 onder d de bepaling dat de van de aanduiding 'scouting' voorziene 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd zijn voor *'scoutingactiviteiten met voorzieningen voor dagrecreatie en jeugdkampen* ***voor eigen leden'***.
De beperking van jeugdkampen tot 'eigen leden' heeft ingrijpende consequenties voor het deel van de betreffende Bergse scoutingverenigingen dat hun faciliteiten op incidentele basis beschikbaar stelt aan niet leden. Van oudsher wordt een aantal van de terreinen met name in de vakantieperioden ook gebruikt door andere Nederlandse en soms ook buitenlandse scoutinggroepen en op incidentele basis door andere jongerenverenigingen of scholen voor het houden van weekend- of zomerkampen. Hiermee wordt voor de betreffende verenigingen op dit moment een essentieel deel van de inkomsten gegenereerd, die nodig zijn voor zowel het in stand houden van het gebouw, terrein alsmede het functioneren van de scoutingvereniging. Mede hierdoor is het voor die verenigingen nu mogelijk om de contributie op een voor ieder lid betaalbaar niveau te houden, voor de Petrus en Paulusgroep aan de Huijbergsebaan kan het in de (nabije) toekomst van belang worden als andere inkomstenbronnen (zoals subsidies) afnemen.
Het uit 2003 stammende, vigerend bestemmingsplan Buitengebied Oost geeft wel ruimte voor het gebruik door derden. Zo is in deze relevant de toelichting op het vigerend bestemmingsplan waarin in paragraaf 8.3 het beleid per functie wordt uitgewerkt. Voor de functie Recreatie wordt onder 8.3.5.e voor *'Groepskamperen buiten een kampeerterrein'* navolgende aangegeven *'Het betreft incidenteel kamperen door groepen, bijvoorbeeld scoutinggroepen tijdens zomerkampen. Voor het groepskamperen buiten een kampeerterrein worden mogelijkheden geboden op*

bestaande terreinen.' Daarnaast kennen de regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan geen beperkingen ten aanzien van de doelgroepen. In aanvulling daarop bevat bijvoorbeeld de in 2014 afgesloten erfpachtovereenkomst tussen de gemeente en de Stichting Scouting Markiezaatsgroep navolgende bepaling: '*de grondeigenaar* (ic de gemeente Bergen op Zoom) *geeft toestemming het terrein en de gebouwen structureel te verhuren aan de verenigingen Scouting Kizito en Scouting Markiezaatsgroep alsmede incidenteel te verhuren aan scoutinggroepen of andere instanties met educatieve grondslag voor bivakkeren (gebouwen) en/of kamperen (terrein). Commercieel verhuur is niet toegestaan.*'
De beperking 'tot eigen leden' is volgens ons dan ook een beperking ten opzichte van het huidig bestemmingsplan met ingrijpende gevolgen. Uit de gesprekken met de gemeente lijkt deze beperking te zijn aangebracht doordat de gemeente het houden van jeugdkampen tot incidenteel wil beperken. Zoals aangegeven is ook de afgelopen decennia slechts sprake van het op incidentele basis houden van jeugdkampen. De behoefte bestaat niet om dit gebruik verder uit te breiden dan de afgelopen decennia het geval is geweest.

Gelet op de aanzienlijke consequenties van de beperking tot eigen leden, wordt de gemeenteraad verzocht de beperking '*voor eigen leden*' (of gelijkwaardige beperkingen in tijd) in te doen trekken.

3. **Uitvoeren scoutingactiviteiten buiten voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden binnen het perceel.**

Met uitzondering van het terrein aan de Huijbergsebaan 415 zijn de percelen van de terreinen groter dan de in het ontwerp bestemmingsplan van de aanduiding 'scouting' voorziene voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden. Volgens de bij het bestemmingsplan behorende verbeeldingen kennen de overige terreindelen van de betreffende percelen de bestemming 'Natuur'. Artikel 12 'Natuur' van de regels behorende bij het ontwerp bestemmingsplan omschrijft in artikel 12.1 onder t de gebruiksbestemming als 'extensief recreatief medegebruik'. Hoewel de begripsomschrijving hiervan vrij ruim is, laat dit het houden van jeugdkampen op de perceelgedeelten met de bestemmingsomschrijving 'Natuur' niet toe.
Naar onze mening is ook hier sprake van een beperking in de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Zo bevat Artikel 5 'Natuur' van het vigerend bestemmingsplan in artikel 5.1 onder e dat de voor 'bos en natuur' aangewezen gronden bestemd zijn voor recreatief medegebruik.
Gelet op het grote belang om het reeds jarenlange gebruik van de volledige percelen van betreffende scoutingterreinen voor scoutingactiviteiten te kunnen continueren, bestaat de uitdrukkelijke wens een toekomstige situatie te voorkomen waarin de regels uit voorliggend ontwerp bestemmingsplan tegengeworpen zouden kunnen worden aan de scoutinggroepen.

Gelet hierop verzoeken wij de gemeenteraad het ontwerp bestemmingsplan in die zin aan te doen passen dat de voor 'Natuur' aangewezen gronden, ter plaatse van de aanduiding 'scouting' mede bestemd worden voor het verrichten van scoutingactiviteiten (middels een functieaanduiding) of de bestemming 'Maatschappelijk' uit te breiden tot het gehele perceel (waarvoor erfpacht overeenkomsten met de gemeente van kracht zijn).

4. Parkeervoorzieningen

Volgens artikel 11.2 'Bouwregels' onder g van het ontwerp bestemmingsplan dient op het perceel in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien.
De scoutingterreinen gelegen aan de Bergsebaan 27 en 30 hebben parkeergelegenheid op het eigen perceel, echter gelegen in de terreindelen met de bestemming 'Natuur' en niet in de terreingedeelten met de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming 'Natuur' is de functie parkeren echter niet opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Daardoor is het onduidelijk of het ontwerp bestemmingsplan het hebben van parkeergelegenheid in het met de bestemming 'Natuur' aangeduide terreingedeelte van het eigen perceel toelaat. Mede gelet op de veiligheid is het niet wenselijk dat geparkeerd moet worden aan de openbare weg en dat jonge jeugdleden de Bergsebaan moeten oversteken.
De scoutingterreinen Boslustweg 6 en Huijbergsebaan 415 hebben geen parkeergelegenheid op het eigen perceel, maar beschikken over parkeerruimte aan de direct aan beide percelen grenzende openbare wegen. Beide percelen zijn zodanig van omvang dat het niet wenselijk is parkeergelegenheid op deze percelen te realiseren. Onduidelijk is of voorliggend ontwerp bestemmingsplan tot gevolg heeft dat op deze terreinen de parkeervoorzieningen op het eigen perceel binnen de voor 'Maatschappelijk' aangewezen perceelgedeelten dienen te worden gerealiseerd.
Voor alle terreinen geldt dat het om veiligheidsredenen en gezien de voor sommige terreinen beperkte ruimte niet wenselijk is auto's te stallen in de van de aanduiding 'scouting' voorziene gronden. Hierdoor zou een situatie ontstaan dat auto's worden gestald midden in het terrein waar scoutingactiviteiten worden ontplooid.

Gelet op de wens de huidige voorzieningen voor het stallen van voertuigen te kunnen behouden verzoeken wij de gemeenteraad hierin duidelijkheid te verschaffen en zo nodig het ontwerp bestemmingsplan hiertoe te doen aanpassen.

5. Bouwvlak

Het vigerend bestemmingsplan bevat in artikel 6.2.1 geen bebouwingspercentages voor de vier scoutingterreinen. Voorliggend ontwerp bestemmingsplan bevat voor drie van de terreinen een bebouwingspercentage van 10 procent en voor het terrein aan de Huijbergsebaan 20%. Onduidelijk is hoe het percentage uit voorliggend bestemmingsplan zich verhoudt tot de actuele daadwerkelijke bebouwingspercentages.
Verder ontbreekt bij de percelen Boslustweg 6 en Huijbergsebaan 415 een bouwvlak terwijl er wel degelijk een clubgebouw aanwezig is. In de bijbehorende regels wordt overigens wel een bebouwingspercentage benoemd.

Zoals aangegeven omvat deze zienswijze aspecten die het huidig gebruik van de verschillende percelen inperken terwijl deze wel zijn toegelaten in de huidige bestemmingsregeling. In de toelichting van het vigerende plan wordt het gebruik ten behoeve van scouting waaronder scoutingkampen namelijk wel beschreven, en in de regels van dit plan niet expliciet verboden waardoor wij redeneren dat dit gebruik past binnen de doeleindenomschrijving van scouting. Omdat per terrein verschillende aspecten aan de orde zijn zullen de vier betreffende stichtingen elk een specifieke zienswijze indienen.

Namens alle jeugdleden van de scoutingverenigingen aangesloten bij het OBS spreken wij onze dank uit aan de leden van de gemeenteraad voor het mogen uiten van onze zorgen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan. We hopen dat u besluit het plan gewijzigd vast te stellen zodat onze jeugdleden ook in de toekomst met veel plezier gebruik kunnen maken van de verschillende terreinen.

Voorzitter OBS

Voorzitter stichting Troephuis Padvinders

Voorzitter Stichting clubhuis padvindsters gilde

Voorzitter Stichting Markiezaatsgroep

Voorzitter Stichting Clubhuis Petrus en Paulusgroep

Bylage 4

Van: Stichting Scouting Markiezaatsgroep
Bergsebaan 27
4622 RN Bergen op Zoom

Aan: Gemeenteraad Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

Correspondentieadres:
Stichting Scouting Markiezaatsgroep
tav voorzitter
Zwartewaal 44
4617 NS Bergen op Zoom

Onderwerp: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020

Datum: 9 juli 2020

Zeer geachte leden van de gemeenteraad van de gemeente Bergen op Zoom,

Vanaf 4 juni jl is het Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 ter inzage gelegd. Dit plan omvat het gebied waarin vier terreinen met een scouting bestemming gelegen zijn. Dit betreft de terreinen gelegen aan Boslustweg 6, Huijbergsebaan 415, Bergsebaan 27 en Bergsebaan 30 allen gelegen in de gemeente Bergen op Zoom. Het terrein aan de Bergsebaan 27 is in gebruik bij stichting Scouting Markiezaatsgroep.

De stichting Scouting Markiezaatsgroep is van mening dat voorliggend bestemmingsplan, indien dit ongewijzigd vastgesteld zou worden, ingrijpende consequenties heeft voor het gebruik en daarmee voor het voortbestaan van Scouting Markiezaatsgroep

In navolging van de 4 juli gedateerde, door het Overlegorgaan Bergse Scoutinggroepen ingediende zienswijze heeft het bestuur van Stichting Scouting Markiezaatsgroep besloten ook een eigen zienswijze in te dienen.

In 2021 bestaat Scouting Markiezaatsgroep 75 jaar en reeds vele decennia wordt dankbaar en met veel plezier gebruik gemaakt van het terrein aan de Bergsebaan 27. Voorliggend ontwerp bestemmingsplan levert echter een aanzienlijke beperking op van de gebruiksmogelijkheden zoals die nu op basis van het huidige bestemmingsplan en de erfpachtovereenkomst mogelijk zijn. De uit voorliggend plan voortvloeiende beperkingen zijn zodanig van aard dat deze een bedreiging vormen voor het voortbestaan van Scouting Markiezaatsgroep.

Onderstaand de zienswijze van stichting Scouting Markiezaatsgroep:

1. (Beperkt) Kwetsbare functie/object

In Artikel 11.1 onder a. van de Regels wordt aangegeven dat *'De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen* ***met uitzondering van kwetsbare en beperkt kwetsbare functies in het kader van externe veiligheid***'. Hoewel beide begrippen niet als zodanig voorkomen in artikel 1, nemen wij aan dat in artikel 11.1 onder a.

gedoeld wordt op de begrippen **kwetsbare objecten** (artikel 1.90) en **beperkt kwetsbare objecten** (artikel 1.24). Voor deze begrippen wordt verwezen naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Het BEVI kent overigens ook geen begripsomschrijving voor kwetsbare en beperkt kwetsbare functie.
Volgens het BEVI zouden de scoutingterreinen kunnen worden aangemerkt als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Als dat inderdaad zo is dan lijkt artikel 11.1 onder a ertoe te leiden dat het uitvoeren van scoutingactiviteiten op het terrein aan de Bergsebaan 27 in zijn geheel is uitgesloten. Hiermee ontstaat een tegenstrijdigheid met artikel 11.1 onder d dat ter plaatse van de aanduiding 'scouting' de gebruiksbestemming *'scoutingactiviteiten met voorzieningen voor dagrecreatie en jeugdkampen voor eigen leden'* kent.
Volgens ons zou het mogelijk moeten zijn om de in artikel 11.1 onder a opgenomen algemene uitzondering voor *'geluidgevoelige functies en kwetsbare en beperkt kwetsbare functies in het kader van externe veiligheid'* te laten vervallen. Dit gezien het feit dat Hoofdstuk 3 bepalingen bevat ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Wij verzoeken de gemeenteraad om het plan zodanig aan te passen dat geen sprake is van voornoemde onderlinge tegenstrijdigheid en het gestelde in artikel 11.1 onder a niet kan worden tegengeworpen aan de bepalingen uit artikel 11.1 onder d zodat de huidige scoutingactiviteiten kunnen worden gecontinueerd.

2. Bestemmingsomschrijving jeugdkampen voor eigen leden

Voorliggend ontwerp bestemmingsplan bevat in artikel 11.1 onder d de bepaling dat de van de aanduiding 'scouting' voorziene 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd zijn voor *'scoutingactiviteiten met voorzieningen voor dagrecreatie en jeugdkampen **voor eigen leden'***.
De beperking van jeugdkampen tot 'eigen leden' heeft ingrijpende consequenties voor Scouting Markiezaatsgroep. In de schoolvakanties en op incidentele basis in de weekenden worden gebouw en terrein ook beschikbaar gesteld aan andere Nederlandse en soms ook buitenlandse scoutinggroepen en op incidentele basis andere jongerenverenigingen of scholen voor het houden van weekend- of zomerkampen.
Hiermee wordt voor de Markiezaatsgroep een essentieel deel van de inkomsten gegenereerd die nodig zijn voor het betalen van pacht, het in stand houden van het gebouw en terrein alsmede voor het functioneren van de vereniging. Mede hierdoor is het voor Scouting Markiezaatsgroep mogelijk om de contributie op een voor ieder lid betaalbaar niveau te houden.
Het uit 2003 stammende, vigerend bestemmingsplan Buitengebied Oost geeft naar onze mening wel ruimte voor het gebruik door derden. Zo is in deze relevant de toelichting op het vigerend bestemmingsplan waarin in paragraaf 8.3 het beleid per functie wordt uitgewerkt. Voor de functie Recreatie wordt onder 8.3.5.e voor *'Groepskamperen buiten een kampeerterrein'* navolgende aangegeven: *'Het betreft incidenteel kamperen door groepen, bijvoorbeeld scoutinggroepen tijdens zomerkampen. Voor het groepskamperen buiten een kampeerterrein worden mogelijkheden geboden op bestaande terreinen.'* Daarnaast kennen de regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan geen beperkingen ten aanzien van de doelgroepen. Ook bevat de in 2014 tussen de gemeente en de stichting Scouting Markiezaatsgroep afgesloten erfpachtovereenkomst navolgende bepaling: *'de grondeigenaar* (ic de gemeente Bergen op Zoom) *geeft toestemming het terrein en de gebouwen structureel te verhuren aan de verenigingen Scouting Kizito en Scouting Markiezaatsgroep alsmede incidenteel te verhuren aan scoutinggroepen of andere instanties met educatieve grondslag voor bivakkeren (gebouwen) en/of kamperen (terrein). Commercieel verhuur is niet toegestaan.'*

De beperking 'tot eigen leden' is volgens ons dan ook een beperking ten opzichte van het huidig bestemmingsplan met ingrijpende gevolgen. Uit de gesprekken met de gemeente lijkt deze beperking te zijn aangebracht doordat de gemeente het houden van jeugdkampen tot incidenteel wil beperken. Zoals aangegeven is ook de afgelopen decennia slechts sprake van het op incidentele basis houden van jeugdkampen. Wij hebben niet de behoefte om het gebruik voor wat betreft intensiteit of doelgroepen verder uit te breiden dan de afgelopen decennia het geval is geweest.

Gelet op de aanzienlijke consequenties van de beperking tot eigen leden, wordt de gemeenteraad verzocht de beperking *'voor eigen leden'* (of gelijkwaardige beperkingen in tijd) in te doen trekken.

3. **Uitvoeren scoutingactiviteiten buiten voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden binnen het perceel.**

Het perceel aan de Bergsebaan 27 is beduidend groter dan de in het ontwerp bestemmingsplan van de aanduiding 'scouting' voorziene voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden. Volgens de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding heeft de rest van het perceel de bestemming 'Natuur'. Artikel 12 'Natuur' van de regels behorende bij het ontwerp bestemmingsplan omschrijft in artikel 12.1 onder t de gebruiksbestemming als 'extensief recreatief medegebruik'. Hoewel de begripsomschrijving hiervan vrij ruim is, laat dit het houden van jeugdkampen op de perceelgedeelten met de bestemmingsomschrijving 'Natuur' niet toe.
Naar onze mening is ook hier sprake van een beperking in de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Zo bevat Artikel 5 'Natuur' van het vigerend bestemmingsplan in artikel 5.1 onder e dat de voor 'bos en natuur' aangewezen gronden bestemd zijn voor het ruimere begrip 'recreatief medegebruik'.
Gelet op het grote belang om het reeds jarenlange gebruik van het volledige perceel voor scoutingactiviteiten, inclusief kampen in de perceelgedeelten met de bestemming 'Natuur' te kunnen continueren, bestaat de uitdrukkelijke wens een toekomstige situatie te voorkomen waarin de regels uit voorliggend ontwerp bestemmingsplan tegengeworpen zouden kunnen worden aan de scoutinggroepen.

Gelet hierop verzoeken wij de gemeenteraad het ontwerp bestemmingsplan in die zin aan te doen passen dat het perceelgedeelte met de bestemming 'Natuur' mede bestemd worden voor het verrichten van scoutingactiviteiten (middels een functieaanduiding) of de bestemming 'Maatschappelijk' uit te breiden tot het gehele perceel waarvoor een erfpachtovereenkomst met de gemeente van kracht is.

4. **Parkeervoorzieningen**

Volgens artikel 11.2 'Bouwregels' onder g van het ontwerp bestemmingsplan dient op het perceel in eigen parkeerbehoefte te worden voorzien. Het scoutingterrein gelegen aan de Bergsebaan 27 heeft al decennia lang parkeergelegenheid op het eigen perceel, echter gelegen in het terreindeel met de bestemming 'Natuur' en niet in het terreingedeelte met de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming 'Natuur' is de functie parkeren echter niet opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Daardoor is het onduidelijk of het ontwerp bestemmingsplan het hebben van parkeergelegenheid in het met de bestemming 'Natuur' aangeduide terreingedeelte van het eigen perceel toelaat. Mede gelet op de veiligheid is het niet wenselijk

dat geparkeerd moet worden aan de openbare weg en dat jonge jeugdleden de Bergsebaan moeten oversteken. Om veiligheidsredenen is het eveneens niet wenselijk auto's te stallen op de van de aanduiding 'scouting' voorziene gronden. Hierdoor zou een situatie ontstaan dat auto's worden gestald in het hart van het terrein waar scoutingactiviteiten worden ontplooid. Onduidelijk is of voorliggend ontwerp bestemmingsplan tot gevolg heeft dat de parkeervoorzieningen op het eigen perceel dienen te worden verplaatst naar het voor 'Maatschappelijk' aangewezen perceelgedeelte.

Gelet op de wens de huidige voorzieningen voor het stallen van voertuigen te kunnen behouden verzoeken wij de gemeenteraad hierin duidelijkheid te verschaffen en zo nodig het ontwerp bestemmingsplan hiertoe te doen aanpassen.

5. **Bouwvlak**

Het vigerend bestemmingsplan bevat in artikel 6.2.1 geen bebouwingspercentages voor de vier scoutingterreinen. Voorliggend ontwerp bestemmingsplan bevat een bebouwingspercentage van 10 procent voor het terrein aan de Bergsebaan 27. Volgens onze berekeningen is het oppervlak van de huidige bebouwing (ongeveer 416m2) groter dan 10% van het oppervlak van de voor Maatschappelijk aangewezen gronden (naar onze berekening ongeveer 3850m2). Daarmee zou de huidige situatie strijdigheid opleveren met het in het ontwerp bestemmingsplan voorgestelde percentage van 10%. Bovendien vinden wij het wenselijk om binnen de grenzen van de redelijkheid nog enige ruimte te houden voor mogelijke toekomstige plannen voor (ver)bouw.

Om strijdigheid met het bestemmingsplan te voorkomen verzoeken wij de gemeenteraad om het in het ontwerp bestemmingsplan voorgestelde bebouwingspercentage aan te doen passen.

Zoals aangegeven omvat deze zienswijze aspecten die het huidig gebruik van het terrein aan de Bergsebaan 27 inperken terwijl deze wel zijn toegelaten in de huidige bestemmingsregeling. In de toelichting van het vigerende plan wordt het gebruik ten behoeve van scouting waaronder scoutingkampen namelijk wel beschreven, en in de regels van dit plan niet expliciet verboden. In navolging hierop bevat de later afgesloten erfpachtovereenkomst bepalingen die dit gebruik expliciet toelaten. Hierdoor redeneren we dat het huidig gebruik past binnen de doeleindenomschrijving van scouting.

Namens Scouting Markiezaatsgroep spreken wij onze dank uit aan de leden van de gemeenteraad voor het mogen uiten van onze zorgen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan. We hopen dat u besluit het plan gewijzigd vast te stellen zodat onze jeugdleden ook in de toekomst met veel plezier gebruik kunnen maken van ons terrein.

Voorzitter Stichting Markiezaatsgroep

Gemeente Bergen op Zoom

Bijlage 5

RVB21-0016

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020
Nummer voorstel	: RVB21-0016
Datum voorstel	: 16-03-2021
Portefeuillehouder(s)	: B. Jacobs
Contactpersoon	: de heer L.W. van den Bulk
Afdeling	: R&E/Wonen & Leven
Contactpersoon Email	: r.vaneldik@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon	: 0164-277539
Programmanummer en -naam	: 4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

1. De zienswijzen onder nummers 2, 16, 2, 25, 31, 37 en 42 genoemd in de Nota van commentaar gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
2. De zienswijzen onder nummers 1, 4, 5, 7, 11, 13, 14, 22, 27, 30, 32, 35, 36, 38, 40, 41, 44 en 46 genoemd in de Nota van commentaar gedeeltelijk gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
3. De zienswijzen onder nummers 3, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 15, 17, 18, 19, 21, 23, 24, 26, 28, 29, 33, 34, 43 en 45 genoemd in de Nota van commentaar ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
4. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen weergegeven in de bijbehorende bijlage B.
5. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0256-0301, gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☐
Financiële consequenties	☐	☑
Gevolgen voor de schuldenlast	☐	☑

Gemeente Bergen op Zoom

Voorlegger Raadsvoorstel

Inspraakverordening van toepassing ☑ ☐

Communicatieparagraaf:

De herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Oost kent een lange voorgeschiedenis. In het verleden is een voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan diverse instanties. Vervolgens is het bestemmingsplan met een gevoelspeilende raadsmededeling aan u voorgelegd. Daarna is het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Het voormalige ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oost heeft ter inzage gelegen van 14 februari 2019 tot en met 27 maart 2019. Destijds zijn er 46 zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. Nadien is gebleken dat er teveel haken en ogen waren om het bestemmingsplan vast te stellen.

In de raadsvergadering van 18 december 2019 is door u besloten om het bestemmingsplan Buitengebied Oost niet vast te stellen, maar opnieuw een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Gelet op de voortgang en voorgeschiedenis van de procedure is er geen nieuw voorontwerp gemaakt. Wel is er ambtelijk vooroverleg geweest met de provincie aan de hand van het concept-ontwerp. Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 juni 2020 t/m 16 juli 2020 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 46 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van commentaar.

De indieners van de zienswijzen krijgen een kopie van het raadsvoorstel, het raadsbesluit, de Nota van commentaar en de Nota van wijzigingen toegestuurd. In een begeleidende brief wordt gewezen op de mogelijkheid om in te spreken tijdens de beeldvormende raadsvergadering van de gemeenteraad.

Na de gewijzigde vaststelling krijgen de indieners van de zienswijze een kopie van het raadsbesluit toegezonden en wordt gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd en op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld. Afhankelijk van het al dan niet vragen om een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van de beroepstermijn.

Er is een vergelijking gemaakt tussen de indieners van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan uit 2019 en de indieners van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan uit 2020. Gebleken is dat 21 reclamanten opnieuw van de gelegenheid gebruik gemaakt hebben om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan in 2020. Dit betekent dat 25 reclamanten tegen het ontwerpbestemmingsplan in 2019 niet opnieuw een zienswijze hebben ingediend. Er is nagegaan in hoeverre er contact met deze reclamanten is geweest. In het eerste kwartaal van 2020 hebben 14 van deze reclamanten een brief gehad omdat hun zienswijze een verzoek tot medewerking aan hun ontwikkeling inhield. Daarnaast is er met zes reclamanten inhoudelijk contact geweest per brief, telefonisch of per mail. Met 5 reclamanten is geen inhoudelijk contact geweest. Wel hebben deze reclamanten voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 een brief gehad. Deze 5 reclamanten ontvangen een brief hoe met hun zienswijze uit 2019 is omgegaan.

Gemeente Bergen op Zoom

Voorlegger Raadsvoorstel

Samenvatting:

In de raadsvergadering van 18 december 2019 is besloten om een nieuw conserverend bestemmingsplan ter inzage te leggen. Kenmerk van een conserverend bestemmingsplan is dat de bestaande (legale) situatie in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet meegenomen.

Dit betekent dat het bestemmingsplan Buitengebied Oost enkel is geactualiseerd. Het bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met actuele wet- en regelgeving. Een voorbeeld hiervan is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast worden onherroepelijke postzegel- en wijzigingsplannen uit het verleden verwerkt in het bestemmingsplan. Zo ontstaat weer één actueel kader voor het plangebied in plaats van een 'lappendeken'.

Op het ontwerpbestemmingsplan, dat vanaf 4 juni 2020 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen zijn 46 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven mede aanleiding tot de kwaliteitsslag die na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Zo is naar voren gekomen dat door de jaren heen bestemmingen en aanduidingen niet meer accuraat waren. Daardoor werden bijvoorbeeld bepaalde functies onder het overgangsrecht gebracht. Dit is reden geweest om op een dieper niveau naar het bestemmingsplan te kijken en ook naar locaties waarvoor geen zienswijze is ingediend. Zo veel als mogelijk zijn 'fouten' die gedurende de lange voorgeschiedenis in het bestemmingsplan Oost zijn geslopen eruit gehaald. Daarnaast is het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 in overeenstemming gebracht met actuele wet- en regelgeving. Een belangrijk voorbeeld hiervan is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov). Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie bleek dat de systematiek van de Iov onvoldoende was verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020. Dit is hersteld doordat de verbeelding de (gebieds)aanduidingen op grond van de Iov heeft overgenomen. Voorts zijn ook de bestemmingsplanregels aangepast conform de bepalingen uit de Iov.

Met bijgaand raadsvoorstel wordt geadviseerd het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage B Nota van wijzigingen.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1	Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oost 2020	Bijgevoegd
2	Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd)	Bijgevoegd
3	Lijst indieners zienswijzen	Bijgevoegd
4	Bijlage A Nota van commentaar	Bijgevoegd
5	Bijlage B Nota van wijzigingen	Bijgevoegd
6	Vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020	Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

RVB21-0016

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	: 22 april 2021
Nummer	: RVB21-0016
Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De zienswijzen onder nummers 2, 16, 2, 25, 31, 37 en 42 genoemd in de Nota van commentaar gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
2. De zienswijzen onder nummers 1, 4, 5, 7, 11, 13, 14, 22, 27, 30, 32, 35, 36, 38, 40, 41, 44 en 46 genoemd in de Nota van commentaar gedeeltelijk gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
3. De zienswijzen onder nummers 3, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 15, 17, 18, 19, 21, 23, 24, 26, 28, 29, 33, 34, 43 en 45 genoemd in de Nota van commentaar ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
4. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen weergegeven in de bijbehorende bijlage B.
5. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0256-0301, gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Inleiding

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003 is gedateerd en dient te worden geactualiseerd. De herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003 kent een lange aanlooptijd. In het verleden zijn een voorontwerpbestemmingsplan en een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het voorjaar van 2019 is gebleken dat er teveel feiten en omstandigheden waren om het bestemmingsplan vast te kunnen stellen.

In de raadsvergadering van 18 december 2019 is door u besloten om het bestemmingsplan Buitengebied Oost niet vast te stellen. Hierbij heeft u aan ons de opdracht gegeven om een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Daarbij zijn drie moties aangenomen waarin u nader aangeeft waaraan de procedure moet voldoen. Het gaat om de volgende moties:

1. Motie inzake Camping Bergse Hoeve (RMO 19-0084);
2. Motie nevenactiviteiten bij agrarische activiteiten (RMO 19-0086);

3. Motie aanpak Bestemmingsplan Buitengebied Oost (RMO 19-0085).

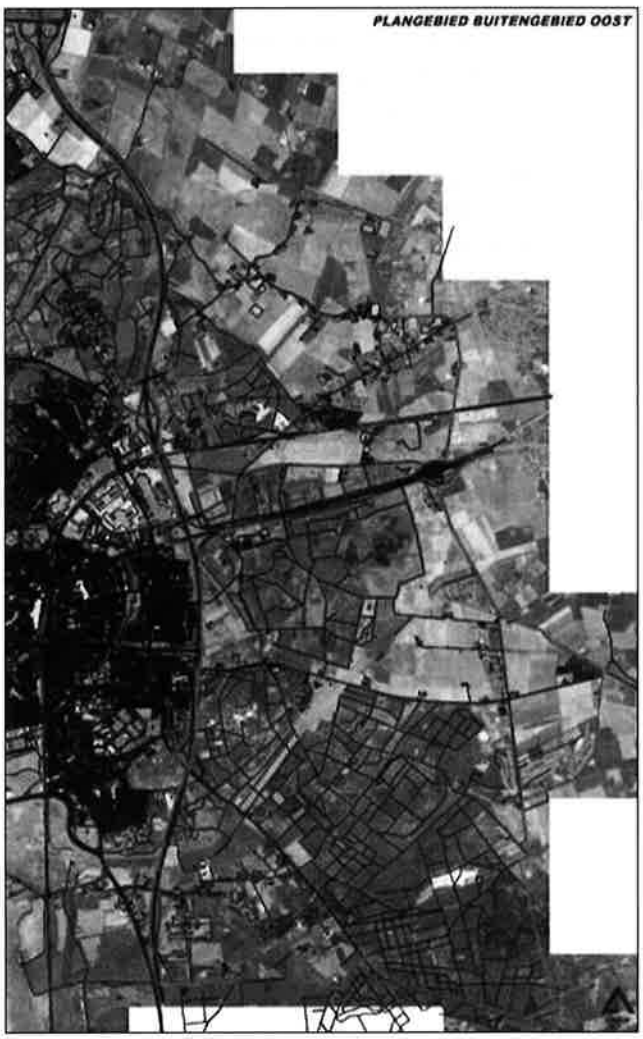
De uitvoering van deze moties worden toegelicht onder het kopje: "Uitvoering moties raadsvergadering 18 december 2019."

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 juni 2020 t/m 16 juli 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 45 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van commentaar. Op grond van deze Nota van commentaar stellen wij u voor een aantal zienswijzen (gedeeltelijk) gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat nog een kwaliteitsslag gemaakt moest worden. Naast de behandeling van de zienswijzen die geleid hebben tot wijzigingen in het bestemmingsplan, is het bestemmingsplan ook op andere punten ambtshalve gewijzigd.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003 is gedateerd en moet om die reden worden herzien. Voorheen was het verplicht om een bestemmingsplan binnen tien jaar te herzien. Indien de termijn overschreden werd, mocht er geen leges in rekening gebracht worden. Met de komst van de Omgevingswet is de verplichte herziening binnen tien jaar op straffe van het niet heffen van leges losgelaten. Het bestemmingsplan is immers geen goed uitgangspunt meer voor ontwikkelingen binnen het plangebied. Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 heeft als doel een actueel juridisch en planologisch kader te bieden voor het plangebied. Het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 is conserverend van aard, waardoor in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt.



Uitwerking voorstel

Plangebied

Het plangebied van het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 omvat het oostelijke gedeelte van het landelijk gebied van de gemeente Bergen op Zoom. Op de afbeelding hiernaast wordt het plangebied weergegeven. Het plangebied wordt begrensd door Rijksweg A4/A58, Zuidgeest (gemeentegrens met Woensdrecht), Zoomvlietweg en Boerenweg, Halstersebaan en Luienhoekweg (gemeentegrens met Roosendaal). Het Poortgebied landschapspark Bergse Heide en TNO maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Conserverend bestemmingsplan
In de raadsvergadering van 18 december 2019 is besloten om een nieuw conserverend bestemmingsplan ter inzage te leggen. Kenmerk van een conserverend bestemmingsplan is dat de bestaande (legale) situatie in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet meegenomen.

Dit betekent dat het bestemmingsplan Buitengebied Oost enkel is geactualiseerd. Het bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met actuele wet- en regelgeving. Een voorbeeld hiervan is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast worden onherroepelijke postzegel- en wijzigingsplannen uit het verleden verwerkt in het bestemmingsplan. Zo ontstaat weer één actueel kader voor het plangebied in plaats van een 'lappendeken'.

Er bestaat een verschil tussen een ontwikkelplan en een conserverend bestemmingsplan. Door ontwikkelingen mogelijk te maken, gelden andere eisen aan de totstandkoming van het bestemmingsplan. Ontwikkelingen met een geringe ruimtelijke impact kunnen wel meegenomen worden in een conserverend plan. Zodra bijvoorbeeld extra onderzoek noodzakelijk is in kader van geur, geluid of stikstof, is dit een signaal om een initiatief niet mee te nemen in het conserverende bestemmingsplan.

We staan aan de vooravond van de Omgevingswet. Burgerparticipatie, bijvoorbeeld in de vorm van een omgevingsdialoog, is in de afgelopen jaren steeds belangrijker geworden. Initiatieven met een bepaalde ruimtelijke uitstraling zullen moeten worden voorgelegd aan omwonenden.

Met het bovenstaande in het achterhoofd zijn alle zienswijzen, die zijn ingediend tegen het voormalige ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oost, nogmaals geanalyseerd. Voorts is gebleken dat niet alleen in de zienswijzen verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan naar voren gekomen zijn, maar dat ook anderszins verzoeken bij de gemeente zijn ingediend. Per initiatief is in beeld gebracht of de ontwikkeling al dan niet kan worden meegenomen in het conserverend bestemmingsplan Buitengebied Oost.

Categorieën ontwikkelingen
Gaandeweg het proces van bestemmingsplan Buitengebied Oost zijn de initiatieven binnen het plangebied onderverdeeld in drie categorieën. Deze worden hierna toegelicht.

<u>Categorie I – grote ontwikkelingen</u>
Dit zijn de acht grote ontwikkelingen die in eerste instantie uit het plan zijn gehaald. Deze ontwikkelingen waren bekend ten tijde van de raadsvergadering van 18 december 2019. Voorafgaand aan de raadsvergadering zijn de initiatiefnemers geïnformeerd over het feit dat hun initiatief niet mee kan lopen in het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020. Vervolgens hebben deze initiatiefnemers in het eerste kwartaal 2020 een brief gehad met daarin de vervolgstappen. Onder meer is de procedure geschetst. Voor een deel van deze initiatieven is een eigen procedure in gang gezet. Veel van deze procedures zijn nog in het stadium van het opstellen/gereed maken van de vereiste stukken en onderzoeken. Zodra de initiatieven gereed zijn voor besluitvorming worden de initiatieven aan u voorgelegd.

Categorie II – overige (grote) ontwikkelingen

In het eerste kwartaal van 2020 zijn alle zienswijzen geanalyseerd. Zoals hiervoor is aangegeven is per initiatief in beeld gebracht of de ontwikkeling al dan niet meegenomen kon worden in bestemmingsplan Buitengebied Oost. Tijdens deze beoordeling zijn ook andere initiatieven naar voren gekomen. Ook deze initiatieven zijn getoetst aan het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Het gaat bijvoorbeeld over de ontwikkeling van Ruimte voor ruimte-woningen, de herontwikkeling van een recreatieterrein of de vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid.

Initiatiefnemers waarvan de ontwikkeling niet mee kan lopen met het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 hebben in het eerste kwartaal van 2020 een brief ontvangen. Dit is dezelfde brief als hiervoor is genoemd bij de categorie I-ontwikkelingen. Een deel van de initiatiefnemers heeft inmiddels een eigen procedure in gang gezet. Ook hiervoor geldt dat in de meeste gevallen de vereiste stukken op orde gebracht moeten worden. Zodra deze initiatieven gereed zijn voor besluitvormingen, worden zij aan u voorgelegd.

Een aantal zienswijzen heeft aan het licht gebracht dat in het verleden wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003 zijn aangebracht. Echter, in sommige gevallen zonder nadere verantwoording in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing, landschapsinrichtingsplan en/of anterieure overeenkomst. Het gaat in het overgrote deel van de gevallen om de wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen', waardoor sprake is van sanering van voormalige agrarische bedrijfslocaties. Deze wijzigingen zijn gedurende het langdurige voortraject van het voormalige (voor)ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oost opgenomen, maar nooit 'afgemaakt'.

In principe is een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' mogelijk binnen de kaders van het conserverende bestemmingsplan. Echter, omdat een nadere verantwoording ontbreekt, lopen we voor deze initiatieven het risico van een reactieve aanwijzing van de provincie. Ook kunnen deze gevallen bij een eventuele beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State leiden tot vernietiging van het bestemmingsplan. Er heeft immers geen toets plaatsgevonden of de wijzigingen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast ontstaat rechtsongelijkheid, omdat andere initiatiefnemers wel de vereiste stukken hebben aangeleverd. Logischerwijs hebben deze initiatiefnemers hiervoor de nodige kosten moeten maken. Tot slot is gebleken dat in sommige gevallen de wijzigingen ook niet correct zijn doorgevoerd.

Het kost tijd om alle stukken alsnog aan te leveren en te beoordelen. Om die reden zijn deze kleinschalige wijzigingen alsnog uit het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 gehaald. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal een 'veegplan' opgesteld worden, waarin de wijzigingen in één plan gebundeld worden. Zodoende is het niet nodig dat meerdere (kleine) postzegelbestemmingsplannen in procedure worden gebracht. Dit zou voor tijdswinst moeten zorgen, omdat sprake is van een gecoördineerde aanpak, waardoor niet alle plannen afzonderlijk begeleid en beoordeeld moeten worden.

Kwaliteitsslag

Tijdens de raadsbehandeling van het ontwerpbestemmingsplan is gewezen op de kwaliteit van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oost 2020. Destijds is aangegeven dat voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een kwaliteitsslag gemaakt moet worden.

Na terinzagelegging is het bestemmingsplan op een dieper niveau bekeken en gecontroleerd. Dit heeft ertoe geleid dat diverse fouten uit het bestemmingsplan zijn gehaald. Enerzijds zijn deze fouten aan het licht gekomen door ingediende zienswijzen, anderzijds zijn fouten geconstateerd door de ambtshalve controle. De reden hiervoor is dat de systematiek van bestemmen niet (langer) past bij actuele wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Dit heeft geresulteerd in aanpassingen op perceelsniveau. In het verleden zijn wijzigingen aangebracht in verbeelding en regels, waardoor fouten ontstaan zijn. Ook in deze gevallen zijn aanpassingen verricht op perceelsniveau. Met de kwaliteitsslag is beoogd om het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 op een dusdanig niveau te brengen, waardoor in de toekomst lastig op te lossen situaties zo veel als mogelijk voorkomen kunnen worden.

In het navolgende worden de meest relevante wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan toegelicht.

I. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov)

De provincie heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Een groot deel van de zienswijze is gericht op de vertaling van het Natuur Netwerk Brabant, de Attentiezone waterhuishouding en de ecologische verbindingszones op de verbeelding en in de regels. Daarnaast is door de provincie gewezen op de vertaling van de regels uit de Iov in het bestemmingsplan. Dit heeft ertoe geleid dat de verbeelding en de regels op onderdelen aangepast zijn. De zienswijze van de provincie is aanleiding geweest om het bestemmingsplan nogmaals naast de Iov te leggen. Uit deze vergelijking zijn nog enkele aanpassingen voortgevloeid.

- Natuur Netwerk Brabant. Een groot deel van het plangebied valt binnen het Natuur Netwerk Brabant. Indien sprake is van gerealiseerde natuur op grond van het Natuurbeheerplan van de provincie, dient aan de betreffende percelen de bestemming 'Natuur' toegekend te worden. Deze vertaling was bijvoorbeeld niet overal goed doorgevoerd. Daarnaast is gebleken dat percelen die weliswaar binnen het Natuur Netwerk Brabant liggen, maar waar geen sprake is van gerealiseerde natuur, wel de bestemming 'Natuur' toegekend hebben gekregen. Het gaat met name om percelen aan de noordzijde van het plangebied en aan de Balsedreef. Deze percelen hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' met aanduiding 'natuurwaarden' gekregen. Hierdoor worden bestaande rechten gerespecteerd. Tegelijkertijd zorgt de aanduiding 'natuurwaarden' voor afdoende bescherming van het Natuur Netwerk Brabant. Zo geldt een vergunningplicht voor bepaalde werken en werkzaamheden. Daarnaast is rekening gehouden met het Natuur Netwerk Brabant door in de bouwregels en in de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden bepalingen op te nemen die het Natuur Netwerk Brabant beschermen. Tot slot ligt de golfbaan aan de oostzijde van het plangebied, als ook het militaire terrein ten noorden daarvan in het Natuur Netwerk Brabant. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Sport' is ook de aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen, waarmee het Natuur Netwerk Brabant op dezelfde wijze wordt beschermd als hiervoor aangegeven.

- Bestemming 'Bos'. Aan diverse percelen binnen het plangebied was op grond van het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bos' toegekend. Een groot deel van de bestemming 'Bos' valt samen met het Natuur Netwerk Brabant. Al deze percelen hebben de bestemming 'Natuur' gekregen. De bestemming 'Bos' voegt in deze gevallen niets toe. De bestemming 'Natuur' biedt

voldoende bescherming voor deze percelen. De enige uitzondering zijn de percelen behorende bij het klimbos. Gelet op het bestemmingsplan 'Klimbos e.o.' is ervoor gekozen om de bestemming 'Bos' met de bijbehorende regeling in stand te laten.

- Ecologische verbindingszones. Binnen het plangebied zijn een aantal ecologische verbindingszones (EVZ) aanwezig. Op grond van de Iov dienen de EVZ te worden beschermd. Gerealiseerde EVZ moeten op de verbeelding de bestemming 'Natuur' krijgen, omdat de Iov bepaalt dat na realisering de EVZ behoort tot het Natuur Netwerk Brabant. Niet-gerealiseerde EVZ moeten met een aanduiding 'ecologische verbindingszone' worden beschermd. Zo wordt voorkomen dat de verwezenlijking van de EVZ wordt gefrustreerd. De provincie heeft aangegeven dat deze systematiek niet goed verwerkt was in het ontwerpbestemmingsplan. Zo zijn de gerealiseerde EVZ niet als 'Natuur' bestemd. Dit geldt voor een deel van de Kraggeloop, de Bleekloop en de Zoom. Na uitvoerig overleg met de provincie zijn de EVZ conform het Natuurbeheerplan en de Iov opgenomen op de verbeelding. In de regels is de aanduiding 'ecologische verbindingszone' opgenomen. In de bouwregels binnen de bestemming waar de aanduiding van toepassing is, zijn beperkingen opgenomen voor het oprichten van bebouwing en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

- Attentiezone waterhuishouding. Een groot deel van het plangebied is gelegen binnen de Attentiezone waterhuishouding op grond van de Iov. In het ontwerpbestemmingsplan was de dubbelbestemming 'Waarde-Natuur' opgenomen. De regels bieden genoeg bescherming, maar de dubbelbestemming was maar voor een beperkt deel opgenomen op de verbeelding. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is de meest actuele kaart opgevraagd en is de verbeelding in overeenstemming gebracht met de Iov. De dubbelbestemming 'Waarde-Natuur' is gewijzigd in 'Waarde-Attentiezone waterhuishouding'. Voor deze wijziging in de benaming is gekozen omwille van duidelijkheid. Op de verbeelding en in de regels komen al de bestemming 'Natuur' en de aanduiding 'natuurwaarden' voor. Om het onderscheid duidelijk te maken is een directe koppeling gelegd met de Iov.

- Onderscheid Groenblauwe mantel en Gemengd landelijk gebied. In de Iov is het Landelijk gebied opgedeeld in het Gemengd landelijk gebied en de Groenblauwe mantel. In het laatste geval worden het watersysteem en ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied beschermd. Deze bescherming heeft gevolgen voor de uitoefening van werken en werkzaamheden binnen de Groenblauwe mantel. Dit is gekoppeld aan een vergunningplicht. Ook heeft het gevolgen voor de ontwikkelmogelijkheden. Hiermee was onvoldoende rekening gehouden in het ontwerpbestemmingsplan. De afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' zijn aangepast conform de Groenblauwe mantel. Dit heeft geleid tot het schrappen van sommige wijzigingsbevoegdheden. Een voorbeeld is de wijzigingsbevoegdheid naar een agrarisch verwant bedrijf/agrarisch technisch hulpbedrijf. Dit is namelijk uitgesloten op grond van de Iov.

- Beperkingen veehouderij. In de Iov zijn gebieden aangewezen waarvoor de regels 'Beperkingen veehouderij' gelden. Dit betekent dat een veehouderij niet kan uitbreiden als het binnen het gebied 'Beperkingen veehouderij' is gelegen. De toename van bebouwing is eveneens uitgesloten. De

regeling geldt voor alle typen veehouderijen, tenzij aangetoond kan worden dat sprake is van een grondgebonden veehouderij. Naast uitbreiding van een veehouderij, zijn ook de vestiging van en de omschakeling naar een veehouderij uitgesloten binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. In het ontwerpbestemmingsplan was de aanduiding 'beperkingen veehouderij' wel opgenomen op de verbeelding, maar er waren geen regels aan gekoppeld. In de artikelen 3 en 4 zijn regels opgenomen, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Iov.

- Ontwikkeling van niet-agrarische functies. In de Iov zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Van belang zijn de regels voor de vestiging en uitbreiding van niet-agrarische functies. De uitbreiding en vestiging van een niet-agrarische functie zijn mogelijk zolang het past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarnaast moet inzichtelijk gemaakt worden hoe de uitbreiding en vestiging van de niet-agrarische functie bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied. De afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn aangevuld met deze voorwaarden.

II. Verbeelding en regels

Zoals hiervoor is aangegeven, zijn diverse fouten ontdekt in het bestemmingsplan. Waarschijnlijk zijn deze fouten erin geslopen door constante wijzigingen in het verleden. Gedurende de lange aanlooptijd is bijvoorbeeld meermaals de provinciale verordening gewijzigd. Daarnaast is er een begin gemaakt met bepaalde ontwikkelingen, welke op een later moment alsnog uit het bestemmingsplan zijn gehaald. De regels en verbeelding zijn soms niet goed aangepast.

- Opschonen verbeelding en regels:
  - In sommige gevallen werd een andere terminologie gebruikt voor aanduidingen op de verbeelding en regels. Een voorbeeld hiervan is de aanduiding t.b.v. de ecologische verbindingszone. Op de verbeelding werd de aanduiding 'ecologische verbindingszone' gebruikt, terwijl in artikel 4.1 sub i gesproken wordt over de aanduiding 'Natuurnetwerk ecologische verbindingszone'. Alle (dubbel)bestemmingen en aanduidingen zijn nagelopen, zodat uniformiteit bestaat.
  - Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen, die niet verder uitgewerkt zijn in de regels. De aanduiding 'ecologische verbindingszone', maar ook de aanduiding 'beperkingen veehouderij' zijn hier voorbeelden van.
  - Ook zijn er aanduidingen opgenomen in de regels, welke niet terugkomen op de verbeelding. Een voorbeeld hiervan is artikel 13.1 sub d aanduiding 'speelweide'. Dit zijn zogeheten dode letters, welke zijn geschrapt in de regels.
  - Op de verbeelding zijn in sommige gevallen bestaande bouwvlakken niet opgenomen. De bouwvlakken zijn nagelopen conform het vigerende planologische kader. Daar waar geen bouwvlak aanwezig was, is deze alsnog opgenomen. In andere gevallen is geen functieaanduiding opgenomen. Een voorbeeld hiervan is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. Niet alle veehouderijbedrijven hebben in het ontwerpbestemmingsplan deze aanduiding toegekend gekregen. Het gevolg hiervan is dat de

bedrijven onder het overgangsrecht gebracht zouden worden. Dit is hersteld, waardoor de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn gewaarborgd in het bestemmingsplan.
- Het ontwerpbestemmingsplan kende de aanduidingen: 'landschapswaarden', 'natuurwaarden', 'bos', 'natuur- en landschapswaarden', 'specifieke vorm van natuur-rugstreeppadgebied', als ook de dubbelbestemming 'Waarde-Natuur'. De verschillende aanduidingen zijn inzichtelijk gemaakt en met elkaar vergeleken. De aanduiding 'bos' is verwijderd, omdat deze aanduiding van toepassing is binnen de bestemming 'Natuur'. De enkelbestemming biedt voldoende bescherming van de ecologische kenmerken en waarden. Bovendien was in de regels opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'bos' sprake kon zijn van bosbouw en houtproductie. Dit is juist in strijd met de aanwezige ecologische kenmerken en waarden. De overige aanduidingen komen nog wel voor op de verbeelding en in de regels. Echter, op de verbeelding is de aanduiding 'natuurwaarden' gekoppeld aan het Natuur Netwerk Brabant. Het gaat om percelen waarbij het Natuur Netwerk Brabant nog niet is gerealiseerd of nog geen natuurbestemming heeft gekregen. De dubbelbestemming Waarde-Natuur is gewijzigd in de dubbelbestemming 'Waarde-Attentiezone waterhuishouding'. De overige aanduidingen zijn in stand gebleven, omdat ze specifieke kenmerken en/of waarden aanduiden en beschermen.
- Om uniformiteit tussen de bestemmingsplannen binnen de gemeente te waarborgen is het bestemmingsplan vergeleken met het bestemmingsplan Buitengebied Noord, 1e herziening. Er is zoveel als mogelijk aansluiting bij dit bestemmingsplan gezocht.

- Bestemming 'Recreatie':
  - In enkele zienswijzen zijn opmerkingen geplaatst over de onoverzichtelijkheid van artikel 13 (Recreatie) uit het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft vooral te maken met de verwerking van het bestemmingsplan Buitenplaats Bergen op Zoom in het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020. De regels zouden niet correct overgenomen zijn. Bovendien zou de wijze van bestemmen leiden tot onduidelijkheid. Daarom is ervoor gekozen om artikel 13 volledig te herzien. Zekerheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat in het bestemmingsplan dat voorligt de bestemming 'Recreatie' gekoppeld is aan artikel 12. Dit komt omdat artikel 6 uit het ontwerpbestemmingsplan is geschrapt. Binnen het plangebied zijn diverse verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig. Deze staan vermeld in de Staat van recreatieve voorzieningen. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om te werken met de aanduidingen 'verblijfsrecreatie 1 t/m 4'. Aan deze aanduidingen zijn vervolgens ook de specifieke bouw- en gebruiksregels gekoppeld. De advocaat van omwonenden heeft enige maanden geleden de nieuwe regels toegezonden gekregen. Met de advocaat is daarna telefonisch overleg geweest waarbij de regels doorgesproken zijn.
  - In de Staat van recreatieve voorzieningen is de tabel van solitaire recreatiewoningen aangevuld, zodat deze overeenstemt met de verbeelding.
  - In artikel 12.4.3 is de voorwaardelijke verplichting voor Zoomvlietweg 24a opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan was de termijn van de voorwaardelijke verplichting een op een overgenomen uit het bestemmingsplan Buitenplaats Bergen op Zoom. De landschappelijke inpassing moest 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd

zijn. Deze termijn verstreek op 28 februari 2021. De advocaat van omwonenden heeft opgemerkt dat het in stand houden van deze voorwaardelijke verplichting leidt tot een onuitvoerbaar bestemmingsplan op dit punt. Dit is aanleiding geweest om de voorwaardelijke verplichting nogmaals onder de loep te nemen. De mening van de advocaat wordt gedeeld. Ook is geconstateerd dat de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan Buitenplaats Bergen op Zoom juridisch niet houdbaar is. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat dergelijke bepalingen een gebod c.q. verplichting inhouden. Dit is niet verenigbaar met het stelsel van de Wro. Gelet op het voorgaande is de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 gecorrigeerd. De bepaling in artikel 12.4.3 is nu daadwerkelijk een voorwaardelijke verplichting. Dit is in het belang van omwonenden omdat hiermee een uitvoerbare en handhaafbare regeling is getroffen. Het intern groen raamwerk is opgenomen op de verbeelding. Dit creëert meer zekerheid voor de omwonenden, omdat de landschappelijke inpassing nu ook op de verbeelding is gewaarborgd.

- Buisleidingen:
  - In het plangebied is de buisleidingenstraat gelegen, hiervoor is een aparte dubbelbestemming toegekend. In het ontwerpbestemmingsplan was dit de dubbelbestemming 'Leiding – leidingstrook'. Dit is aangepast, zodat de dubbelbestemming nu 'Leiding – buisleidingenstraat' heet.
  - Aan beide zijden van de buisleidingen was in het ontwerpbestemmingsplan een vrijwaringszone opgenomen, maar veiligheidsrisicocontouren ontbraken. Met de OMWB heeft een overleg plaatsgevonden over de juiste wijze van bestemmen. Hieruit is naar voren gekomen dat de vrijwaringszone niet verplicht op de verbeelding opgenomen hoeft te worden. Er is voor gekozen om de vrijwaringszone toch op de verbeelding te houden. Voor nieuwe ontwikkelingen is het zo extra duidelijk dat onderzoek op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet plaatsvinden. Bovendien wordt zo voorkomen dat (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd zonder voorafgaand onderzoek. Een voorbeeld is het kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven. De regels voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn nogmaals bekeken. Feit is dat er enige mate van bescherming moet plaatsvinden, maar de voorwaarden voor verkrijging van de vergunning kunnen wel 'ruim' ingestoken worden. Dit is ook gebeurd in de regels bij de aanduiding 'vrijwaringszone – buisleidingenstraat'.
  - Zoals hiervoor is aangegeven, ontbraken de veiligheidsrisicocontouren op de verbeelding. Juist binnen deze contouren mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden gerealiseerd. In feite staat de veiligheidsrisicocontour gelijk aan de PR10-6 risicocontouren. Door het vastleggen van de PR10-6 contour op de verbeelding ontstaat rechtszekerheid. Bij het wijzigen van de druk van een buisleiding moet rekening gehouden worden met de PR10-6 contour. Deze mag nooit groter worden dan bestaand. Op de verbeelding en in de regels is de veiligheidsrisicocontour opgenomen met de aanduiding 'veiligheidszone – leiding'.

- De veiligheidsrisicocontour van de gasleiding van ZEBRA in de buisleidingenstraat is verkleind naar aanleiding van onderzoek. In het verleden is gebleken dat Scouting Petrus & Paulus gelegen was binnen de veiligheidsrisicocontour. Na onderzoek en aanvullende maatregelen is de veiligheidsrisicocontour verkleind, waardoor het scoutinggebouw niet meer in de veiligheidszone ligt. De meest actuele veiligheidsrisicocontour is opgenomen op de plankaart.
- Ook voor alle andere buisleidingen binnen het plangebied zijn de veiligheidsrisicocontouren in kaart gebracht. In het oosten van het plangebied is de leiding propyleen aanwezig. In het ontwerpbestemmingsplan waren de veiligheidsrisicocontouren aangeduid met 'veiligheidszone-1' en 'veiligheidszone-2'. Dit is gewijzigd in 'veiligheidszone-leiding', zodat duidelijk is dat het gaat om de PR10-6 veiligheidsrisicocontour, waarbinnen geen (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd mogen worden.
- Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan was in het zuiden van het plangebied een leiding van DOP (Defensie) opgenomen. Deze leiding is niet meer in gebruik. Om die reden is de hartlijn van de verbeelding verwijderd. In de regels zijn er ook geen bouw- en gebruiksregels aangekoppeld, zodat het opnemen van de hartlijn geen functie heeft in het bestemmingsplan.
- De aardgasleiding A527 was niet op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Hetzelfde geldt voor de leiding van DPO. Dit is hersteld, waardoor beide buisleidingen op de verbeelding zijn opgenomen. De aardgasleiding A527 heeft de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' gekregen, met de aanduiding 'hartlijn leiding - gas2'. Deze aanduiding is gekoppeld aan de regels, zodat de druk van de leiding vastgelegd is. De leiding van DPO heeft de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof', met de aanduiding 'hartlijn leiding – brandstof' gekregen. De regels voor deze leiding zijn opgenomen in artikel 17.

o Wijze van bestemmen 'paardenhouderij':
  - In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen een productiegerichte en gebruiksgerichte paardenhouderij. Dit onderscheid was in het bestemmingsplan niet goed gemaakt, zodat niet duidelijk was welke type paardenhouderij met bijbehorende activiteiten ontplooid kan worden.
  - Binnen de agrarische bestemming kan een productiegerichte paardenhouderij ontplooid worden. De betreffende paardenhouderijen hebben de functieaanduiding 'paardenhouderij' gekregen.
  - Binnen de bestemming 'Sport' kunnen gebruiksgerichte paardenhouderijen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' uitgeoefend worden. Hierbij is bepaald dat tevens ondergeschikte productiegerichte activiteiten ontplooid kunnen worden.
  - Deze systematiek van bestemmen sluit aan bij de VNG handreiking over paardenhouderijen. Op deze manier kunnen de verschillende vormen van paardenhouderijen uit de voeten met de regels uit het bestemmingsplan. Er is getracht om zoveel als mogelijk tegemoet te komen bij bestaande rechten en ontwikkelmogelijkheden van de paardenhouderijen.
  - In het ontwerpbestemmingsplan waren de paardenhouderijen verdeeld over de agrarische bestemmingen, de bestemming 'Bedrijf-agrarisch verwant' en de bestemming 'Sport' met functieaanduiding manege. Zoals hiervoor is aangegeven, was niet duidelijk welke activiteiten

uitgeoefend konden worden. Met het voornoemde onderscheid is tegemoet gekomen aan de belangen van exploitanten van paardenhouderijen. De bestemming 'Bedrijf -agrarisch verwant' en artikel 6 uit het ontwerpbestemmingsplan zijn geschrapt.

Heerlesebaan 20 (Uitbreiding varkenshouderij)
Op dit moment is voor de varkenshouderij, gevestigd aan de Heerlesebaan 20, een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan in procedure. Het ontwerpbesluit heeft in het voorjaar van 2020 ter inzage gelegen. Aangezien dit een langlopend dossier is met specifieke acties is ervoor gekozen om deze procedure buiten het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 te houden. De procedure tot uitbreiding van de varkenshouderij kent meer activiteiten dan alleen het afwijken van het bestemmingsplan. Daarnaast is gebleken dat er nog aanvullende onderzoeken moeten worden aangeleverd. Omwille van de rechtszekerheid van aanvrager en belanghebbenden bij de procedure is ervoor gekozen om de procedures van bestemmingsplan Buitengebied Oost en de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de varkenshouderij niet samen te voegen.

Uitvoering moties raadsvergadering 18 december 2019
Bij de behandeling van het vorige ontwerp op 18 december 2019 heeft u drie moties aangenomen.

I. Motie inzake Camping Bergse Hoeve
De eerste motie betrof het standpunt van uw raad geen medewerking te willen verlenen aan uitbreiding van de camping Bergse Hoeve.

In het bestemmingsplan is geen uitbreiding van de camping opgenomen. Initiatiefnemer is bezig met het eventueel indienen van een nieuw plan. Indien dit nieuwe initiatief wordt ingediend, zal dit op de gebruikelijke wijze worden beoordeeld. Het startpunt is het voorleggen van een principeverzoek. Initiatiefnemer is hiermee bekend.

II. Motie nevenactiviteiten bij agrarische activiteiten
Deze motie had betrekking op de mogelijkheden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. In het voormalige ontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven maximaal 500 m^2 mogen bedragen.

De mogelijkheden zijn verruimd en voorzien van een maatwerkbepaling, waarmee wordt voldaan aan het actuele provinciale beleid. De maatwerkbepaling is gebaseerd op de actuele provinciale uitgangspunten en geeft de nodige flexibiliteit. Concreet betekent dit dat het uitgangspunt nog altijd 500 m2 is. Mocht dit niet voldoende blijken te zijn dan moet uit een onderbouwing volgen waarom dit noodzakelijk is vanuit bedrijfseconomisch perspectief.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat sommige nevenactiviteiten niet gerealiseerd mogen worden in de Groenblauwe mantel. Bijvoorbeeld een agrarische verwante nevenactiviteit. Dit is in strijd met de Iov. De provincie heeft dit opgenomen in de zienswijze.

III. Motie aanpak Bestemmingsplan Buitengebied Oost

Deze motie had betrekking op meerdere onderwerpen. Deze worden hierna toegelicht.

- In overleg met de provincie bezien op welke wijze er zoveel mogelijk kan worden meegewerkt aan wensen van bewoners:
  - Zoals hiervoor is aangegeven, zijn in het eerste kwartaal van 2020 alle zienswijzen nogmaals beoordeeld. Hieruit zijn de Categorie II-ontwikkelingen naar voren gekomen. Deze initiatiefnemers zijn per brief geïnformeerd over het vervolgtraject. De overgebleven zienswijzen zijn beoordeeld op haalbaarheid en daar waar nodig besproken met de provincie. Daarbij is ook rekening gehouden met inmiddels gewijzigde omstandigheden en/of gewijzigd beleid.

- Aan de betrokken burgers en ondernemers die een zienswijze ingediend hebben tegen het voormalige ontwerpbestemmingsplan moet een tijdspad afgesproken worden over beantwoording en besluitvorming:
  - Bij de analyse van de zienswijzen is een onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen enerzijds en (inhoudelijke) opmerkingen tegen het bestemmingsplan anderzijds. De indieners van zienswijzen waarin een ontwikkeling is opgenomen, zijn per brief op de hoogte gebracht van het vervolgtraject. De overige indieners van zienswijzen hebben voorafgaand aan de terinzagelegging een brief gehad, waarin zij geïnformeerd zijn over het nieuwe ontwerpbestemmingsplan.

- Voorafgaand aan de beeldvormende bijeenkomst inzake vaststelling van een nieuw bestemmingsplan wordt een bijeenkomst met de raadscommissie belegd, waarin het college de algemene uitgangspunten voor de beantwoording van de zienswijzen en de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan met de raadscommissie bespreekt:
  - Op donderdag 1 april vindt een dialoogbijeenkomst over het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 plaats. Tijdens deze bijeenkomst zal een toelichting gegeven worden op het bestemmingsplan.

- Initiatiefnemers van grotere plannen wordt de keuze voorgelegd tussen een postzegelplan of meelopen met een ontwikkelplan, met inachtneming van hetgeen de gemeenteraad wenselijk acht t.a.v. grotere plannen:
  - Zoals hiervoor meermaals is aangegeven, hebben de initiatiefnemers van grotere plannen een brief gehad in het eerste kwartaal van 2020. In deze brief zijn de initiatiefnemers geïnformeerd over het vervolgtraject. Per initiatief is de stand van zaken geanalyseerd, of er nog stukken aangeleverd moet worden, en is het eerste actiepunt aangegeven.
  - Voorts is de mogelijkheid van een ontwikkelplan nader onderzocht. Er kleven twee nadelen aan een ontwikkelplan met grote ontwikkelingen: een lange doorlooptijd en een hoog afbreukrisico voor de hierin opgenomen ontwikkelingen. De ontwikkelingen worden namelijk afhankelijk van elkaar voor het doorlopen van de procedure. Dit leidt tot meer onzekerheid over de haalbarheid van initiatieven. Door bijvoorbeeld wijziging van wet- en regelgeving

gedurende de procedure kan een ontwikkeling ineens niet meer haalbaar zijn. Met de initiatiefnemers wordt goed overleg gevoerd over de beste optie om hun wensen tot besluitvorming te brengen.

Met de reacties op de moties, worden de moties als afgehandeld beschouwd.

Consequenties van het voorstel

De consequentie van dit voorstel is dat voor het plangebied een actuele juridisch-planologisch kader zal gaan gelden. Dit is het uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is correct verwerkt op de verbeelding en in de regels. Met de provincie is veelvuldig overleg geweest bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.

Nadat u het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, dan wel door belanghebbenden aan wie het niet verweten kan worden dat zij niet tijdig een zienswijze hebben ingediend. Ook kan beroep worden ingesteld tegen de wijzigingen die bij de vaststelling hebben plaatsgevonden. Afhankelijk van het al dan niet vragen van een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn in werking.

Duurzaamheid

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het juridisch-planologische kader voor het plangebied geactualiseerd. Door de actuele uitgangspunten te verankeren, moet hier bij toekomstige ontwikkelingen rekening mee gehouden worden. Een goed voorbeeld is de sloop van overtollige bebouwing bij de ontwikkeling van niet-agrarische functies, maar ook het nadrukkelijk vastleggen en beschermen van de natuurwaarden in het gebied. In de toelichting op het bestemmingsplan is een duurzaamheidsparagraaf opgenomen. Hieruit blijkt dat wordt ingezet op een verduurzaming van het buitengebied in de toekomst.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten			X	
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak		X		
3. Imago gemeente		X		
4. Algemene en externe omgeving		X		
5. Veiligheid		X		
6. Financiën		X		
7. Juridisch			X	
8. Planning		X		
9. Kwaliteit uitvoering		X		
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners			X	

Alternatieven

Er zijn twee alternatieve besluiten mogelijk;

1. Het volledige bestemmingsplan niet vaststellen;

In deze situatie wordt het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen niet vastgesteld. Dit betekent dat voor het plangebied geen actueel juridisch-planologisch kader zal worden vastgesteld. Dit betekent dat het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003 het vigerende bestemmingsplan blijft. Dit is niet wenselijk, omdat het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003 is verouderd. Het biedt onvoldoende houvast voor burgers en ondernemers om hun ontwikkelingen mogelijk te maken. Gelet op het voorgaande, is het van belang dat het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 wordt vastgesteld.

2. Het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen;

In dit geval wordt het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen ongewijzigd vastgesteld. Dit betekent dat de Interim omgevingsverordening niet goed is verwerkt in het bestemmingsplan. Dit zal leiden tot een reactieve aanwijzing van de provincie. Ook betekent dit dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden, welke mogelijk niet in overeenstemming zijn met de Interim omgevingsverordening. Daarnaast blijft het bestemmingsplan veel fouten bevatten, bijvoorbeeld bouwvlakken die niet opgenomen zijn op de verbeelding. De bezwaren van de indieners van zienswijzen gericht tegen deze fouten zullen niet worden weggenomen. Ook ligt dan een beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan in de lijn der verwachting.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

Dhr. J.L.A.M. Rutten

De burgemeester,

Dhr. dr. F.A. Petter

Gemeente Bergen op Zoom

RVB21-0016

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 16 maart 2021, nr. RVB21-0016;

gelet op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;

BESLUIT:

1. De zienswijzen onder nummers 2, 16, 2, 25, 31, 37 en 42 genoemd in de Nota van commentaar gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
2. De zienswijzen onder nummers 1, 4, 5, 7, 11, 13, 14, 22, 27, 30, 32, 35, 36, 38, 40, 41, 44 en 46 genoemd in de Nota van commentaar gedeeltelijk gegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
3. De zienswijzen onder nummers 3, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 15, 17, 18, 19, 21, 23, 24, 26, 28, 29, 33, 34, 43 en 45 genoemd in de Nota van commentaar ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
4. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen weergegeven in de bijbehorende bijlage B.
5. Met inachtneming van de wijzigingen voortvloeiend uit de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0256-0301, gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 april 2021.

De griffier,

Mevr. E.P.M. van der Meer

De voorzitter,

Dhr. dr. F.A. Petter

Bylage 6

Van: Overlegorgaan Bergse Scoutinggroepen
Dorpsstraat 13a
4661HL Halsteren

Aan: Gemeenteraad Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

Mede namens:
1. Stichting Troephuis Padvinders
   Kampeer en Bivak Locatie Däneborg
   Bergsebaan 30, 4622 RN Bergen op Zoom
2. Stichting Clubhuis Padvindsters Gilde
   Boslustweg 6, 4624 RH Bergen op Zoom
3. Stichting Scouting Markiezaatsgroep
   Bergsebaan 27, 4622 RN Bergen op Zoom
4. Stichting Clubhuis Petrus en Paulusgroep
   Huijbergsebaan 415, 4624 RG Bergen op Zoom

Onderwerp: **Reactie op Vast te stellen Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020**
Bijlage: **Zienswijze Overlegorgaan Bergse Scoutinggroepen, dd 4 juni 2020**
Datum: **04 mei 2021**

Zeer geachte leden van de gemeenteraad van de gemeente Bergen op Zoom,

1. Inleiding.

Op 4 juni 2020 is het Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 ter inzage gelegd. Dit plan omvat het gebied waarin navolgende vier scoutingterreinen gelegen zijn: Boslustweg 6, Huijbergsebaan 415, Bergsebaan 27 en Bergsebaan 30, allen gelegen in de gemeente Bergen op Zoom. Het Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 is op 8 juni jl. besproken in het Overlegorgaan Bergse Scoutinggroepen (OBS).[1] Het OBS kwam unaniem tot de conclusie dat voornoemd Ontwerpplan, indien dit ongewijzigd vastgesteld zou worden, ingrijpende (en ook financiële) consequenties heeft voor de betreffende scoutinggroepen. Tijdens het overleg werd daarom besloten tot het onder de paraplu van het OBS indienen van een zienswijze voor die aspecten die alle in het plangebied gelegen scoutingterreinen raken.

Ook is gebruik gemaakt van de mogelijkheid de zienswijze mondeling toe te lichten. Hiertoe heeft op 29 juni 2020 een gesprek plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de Stichting clubhuis Padvindsters Gilde, Stichting Clubhuis Petrus en Paulusgroep , Stichting troephuis Padvinders en Stichting Scouting Markiezaatsgroep met mevr Renske van Eldik van de gemeente.

Vervolgens is op 4 juli 2020 uit naam van het Overlegorgaan Bergse Scoutinggroepen (OBS) een zienswijze ingediend op voornoemd Ontwerpplan. Parallel hieraan hebben betrokken stichtingen eveneens afzonderlijk een zienswijze ingediend.

[1] Het OBS is een informeel overlegorgaan waarin alle scoutinggroepen uit de gemeente Bergen op Zoom periodiek samenkomen en samenwerken ter behartiging van de belangen van het groot aantal jeugdleden uit uw gemeente dat lid is van de aangesloten Scoutinggroepen.

2. Doelstelling

Begin april 2021 heeft het OBS een reactie van de gemeente op de ingediende zienswijze ontvangen. Aangenomen wordt dat in de meegezonden Nota van commentaar bij Reclamant 4 de (geanonimiseerde) reactie op de door het OBS ingediende zienswijze is opgenomen.
In OBS-verband zijn de betreffende stichtingen na bestudering van de Nota van commentaar evenwel tot de conclusie gekomen dat, hoewel de gemeente het Ontwerpplan op een aantal punten in positieve zin heeft aangepast, voorliggend bestemmingsplan toch nog onwenselijke beperkingen oplevert ten opzichte van de huidige gebruiksmogelijkheden.

Middels deze brief wil het OBS dan ook de resterende punten onder de aandacht brengen van de leden van de gemeenteraad en de gemeenteraad vragen om deze te betrekken bij de besluitvorming.

In deze brief wordt allereerst ingegaan op enkele wezenlijke procedurele tekortkomingen bij de verwerking van de zienswijzen. Daarna worden aan de hand van de nu nog van belang zijnde punten uit de ingediende zienswijze, en de hierop in de Nota van commentaar door de gemeente gegeven reactie de resterende knelpunten toegelicht. Per knelpunt is een verzoek aan de leden van de gemeenteraad opgenomen.

3. Beschouwing proces

Zoals in punt 1 aangegeven hebben naast het OBS ook de vier betrokken stichtingen, binnen de gestelde termijn, afzonderlijk een zienswijze ingediend. In de nota van commentaar zijn evenwel slechts twee van de vijf ingediende zienswijzen opgenomen. Dit betreft reclamanten 4 en 16. Aangenomen wordt dat met reclamant 4 het OBS wordt bedoeld. Daarnaast is duidelijk dat reclamant 16, Stichting Clubhuis Petrus en Paulusgroep betreft. Drie van de vijf ingediende zienswijzen zijn aldus niet opgenomen in de Nota van commentaar.
Naast het OBS zijn de Stichting Clubhuis Petrus en Paulusgroep en de Stichting Scouting Markiezaatsgroep op begin april jl door de gemeente geïnformeerd. Hierbij hebben zij onder andere de Nota van commentaar ontvangen en zijn geïnformeerd over de mogelijkheid tot inspreken tijdens de beeldvormende gemeenteraadsvergadering van 20 mei 2021.
De overige twee stichtingen zijn evenwel tot op heden niet geïnformeerd. Hoewel Stichting Troephuis Padvinders Kampeer en Bivak Locatie1 Däneborg na indiening van de zienswijze in 2020 wel een ontvangstbevestiging heeft ontvangen, is zij door de gemeente niet geïnformeerd. Dat zelfde geldt voor de op de Stichting clubhuis Padvindsters Gilde die ook een schriftelijk bewijs van ontvangst van de ingediende zienswijze heeft ontvangen. Ook regelmatige navraag bij de gemeente door laatstgenoemde stichting heeft tot op heden niet geleid tot een reactie.

Doordat drie van de vijf ingediende zienswijzen niet zijn verwerkt in de Nota van commentaar wordt de gemeenteraad bestuurlijk onvolledig geïnformeerd. Daarnaast zijn twee van de vijf betrokken stichtingen niet geïnformeerd en niet gewezen op de mogelijkheid tot inspreken. Het OBS trekt dan ook de conclusie dat sprake is van een onaanvaardbaar, onvolledig en onzorgvuldig proces.

Het OBS verzoekt de gemeenteraad tot:

- **Het voor de besluitvorming ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan doen aanpassen van de nota van commentaar door verwerking van de drie nu ontbrekende, ingediende zienswijzen**

- **het ten spoedigste doen informeren van twee bovengenoemde stichtingen die tot op heden geen reactie op de ingediende zienswijzen hebben ontvangen**

4. Reactie naar aanleiding van nota van commentaar

A. Bestemmingsomschrijving jeugdkampen voor eigen leden

Het Ontwerp bestemmingsplan bevatte in artikel 11.1 onder d de bepaling dat de van de aanduiding 'scouting' voorziene 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd zijn voor *'scoutingactiviteiten met voorzieningen voor dagrecreatie en jeugdkampen* ***voor eigen leden'***. In voorliggend Vast te stellen bestemmingsplan is conform de ingediende zienswijzen de beperking 'eigen leden' geschrapt. In het nu voorliggend plan is in de Regels in artikel 10.1 onder c bij de bestemmingsomschrijving opgenomen: ***'ter plaatse van de aanduiding scouting, voor scoutingactiviteiten met voorzieningen voor dagrecreatie en jeugdkampen'***. In artikel 10.3 Specifieke gebruiksregels staat onder i evenwel: ***'ter plaatse van de aanduiding scouting is het organiseren van jeugdkampen buiten de schoolvakanties en weekenden niet toegestaan'***.

Hoewel het OBS de vergroting van de mogelijkheden tot het houden van jeugdkampen verwelkomt, leidt de begrenzing tot weekenden en schoolvakanties toch tot een te grote beperking ten opzichte van het huidig gebruik van de terreinen. Zo houden (Bergse) scholen bijvoorbeeld sinds vele jaren kort voor de schoolvakanties op een aantal van de terreinen meerdaagse schoolkampen. Voor de betreffende stichtingen draagt dit bij aan het genereren van financiële middelen benodigd voor de instandhouding van het gebouw, terrein alsmede het functioneren van de scoutingvereniging. Met de voorgenomen gemeentelijke plannen tot het terugbrengen van de subsidies aan de scoutingverenigingen, vormt het ter beschikking stellen van de terreinen voor jeugdkampen een wezenlijk element in het voort bestaan. Mede hierdoor is het voor die verenigingen nu mogelijk om de contributie op een voor ieder kind/jongere aanvaardbaar niveau te houden. Voor de Petrus en Paulusgroep aan de Huijbergsebaan kan het in de (nabije) toekomst van belang worden als andere inkomstenbronnen (zoals subsidies) afnemen.

Het OBS ondersteunt de gemeente evenwel in haar streven vormen van min of meer permanent verblijf op betreffende scoutingterreinen te voorkomen. Dergelijk gebruik is sinds de ingebruikname niet aan de orde geweest, noch bestaat de wens om dit op enig moment in de toekomst te realiseren. Vormen van permanent verblijf zouden immers direct afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden door de scoutingverenigingen zelf.

Gelet op de wens de huidige mogelijkheden tot het houden van jeugdkampen te behouden, verzoek het OBS de gemeenteraad om het verbod tot het houden van jeugdkampen buiten de schoolvakanties en weekenden wat verder te verruimen.

B. Uitvoeren scoutingactiviteiten buiten voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden binnen het perceel.

Zoals hiervoor bij punt 1 is aangegeven geeft voorliggend bestemmingsplan in artikel 10.1 onder c aan dat op de voor 'Maatschappelijk' bestemde gronden met de aanduiding 'scouting', scoutingactiviteiten met voorzieningen voor dagrecreatie en jeugdkampen kunnen plaatsvinden. Zoals in de ingediende zienswijze is aangegeven zijn, met uitzondering van het terrein aan de Huijbergsebaan 415, de percelen van de scoutingterreinen echter groter dan de in het ontwerp bestemmingsplan van de aanduiding 'scouting' voorziene voor

'Maatschappelijk' aangewezen gronden. De overige terreindelen van de betreffende percelen hebben de bestemming 'Natuur'.

Van oudsher worden de gehele percelen evenwel gebruikt voor scoutingactiviteiten. Op diverse terreinen wordt reeds zeer lang incidenteel ook in de perceelgedeelten met de bestemming 'Natuur' gekampeerd. Voorliggend bestemminsplan lijkt dat evenwel niet meer toe te laten. Voor die terreingedeelten met de bestemming 'Natuur' stelt voorliggend bestemmingsplan dat 'extensief recreatief medegebruik' is toegestaan (artikel 11.1 onder n). De definitie van 'extensief recreatief medegebruik' in artikel 1.57 lijkt kamperen niet toe te staan.[2] Voorliggend bestemminsplan lijkt hiermee een beperking op te leveren ten opzichte van het vigerende, uit 2003 stammende bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan spreekt in Artikel 5.1 onder e dat de voor bos en natuur bestemde gronden bestemd zijn voor 'recreatief medegebruik'. De toelichting bij dat bestemmingsplan geeft zelfs expliciet aan in punt 8.3.5. Recreatie onder e *'Groepskamperen buiten een kampeerterrein': Het incidenteel kamperen door groepen, bijv scoutinggroepen tijdens zomerkampen'. Voor groepskamperen buiten kampeerterreinen worden mogelijkheden geboden op bestaande terreinen'*.

In de ingediende zienswijze heeft het OBS de gemeente verzocht het ontwerp bestemmingsplan in die zin aan te doen passen dat de voor 'Natuur' aangewezen gronden, ter plaatse van de aanduiding 'scouting' mede bestemd worden voor het verrichten van scoutingactiviteiten (middels een functieaanduiding) of de bestemming 'Maatschappelijk' uit te breiden tot het gehele perceel (waarvoor erfpacht overeenkomsten met de gemeente van kracht zijn).
Ten aanzien van dit punt heeft de gemeente niet ingestemd met ons voorstel om de voor het terreingedeelte met de bestemming 'Natuur' ook de aanduiding scouting op te nemen. Strikt geïnterpreteerd zou dit betekenen dat kamperen in de voor natuur bestemde perceelgedeelten na vaststelling van voorliggend plan niet meer mogelijk is.

Gelet op het grote belang om het reeds jarenlange gebruik van de volledige percelen van betreffende scoutingterreinen voor scoutingactiviteiten te kunnen continueren, bestaat de uitdrukkelijke wens een toekomstige situatie te voorkomen waarin de regels uit voorliggend ontwerp bestemmingsplan tegengeworpen zouden kunnen worden aan de scoutinggroepen.

Gelet hierop verzoekt het OBS de gemeenteraad voorliggend bestemmingsplan in die zin aan te doen passen dat scoutingactiviteiten, inbegrepen jeugdkampen in de toekomst onverminderd ook in de voor 'Natuur' aangewezen perceelgedeelten kunnen blijven plaatsvinden.

C. Parkeervoorzieningen

Volgens artikel 10.2 'Bouwregels' onder g van voorliggend bestemmingsplan dient op het perceel in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien. In het Ontwerp Bestemmingsplan was deze bepaling reeds opgenomen in artikel 11.2 onder g.
In de door het OBS ingediende zienswijze is aangegeven dat de scoutingterreinen aan de Bergsebaan 27 en 30 op het eigen perceel, echter gelegen in de terreindelen met de

[2] Artikel 1.57 van het Vast te stellen bestemmingsplan verstaat onder extensief recreatief medegebruik: '*die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, waarbij het aantal recreanten per hectare beperkt is, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie*'.

bestemming 'Natuur' en niet in de terreingedeelten met de bestemming 'Maatschappelijk', parkeergelegenheid hebben. Binnen de bestemming 'Natuur' is de functie parkeren echter niet opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Hierdoor is het onduidelijk of het hebben van parkeergelegenheid in het met de bestemming 'Natuur' aangeduide terreingedeelte van het eigen perceel in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Hierbij werd in de zienswijze voorts aangegeven dat het mede gelet op de veiligheid niet wenselijk is dat geparkeerd moet worden aan de openbare weg en dat jonge jeugdleden de Bergsebaan moeten oversteken.
In de ingediende zienswijze is verder aangegeven dat de scoutingterreinen Boslustweg 6 en Huijbergsebaan 415 geen parkeergelegenheid hebben op het eigen perceel, maar beschikken over parkeerruimte aan de direct aan beide percelen grenzende openbare wegen. Beide percelen zijn zodanig van omvang dat het niet wenselijk is parkeergelegenheid op deze percelen te realiseren. Onduidelijk is of voorliggend bestemmingsplan tot gevolg heeft dat op deze terreinen de parkeervoorzieningen op het eigen perceel binnen de voor 'Maatschappelijk' aangewezen perceelgedeelten dienen te worden gerealiseerd. In de ingediende zienswijze is aangegeven dat voor alle terreinen geldt dat het om veiligheidsredenen en gezien de voor sommige terreinen beperkte ruimte niet wenselijk is auto's te parkeren in de van de aanduiding 'scouting' voorziene voor 'Maatschappelijk' bestemde gronden. Hierdoor zou een situatie ontstaan dat auto's worden gestald midden in het terrein waar scoutingactiviteiten worden ontplooid.

In de ingediende zienswijze werd, gelet op de wens om de huidige voorzieningen voor het stallen van voertuigen te kunnen behouden, de gemeenteraad verzocht om hierin duidelijkheid te verschaffen en zo nodig het ontwerp bestemmingsplan hiertoe te doen aanpassen. In de Nota van commentaar volstaat de gemeente echter met het aangeven dat artikel 11.2 sub k van het Ontwerpplan wordt geschrapt omdat *'deze bepaling niet thuis hoort in een doeleindenomschrijving'*. Vermoedelijk wordt in de nota van commentaar gedoeld op het schrappen van artikel 11.1 sub k. Het schrappen van voornoemd artikel laat evenwel onverlet de handhaving van artikel 11.2 onder g *'op het perceel dient in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien'*.

In de Nota van commentaar wordt aldus geen antwoord gegeven op de in de zienswijze gestelde vraag. Handhaving van artikel 11.2 onder g lijkt onverminderd tot gevolg te hebben dat in de voor 'Maatschappelijk' bestemde gronden met de aanduiding 'scouting' alsnog parkeervoorzieningen dienen te worden aangelegd. Omdat dit in de directe nabijheid is an de scoutinggebouwen waar de jeugdleden hun scoutingactiviteiten uitvoeren, leidt dit zoals in de zienswijze werd aangegeven tot onveilige situaties. Gelet hierop is het van belang dat voorkomen wordt dat voorliggend bestemmingsplan inderdaad tot gevolg heeft dat in deze terreingedeelten parkeervoorzieningen moeten worden aangelegd. Voor alle scoutingterreinen zijn afdoende parkeervoorzieningen beschikbaar, die niet leiden tot onveilige verkeerssituaties. De wens bestaat dan ook om deze situatie te kunnen voortzetten.

Gelet op de wens te voorkomen dat binnen de voor 'Maatschappelijk' bestemde terreingedeelten met de aanduiding 'scouting' in parkeerbehoefte dient te worden voorzien, verzoekt het OBS de gemeenteraad om alsnog de in de zienswijze reeds gevraagde duidelijkheid te geven of kan worden afgezien van het aanleggen van

parkeervoorzieningen in voornoemde terreindelen en zo nodig voorliggend bestemmingsplan hiertoe te doen aanpassen.

5. **Ten slotte**
   Namens alle jeugdleden van de scoutingverenigingen aangesloten bij het OBS danken wij de leden van de gemeenteraad voor de ten opzichte van het Ontwerpplan reeds aangebrachte wijzigingen en de mogelijkheid tot het uiten van onze resterende zorgen ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan.
   Voor het OBS is uitgangspunt dat de activiteiten die de verenigingen op de betreffende terreinen al gedurende tientallen jaren uitvoeren niet worden beperkt. Van een wens tot uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden is evenwel geenszins sprake.
   Gelet hierop hopen we dat u besluit het plan gewijzigd vast te stellen zodat onze jeugdleden ook in de toekomst met veel plezier gebruik kunnen blijven maken van de verschillende terreinen.

Voorzitter OBS

Voorzitter Stichting Troephuis Padvinders

Voorzitter Stichting Clubhuis padvindsters gilde

Voorzitter Stichting Markiezaatsgroep

Voorzitter Stichting Clubhuis Petrus en Paulusgroep

Bijlage 7

AFSCHRIFT UITGIFTE ERFPACHT

Kenmerk: 12128.01

Heden, twee en twintig mei tweeduizend veertien,
verschenen voor mij, mr. ,
notaris te Roosendaal:

1. de heer , te dezer zake wonende aan de te Roosendaal, geboren te Roosendaal en Nispen op , identiteitskaart nummer

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer geboren te Breda op paspoort nummer ,
afgegeven te Woudrichem op negen augustus tweeduizend twaalf, te dezer zake woonplaats en adres kiezende op het kantooradres van na te melden publiekrechtelijke rechtspersoon, die bij het verstrekken van de volmacht handelde in zijn hoedanigheid van burgemeester van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Bergen op Zoom**,
hierna te noemen: "de gemeente", gevestigd te Bergen op Zoom met adres: Jacob Obrechtlaan 4, 4611 AR Bergen op Zoom, (postadres: Postbus 35, 4600 AA Bergen op Zoom),
hierna ook te noemen: "grondeigenaar";
zulks ter uitvoering van de erfpachtsovereenkomst getekend tussen partijen respectievelijk dertien december tweeduizend dertien en drie januari tweeduizend veertien, waarbij de gemeente werd vertegenwoordigd door de heer , daartoe gemandateerd op grond van de door Burgemeester en Wethouwers op negen en twintig juni tweeduizend tien vestgestelde "Regeling Budgethouderschap gemeente Bergen op Zoom ";

2. mevrouw te dezer zake wonende aan de te Roosendaal, geboren te Roosendaal en Nispen op paspoort nummer
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

a. de heer wonende te Bergen op Zoom, geboren te Bergen op Zoom op rijbewijs nummer ,
afgegeven te Bergen op Zoom op vierentwintig juli tweeduizend zeven, gehuwd;

b. de heer
wonende te Bergen op Zoom, geboren te Bergen op Zoom op identiteitskaart nummer afgegeven te Bergen op Zoom op veertien oktober tweeduizend elf, gehuwd,

bij het geven van de volmacht handelend in hoedanigheid van respectievelijk voorzitter en penningmeester van de stichting: **Stichting Scouting Markiezaat**, statutair gevestigd te Bergen op Zoom en kantoorhoudende aan de Bergen op Zoom,

ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41103158,
genoemde stichting hierna te noemen: "erfpachter".

Volmacht

./. Van voormelde volmachten blijkt uit twee daartoe strekkende onderhandse akten, welke aan deze minute zullen worden gehecht.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

Vestiging erfpacht / registergoed

De Gemeente geeft blijkens een met erfpachter aangegane overeenkomst, gedateerd drie januari tweeduizend veertien, in erfpacht aan de erfpachter, die blijkens voormelde overeenkomst van de gemeente in erfpacht aanneemt:
de grond/het terrein plaatselijk bekend Bergsebaan te Bergen op Zoom, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid gedeelte ter grootte van ongeveer één hectare, een en vijftig are en zeven en dertig centiare - of zoveel meer of minder als na kadastrale uitmeting zal blijken - van het perceel kadastraal bekend ***gemeente Bergen op Zoom sectie B nummer 2324,*** *welk perceelsgedeelte globaal is aangegeven op een aan deze akte gehechte situatietekening;*
hierna ook te noemen het "erfpachtgoed" en/of het "erfpachtobject" , door de erfpachter te gebruiken voor recreatieve doeleinden in het bijzonder scoutingsdoeleinden en gedeeltelijk als bos en natuur, zoals nader omschreven in het vigerende bestemmingsplan.

Vestiging recht van opstal

Partijen verklaren dat er tevens ten behoeve van de erfpachter op het erfpachtgoed een recht van opstal wordt gevestigd voor de op het erfpachtgoed aanwezige opstallen, zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Erfpachtsvoorwaarden

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat op de hiervoor in erfpacht uitgegeven grond, de navolgende erfpachtsvoorwaarden van toepassing zijn, te weten:

Artikel 1. Termijn

1. Het tijdvak, waarvoor de uitgifte in erfpacht zal plaatsvinden, wordt geacht te zijn ingegaan per heden.
2. De uitgifte in erfpacht geschiedt voor vijf en twintig achtereenvolgende jaren.
3. Het opstalrecht is in de zin van artikel 5:101 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek afhankelijk van het erfpachtrecht en eindigt mitsdien tegelijk met het erfpachtrecht.

Artikel 2. Canon

1. De door erfpachter verschuldigde canon bedraagt per jaar tweeduizend eenhonderd euro (€ 2.100,00). De canon moet per half jaar steeds bij vooruitbetaling vóór of uiterlijk op één januari en één juli van het jaar zonder enige korting, verrekening of opschorting worden voldaan ten kantore van de kassier van de gemeente Bergen op Zoom of door overschrijving op bankrekeningnummer 28.50.00.942 van de BNG ten name van de

Gemeente Bergen op Zoom onder vermelding van "erfpachtcanon Bergsebaan 27'.

Aan het begin en het einde van de erfpachttermijn wordt de canon over een gedeelte van een jaar naar evenredigheid berekend; de erfpachter zal onder geen beding vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon kunnen vorderen; heeft betaling van het aan de grondeigenaar verschuldigde niet plaatsgehad binnen veertien dagen na de vervaldag, dan is erfpachter aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ten bedrage van één procent van de verschuldigde termijn, welke schadevergoeding voor elke volle maand waarmede de betaling wordt uitgesteld na verloop van bedoelde veertien dagen met één procent van de verschuldigde termijn wordt verhoogd;

3. In de canon is begrepen de vergoeding voor het opstalrecht zodat voor het afhankelijke recht van opstal geen afzonderlijke retributie verschuldigd is.

Artikel. 3. Einde van het recht

1. Het erfpachtrecht - en mitsdien het daarvan afhankelijke opstalrecht - eindigt, onverminderd het bepaalde in artikel 5:98 van het Burgerlijk Wetboek, door het verstrijken van de in artikel 1, lid 2 bedoelde periode waarvoor het is gevestigd;
2. het hiervoor sub 1 bepaalde laat onverlet de bevoegdheid tot opzegging door de gemeente op grond van het bepaalde in de leden 2 en 3 van artikel 5:87 van het Burgerlijk Wetboek alsmede de opzegging om redenen van algemeen belang, als bedoeld in artikel 16;
3. bij het verstrijken van de termijn, waarvoor het erfpachtrecht is verleend, is de gemeente geen vergoeding verschuldigd voor de waarde van de opstallen. De opstallen zijn immers door erfpachter in het verleden opgericht;
4. de erfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen, dat binnen een week na het eindigen van het erfpachtrecht, het Erfpachtobject is ontruimd en ter beschikking van de gemeente is gesteld;
5. indien na het eindigen van het erfpachtrecht het Erfpachtobject niet vrijwillig wordt ontruimd, zullen burgemeester en wethouders de ontruiming op kosten van de gewezen erfpachter kunnen doen bewerkstelligen door middel van de grosse van de erfpachtakte;
6. de grondeigenaar erkent dat bij het einde van het erfpachtrecht op de wijze als hierboven in lid 1 van dit artikel omschreven, erfpachter mede om continuïteitsredenen, er belang bij heeft het Erfpachtobject wederom in erfpacht te verkrijgen. In dat geval zal de grondeigenaar, evenwel met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken, er naar streven om met erfpachter tot overeenstemming te komen over een hernieuwde uitgifte in erfpacht van het Erfpachtobject tenzij andere zwaarwegende belangen zich naar de mening van de grondeigenaar daartegen verzetten.

Artikel 4. Staat van uitgifte

Het terrein wordt in erfpacht uitgegeven in de staat waarin het zich bij het

verlijden van de erfpachtakte bevindt, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen; de grondeigenaar geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning; de erfpachter wordt geacht het in erfpacht uit te geven terrein volkomen te kennen.

Artikel 5. Over-/ondermaat

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte van het terrein waarvan het Erfpachtobject deel uitmaakt zal aan geen der partijen een eis of recht geven tot vermeerdering of vermindering van de canon, ontbinding van de overeenkomst noch aanleiding geven tot enigerlei andere rechtsvordering.

Artikel 6. Zakelijke lasten

Alle zakelijke lasten en belastingen, welke op of wegens de eigendom van het terrein of wegens de daarop gestichte dan wel te stichten opstallen van de onroerende zaak geheven worden, komen met ingang van heden voor rekening van de erfpachter, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd.

Artikel 7. Gebruiksbestemming

De erfpachter is verplicht het in erfpacht uit te geven terrein te bestemmen en te gebruiken voor recreatieve doeleinden in het bijzonder scoutingdoeleinden en gedeeltelijk als bos en natuur, zoals nader omschreven in het vigerende bestemmingsplan en hij mag zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom het erfpachtobject niet voor andere doeleinden gebruiken; deze toestemming kan voor bepaalde tijd of tot wederopzegging worden verleend en daaraan kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 8. Beplanting / perceelsbegrenzing

1. De op het perceel aanwezige bomenopstand en overige beplanting, die overigens gemeente-eigendom zijn en blijven – mag niet worden gekapt of weggehakt noch op enige andere wijze worden verwijderd, dan na voorafgaande toestemming door of namens het college van burgemeester en wethouders; deze toestemming dient schriftelijk te worden gevraagd en verkregen en daaraan kunnen voorwaarden worden verbonden. Hieronder wordt niet verstaand het gebruikelijke bosonderhoud, zoals het kappen van dode bomen dan wel overhangende takken en het bosonderhoud om gevaarlijke situaties te voorkomen.
2. De erfpachter doet afstand van zijn bevoegdheid, omschreven in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, voor zolang en voor zover de aan het in erfpacht gegeven terrein grenzende grond gemeente-eigendom is. De opstallen zijn geheel gebouwd op de in erfpacht uitgegeven grond. Het is verboden de opstallen door middel van verbouwing of aanbouw uit te breiden over andere dan over de in erfpacht uitgegeven grond.

Artikel 9. Vervreemdingsverbod

1. Het erfpachtrecht -en het Erfpachtobject - mag zonder voorafgaande, schriftelijke en eventueel voorwaardelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom niet worden, vervreemd, overgedragen of toebedeeld noch worden gesplitst door overdracht of toedeling van het erfpachtrecht op een gedeelte van de grond, noch mag het worden verhuurd en/of met erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten worden bezwaard;
2. tenzij burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom hebben toegestaan dat van het bepaalde in dit lid wordt afgeweken, moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht en/of het Erfpachtobject of vestiging van zakelijke rechten daarop, dan wel bij het inbrengen van het erfpachtrecht en/of het Erfpachtobject, of van een deel daarvan, in maat- en/of vennootschappen of bij toedeling en/of splitsing ervan (verhuringen en ingebruikgevingen daaronder begrepen) - waardoor het gebruik van het Erfpachtobject door anderen wordt verkregen - het bepaalde in dit lid en het bepaalde in het vorige lid van dit artikel aan elke opvolgende erfpachter, gebruiker en/of zakelijk gerechtigde worden opgelegd en ten behoeve van de grondeigenaar worden bedongen;
3. de grondeigenaar geeft toestemming het terrein en de gebouwen structureel te verhuren aan de verenigingen Scouting Kizito en Scouting Markiezaatsgroep alsmede incidenteel te verhuren aan scoutinggroepen of andere instanties met educatieve grondslag voor bivakkeren (gebouwen) en/of kamperen (terrein). Commerciële verhuur is niet toegestaan.

Artikel 10. Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders

1. Ingeval het erfpachtrecht, na verkregen toestemming ingevolge artikel 9, met één of meerdere hypotheekrechten is of wordt bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen één maand na het verlijden van de akte(n) tot hypothecaire zekerheidsstelling aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom een afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen; de daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van de erfpachter;
2. zolang het erfpachtrecht met één of meerdere hypotheken is bezwaard, zal de grondeigenaar:
   a. de hypotheekhouder(s) tijdig schriftelijk in kennis stellen van feiten of omstandigheden die aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de erfpacht of die de waarde van de erfpacht aanmerkelijk kunnen doen verminderen, een en ander voor zover die feiten of omstandigheden de gemeente bekend zijn of haar redelijkerwijze bekend hadden moeten zijn;
   b. de hypotheekhouder(s) tijdig in kennis stellen van een voornemen tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden en de wijziging niet eerder doorvoeren dan nadat zij de hypotheekhouder(s) gedurende een termijn van twee maanden na die kennisgeving in de gelegenheid heeft gesteld zijn/hun gevoelen omtrent de voorgenomen wijziging

kenbaar te maken; de gemeente zal met het gevoelen en de opvattingen van de hypotheekhouder(s) zoveel als mogelijk is rekening houden bij het doorvoeren van de voorgenomen wijziging van de erfpachtvoorwaarden, voor zover daarvan althans door de hypotheekhouder(s) binnen de gestelde termijn van twee maanden schriftelijk mededeling is gedaan aan de gemeente;

c. de erfpacht niet (doen) beëindigen, met uitzondering van beëindiging in verband met het algemeen belang, als bedoeld in artikel 17, en met uitzondering van opzegging, als bedoeld in artikel 19;

d. overigens bij toepassing van de bepalingen van de erfpachtakte dan wel de bepalingen van eventuele akte(n) tot wijziging van de erfpachtakte, naar redelijkheid en billijkheid rekening houden met de belangen van de hypotheekhouder(s).

Artikel 11. Verplichtingen

1. De erfpachter is verplicht - geheel voor eigen rekening en risico - ervoor zorg te dragen dat in en op het Erfpachtpachtobject de grootst mogelijke zuiverheid heerst; met name moet het onbebouwde gedeelte van het terrein in goede staat worden onderhouden en mag niet worden gebruikt als stortplaats en/of opslagruimte van afvalstoffen, sloopmaterialen en dergelijke;
2. de erfpachter is verplicht het Erfpachtobject in goede staat te onderhouden, zulks ten genoegen van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom, Alle aan het gebouwde te verrichten herstellingen, ook de buitengewone, komen te zijnen laste;
3. de erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle vergoeding van kosten, schade en interesten waartoe zij, wegens gehele of gedeeltelijke instorting van het Erfpachtobject als gevolg van achterstallig onderhoud dat te wijten is aan de erfpachter, mocht worden veroordeeld;
4. de erfpachter is verplicht - onverminderd het hiervoor in artikel 9 bepaalde - zich te onthouden van al datgene, wat:
   a. ten gevolge kan hebben, dat derden op de grond en op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtrecht;
   b. een overgang van het erfpachtrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben waardoor de bepalingen van het erfpachtrecht niet van toepassing zouden zijn;
5. zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom is het de erfpachter - onverminderd het hiervoor in artikel 9 bepaalde - niet toegestaan:
   a. de aard, inrichting of gedaante van het Erfpachtobject te wijzigen, waaronder mede begrepen het aanleggen van verhardingen en installaties;
   b. de bestemming en/of het gebruik van het Erfpachtobject te wijzigen;

c. overeenkomsten met betrekking tot het Erfpachtobject aan te gaan die de gangbare bedrijfsvoering en/of waarde van het Erfpachtobject beïnvloeden;
d. afval of materialen op het Erfpachtobject te (laten) storten of op te (laten) halen;
e. het Erfpachtobject te verhuren, te verpachten, in ondererfpacht te geven of onder welke andere titel ook aan derden in gebruik te geven, dan wel gebruik door derden .
f. uit- en overwegen aan derden toe te staan of te gedogen, anders dan bestaande rechten op het moment van uitgifte in erfpacht;
g. het erfpachtrecht geheel of ten dele te vervreemden, met hypotheek te bezwaren, andere zakelijke rechten erop te vestigen, dan wel in te brengen in een vennootschap of maatschap.

Artikel 12. Gedoogplicht

1. Erfpachter is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het Erfpachtobject is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht;
3. erfpachter is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten;
4. erfpachter is verplicht, voor zover dit in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten de maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke de grondeigenaar dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten;
5. erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt;
6. alle schade, die een gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 bedoelde zaken zal door de grondeigenaar of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, op haar kosten worden hersteld of, indien erfpachter dat wenst, aan erfpachter worden vergoed;
7. partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden 1 tot en met 5 als kwalitatieve verplichting rusten op erfpachter en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het erfpachtrecht en/of het Erfpachtobject onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van zaak zullen krijgen.

Artikel 13. Verzekeringsplicht

1. De erfpachter is verplicht de gemeenschap waarvan het Erfpachtobject, deel uitmaakt, hieronder wordt verstaan de opstalen, steeds ten genoegen van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom

collectief tegen brand- en stormschade te verzekeren en verzekerd te houden en ingeval van schade ten belope van de uit te keren penningen te herbouwen of te herstellen;

2. de erfpachter is verplicht te voldoen aan de door burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom uit brandveiligheidsoverwegingen gestelde respectievelijk te stellen eisen.

Artikel 14. Verbodsbepalingen inzake het gebruik

Reclame: De erfpachter mag op of aan het Erfpachtobject en de gemeenschap waarvan dat Erfpachtobject deel uitmaakt geen reclame en/of reclameborden (doen) aanbrengen op een andere wijze dan door of vanwege het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom is goed bevonden;

Waarborgplicht genot van derden: de erfpachter is verplicht het rustig genot te waarborgen van de omliggende en belendende percelen, en hij mag niets verrichten hetgeen ertoe zou kunnen strekken dat (gebruiks)rechten van derden daardoor verminderen of ongemakkelijker worden gemaakt.

Artikel 15. Toezicht nakoming voorwaarden

De erfpachter is verplicht tot het Erfpachtobject en de gemeenschap waarvan dat Erfpachtobject deel uitmaakt te allen tijde toegang te verlenen aan ambtenaren en werklieden van de gemeente Bergen op Zoom, indien zulks voor het houden van toezicht op de naleving der voorwaarden van de erfpachtovereenkomst, het doen van opmetingen en soortgelijke werkzaamheden nodig is.

Artikel 16. Tussentijdse beëindiging in verband met algemeen belang

1. Aan het erfpachtrecht kan te allen tijde een einde worden gemaakt, indien de gemeenteraad van de gemeente Bergen op Zoom bepaalt, dat het algemeen belang de beëindiging tegen de in het desbetreffende besluit genoemde datum wenselijk en/of noodzakelijk maakt en uit dien hoofde de erfpacht laat opzeggen; tussen de datum van beëindiging van de erfpacht en de datum van het vorenbedoeld raadsbesluit zal een termijn liggen van tenminste drie jaren;
2. de opzegging geschiedt bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar; de opzegging moet binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen, voor zover die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht - en eventueel op het ondererfpachtrecht - in de openbare registers staan ingeschreven;
3. ingeval van opzegging van de erfpacht, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, vergoedt de grondeigenaar aan de erfpachter de waarde van de investeringen welke door de erfpachter met toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn aangebracht, welke waarde nu voor alsdan wordt bepaald op de na aftrek van eventuele overheidssubsidie en/of eventuele bijdragen van derden ten laste van de

erfpachter blijvende werkelijke stichtingskosten, verminderd met drie procent afschrijving per jaar met ingang van één januari tweeduizend elf;

4. de schadevergoeding, zoals die op de voet van het gestelde in lid 3 wordt overeengekomen casu quo. wordt vastgesteld, komt ten goede aan erfpachter, na aftrek van al hetgeen erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht en/of het Erfpactobject nog aan de grondeigenaar verschuldigd is;
5. indien het erfpachtrecht ten tijde van de beëindiging met hypotheek is bezwaard, wordt - in afwijking van het gestelde in lid 4 - de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen met betrekking tot het erfpachtrecht en/of het Erfpachtobject nog aan de gemeente verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd, zij het met een maximum tot aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) nog toekomt ingevolge de betrokken hypothecaire lening; een eventueel daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding zal worden uitgekeerd aan de erfpachter;
6. indien het erfpachtrecht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel is de grondeigenaar bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het besluit van de gemeenteraad en naar de aan de erfpachter gedane opzegging;
7. indien, op de dag dat het erfpachtrecht eindigt, het perceel grond en de opstal niet zijn ontruimd, kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom, zonder nadere ingebrekestelling, de ontruiming doen bewerkstelligen.

Artikel 17. Boeteclausule

1. Onverminderd de verplichting van de erfpachter om alle voorwaarden na te leven, verbeurt de erfpachter bij overtreding en/of niet-nakoming van één van de bepalingen van de artikelen 11, 12, 13 lid 2 en 14 en na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door de grondeigenaar met inachtneming van een termijn van acht (8) werkdagen ten behoeve van de gemeente Bergen op Zoom een boete van vijftig euro (€ 50,00) per dag voor elke dag of gedeelte daarvan dat de overtreding en/of niet-nakoming voortduurt onverminderd het recht van de grondeigenaar op nakoming ;
2. onverminderd de verplichting van de erfpachter om alle voorwaarden na te leven, verbeurt de erfpachter bij overtreding en/of niet-nakoming van één van de bepalingen van de artikelen 7 en 13 lid 1 en na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door de grondeigenaar met inachtneming van een termijn van acht (8) werkdagen ten behoeve van de gemeente Bergen op Zoom een boete van een-honderd euro (€ 100,00) voor elke overtreding en/of niet-nakoming, onverminderd het recht van de grondeigenaar op nakoming en/of vergoeding van meerdere kosten, schaden en interesten;
3. onverminderd de verplichting van de erfpachter om alle voorwaarden na te leven, verbeurt de erfpachter bij overtreding van het vervreemdingsverbod, bedoeld in artikel 9 lid 1 jegens de grondeigenaar een boete van

eenduizend euro (€ 1.000,00) onverminderd het recht van de grondeigenaar op nakoming en/of vergoeding van meerdere kosten, schaden en interesten.

Artikel 18. Opzegging in verband met nalatigheid erfpachter

1. Ingeval de erfpachter gedurende meer dan twee jaren niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon of (anderszins) in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn (andere) verplichtingen, is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom gerechtigd om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het erfpachtrecht op te zeggen. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
   Alvorens tot opzegging over te gaan zal van het voornemen daartoe schriftelijke kennis worden gegeven aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder en er zal niet tot opzegging van het erfpachtrecht worden overgegaan, indien binnen een termijn van drie maanden, volgende op de datum van de kennisgeving, erfpachter alsnog zijn verplichtingen nakomt, respectievelijk indien de hypotheekhouder namens de erfpachter aan die verplichtingen voldoet dan wel het erfpachtrecht verkoopt, hetzij executoriaal dan wel ingevolge een beding ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek. Op verkoop van het erfpachtrecht door de hypotheekhouder, als hiervoor bedoeld, is artikel 10, lid 3 van toepassing;
2. ingeval van opzegging van de erfpacht, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, zal aan de erfpachter worden vergoed de waarde van het erfpachtrecht, waaronder niet begrepen de waarde van de opstal(len), op het moment van de beëindiging, verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van het erfpachtrecht te vorderen heeft, kosten, schade en rente daaronder begrepen;
3. de erfpachter is niet gerechtigd de erfpacht op te zeggen gedurende de termijn waarvoor deze is aangegaan, tenzij er sprake is van zwaarwegende redenen om tot opzegging over te gaan. Partijen treden alsdan met elkaar in overleg;
4. het bepaalde in lid 1 t/m 4 van dit artikel laat evenwel onverlet de bevoegdheid tot opzegging door de gemeente, als grondeigenaar op grond van het bepaalde in art. 5:87 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek alsook de bevoegdheid van partijen om tussentijds anders overeen te komen.

Artikel 19. Canonherziening periodiek

1. Telkens na verloop van vijf erfpachtjaren - kan de canon door de gemeente en de erfpachter in onderling overleg voor de volgende vijf erfpachtjaren worden herzien;

indien over de vaststelling van de nieuwe canon binnen een maand na verloop van een termijn van vijf jaren geen overeenstemming wordt verkregen, geschiedt de vaststelling bindend door een commissie van drie deskundigen; van deze commissie van deskundigen wordt één benoemd door of vanwege het gemeentebestuur, één door de erfpachter waarna de derde door deze twee aldus benoemde deskundigen wordt aangewezen; wanneer alle drie deskundigen of twee van hen het over de hoogte van de schade eens zijn, wordt hun taxatie aangenomen; voor het geval alle drie van gevoelen (mochten) verschillen wordt als taxatie aangenomen de helft van de som van de beide taxaties waartussen het geringste verschil ligt, terwijl, indien het verschil tussen de laagste en de middelste taxatie gelijk is aan het verschil tussen de middelste en de hoogste taxatie, de middelste taxatie wordt aangenomen. De nieuwe canon zal in geen geval dalen beneden het laatst vastgestelde bedrag.

De hiervoor omschreven wijze van herziening is van toepassing op het volgende tijdvak van vijf jaren; de kosten der vaststelling zullen door de erfpachter en de gemeente Bergen op Zoom, elk voor de helft, worden gedragen.

Artikel 20. Bodemonderzoek

1. Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het in terrein waarvan het Erfpachtobject deel uitmaakt is door Klijn Bodemonderzoek B.V.in opdracht van de gemeente Bergen op Zoom een verkennend NEN-bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 13KL257 gedateerd vijf september tweeduizend dertien). Tevens zijn de resultaten per brief bevestigd door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) de dato twee oktober tweeduizend dertien. Uit het bodemrapport en het schrijven van de OMWB blijkt dat er sprake van licht verhoogde gehalten aan PAK en/of zware metalen in de grond en licht verhoogde waarden voor metalen in het grondwater. In casu is er sprake van dermate geringe verhogingen voor PAK en lood in de grond en barium en zink in het grondwater dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. De beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten, maakt dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik als scoutingdoeleinden.
2. Onder verontreiniging casu quo onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaarbare stoffen worden niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 21. Regeling bij einde erfpacht en bodemtoestand

1. Onverminderd de verplichting van de erfpachter om het erfpachtterrein bij beëindiging hetzij tussentijds hetzij na verloop van de overeengekomen erfpachttermijn - in goede staat op te leveren, is erfpachter tevens verplicht

het erfpachtterrein in niet-verontreinigde staat op te leveren; ten bewijze daarvan zal hij geheel voor eigen rekening en risico, in overleg met de gemeente Bergen op Zoom, afdeling Vastgoed en Projecten van de gemeente Bergen op Zoom op het erfpachtterrein een bodemonderzoek laten uitvoeren door een daartoe gespecialiseerd onderzoeksbureau en overigens conform de dan daarvoor geldende normen en richtlijnen en zal hij van het onderzoeksrapport een exemplaar verstrekken aan de gemeente Bergen op Zoom. Bij dat onderzoek moeten tenminste dezelfde locatie worden onderzocht als die welke bij aanvang van deze erfpachtovereenkomst ingevolge artikel 20 door of vanwege de gemeente Bergen op Zoomwerd onderzocht, zonodig aangevuld met die locaties waarop gedurende de erfpachtperiode activiteiten zijn of werden ontwikkeld waarbij milieuschadelijke stoffen voorkomen of gebruikt (kunnen) zijn, zulks ter beoordeling van het College van Burgemeester en Wethouders van Bergen op Zoom. Ingeval bij dat onderzoek mocht blijken, dat de bodem verontreinigd is, verplicht erfpachter zicht jegens de gemeente Bergen op Zoom die verontreiniging geheel voor zijn eigen rekening en risico te doen wegnemen (saneren), uiterlijk binnen een maand nadat door de gemeente Bergen op Zoom daarom schriftelijk is verzocht. Bij niet-nakoming of bij overtreding van deze bepaling verbeurt erfpachter bij wijze van vooraf vastgestelde schadevergoeding aan de gemeente een dadelijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) onverminderd het recht van de gemeente Bergen op Zoom op vergoeding van overige kosten, schaden en interesten; voorts zal alsdan de gemeente Bergen oop Zoom gerechtigd zijn die verontreiniging voor rekening van erfpachter weg te (doen) nemen.

2. Na sanering van de bodem door en voor rekening van erfpachter, als onder lid 1 van dit artikel bedoeld, zullen door of in opdracht van de afdeling Vastgoed en Projecten van de gemeente Bergen op Zoom, bodemmonsters worden genomen ter vaststelling van het feit of erfpachter al dan niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen tot oplevering van het erfpachtterrein in niet-verontreinigde staat.

Artikel 22. Recht van koop

De grondeigenaar verleent aan erfpachter, waarbij de erfpachter van verhuurder aanvaardt, een eerste recht van koop voor het erfpachtobject gedurende de looptijd van de erfpacht. De erfpachter kan diens recht van koop inlossen door middel van een aangetekend schrijven. De koop geschiedt tegen de alsdan op te stellen voorwaarden en prijs. Het staat de grondeigenaar vrij het erfpachtobject aan derden te koop aan te bieden gedurende de looptijd van de erfpacht, indien de erfpachter schriftelijk laat weten niet tot aankoop wenst over te gaan.

Artikel 23. Continuatie

1. Tenminste twee jaar voor het einde van de termijn waarvoor het Erfpachtobject in erfpacht is uitgegeven zullen burgemeester en

wethouders van de gemeente Bergen op Zoom de erfpachter bij aangetekende brief hieraan herinneren; aan verzuim hiervan is echter geen rechtsgevolg verbonden;

2. de erfpachter kan binnen de periode van twee jaar voorafgaand aan het verstrijken van de termijn waarvoor het Erfpachtobject in erfpacht is uitgegeven aan de grondeigenaar bij aangetekende brief te kennen geven dat continuatie op prijs wordt gesteld.

Artikel 24. Kosten akte voor rekening erfpachter

Alle kosten en rechten van het vestigen en van de tenuitvoerlegging van het erfpachtrecht, waartoe behoren de kosten van het opmaken van de desbetreffende akte en van een eventuele rectificatieakte daarvan, alsmede van het aan de grondeigenaar te verstrekken afschrift van de desbetreffende akte en alle kosten en rechten der kadastrale opmeting van het in erfpacht uit te geven terrein, komen voor rekening van de erfpachter.

Artikel 25. Verzuim

1. Indien de erfpachter een termijn, binnen welke hij een verplichting nakomen moet, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt zulks met uitzondering van het bepaalde in artikel 17 leden 1 en 2;
2. burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom kunnen verlenging van de in deze voorwaarden bepaalde termijn voor het inleveren van stukken schriftelijk toestaan.

Artikel 26. Faillissement en dergelijke.

Indien erfpachter failliet gaat , wordt opgeheven of zijn activiteiten grotendeels staakt in het Erfpachtobject zal de grondeigenaar de erfpacht kunnen opzeggen op de wijze en onder dezelfde condities als hierboven bepaald in artikel 18.

Kwalitatieve verplichting

Met betrekking tot een kwalitatieve verplichting ten aanzien van het erfpachtgoed, wordt verwezend naar een akte van levering op twaalf augustus negentienhonderd acht en negentig verleden voor een waarnemer van mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris te rotterdam, bij afschrift ingeschreven bij de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien augustus negentienhonderd acht en negentig, in register hypotheken 4, deel 11599 nummer 10, woordelijk luidend:

"14.1 Koper is ermee bekend en aanvaardt uitdrukkelijk dat het verkochte is belast met, en aan koper wordt overgedragen onder de last van een kwalitatieve verplichting, inhoudende de verplichting van koper te dulden dat Railinfratrust B.V. als goederenrechtelijke gerechtigde tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur, op, boven en/of in het verkochte Voorzieningen heeft als hierna nader omschreven. Deze kwalitatieve verplichting is bedongen en opgenomen in de akte waarbij verkoper het verkochte verkreeg. Op die akte zijn van toepassing de

Algemene Voorwaarden Vastgoed als vermeld in de in de vorige volzin bedoelde akte, in welke Algemene Voorwaarden deze kwalitatieve verplichting nader is uitgewerkt. Onder Voorzieningen worden in dit verband verstaan: glasvezel-, koperen en overige kabels en daarbij behorende leidingen (boven)leidingen, (dwerg)seinen, bovenleidingportalen – en eventuele daarbij behorende trekschoren en ankerblokken en/of draagarmen -, voedings en relaiskasten, duikers, lichtmasten, materpalen, railverkeersborden, , overweginstallaties, (vrijdragende) perronoverkappingen en/of luifels en overige tot d e railverkeers- en vervoersinfrastructuur behorende voorzieningen nader zijn omschreven in bedoelde Algemene Voorwaarden Vastgoed."

Koper neemt die verplichtingen op zich, zal deze nakomen en zal deze ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel bedingen.

Deze verplichtingen worden door verkoper voor en namens de belanghebbenden van deze verplichtingen aanvaard.

Woonplaatskeuze

Voor de gevallen dat de wet woonplaatskeuze in Nederland voorschrijft kiezen partijen woonplaats ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte aan de Brugstraat 35 te Roosendaal.

Overdrachtsbelasting

Ter berekening van de overdrachtsbelasting verklaarden partijen dat de gekapitaliseerde erfpachtscanon van het verkochte bedraagt zeven en twintigduizend vierhonderd vijf euro (€ 27.405,00).

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

in minuut is verleden te Roosendaal op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben deze verklaard vooraf van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om [illegible] te [illegible].

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



De ondergetekende, mr. notaris te Roosendaal, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

2

Van	Provincie Noord-Brabant <provincie-noord-brabant>
Aan	Gemeente Bergen op Zoom <gemeente-bergen-op-zoom>
Onderwerp	**Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Oost 2020'**
Ter attentie van	
Zaak identificatie	
Datum	16-11-2022 09:41:34

Geachte lezer,

zie in de bijlage het document behorende bij de door u gedane aanmelding inzake ruimtelijke plannen.

Met vriendelijke groet,

Provincie Noord-Brabant,

Bijlage:

- BergenOpZoomVeeglplanBuitengebiedOost2020.pdf (82.72 kB)

Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

Datum
16 november 2022
Ons kenmerk
C2304703/5161948
Uw kenmerk
-
Contactpersoon

Telefoon

Email

Bijlage(n)
-

Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Oost 2020'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Oost 2020' ligt tot en met 16 november 2022 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving
Het ontwerp Veegplan Buitengebied Oost 2020 voorziet in herziening van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 voor een beperkt aantal adressen, waaronder :
-het wijzigen van de (voormalige) agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming,
-de legalisering van een woning (voormalige mantelzorgwoning) met een ruimte-voor-ruimte titel,
-vormverandering van een bestemmingsvlak voor een paardenhouderij en
- een aanpassing van de gebruiksregeling voor scoutingactiviteiten.

Vooroverleg
Over de voorgenomen aanpassingen van het bestemmingsplan Buitengebied Oost heeft eerder ambtelijk en mondeling overleg plaatsgevonden.

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld

die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Inhoudelijk standpunt
In beginsel hebben we geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijzigingen. Wel hebben we een paar opmerkingen ten aanzien van de onderbouwing.

Burgerwoningen en zorgvuldig ruimtegebruik

Bij het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning moet zijn verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt op grond van artikel 3.69 sub d IOV. Daarnaast dient voldaan te worden aan de regionale afspraken Kwaliteitsverbetering West- Brabant.
Ontwikkelingen waarbij een agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming vallen binnen categorie 2 volgens deze afspraken als voldaan wordt aan het uitgangspunt dat : *het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.*
Bij de voorgenomen ontwikkelingen wordt aan dit laatste uitgangspunt voldaan.

Wij missen echter voor bepaalde adressen een nadere motivering, dat er geen sprake is van overtollige bebouwing in de zin van artikel 3.69 sub d IOV.
Voor de Heiblokseweg 1. het Laag 6 en de Moerstraatseweg 89 blijft namelijk 225 m2, 250 m2 staan. 270 m2 aan bijgebouwen staan.
Het moet duidelijk zijn dat deze bijgebouwen een functie hebben.

In artikel 8.2.2. is een maatvoering van maximaal 100 m2 opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen bij een woning.
Wij verzoeken de maximale omvang van bijgebouwen, welke afwijkend is voor een aantal adressen uit dit plan specifiek vast te leggen in de regels en of op de Verbeelding.

Provincie Noord-Brabant

Datum
16 november 2022
Ons kenmerk
C2304703/5161948

Conclusie
Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

3

Gemeente Bergen op Zoom
I22-092212
Reg. datum: 01/11/2022

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Retouradres: Rijkswaterstaat | Postbus 2232 | 3500 GE Utrecht

RWS INFORMATIE
Gemeenteraad van de gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom.

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Magistratenlaan 82
5223 MD 's-Hertogenbosch
Postbus 2232
3500 GE Utrecht
T 088 797 48 80
F 088 797 48 81
www.rijkswaterstaat.nl

Contactpersoon

Datum 31 oktober 2022
Onderwerp Ambtshalve reactie ontwerp bestemmingsplan Veegplan Oost

Ons kenmerk
RWS-2022/32740

Uw kenmerk
plancode
NL.IMRO.0748.BP0269-0201

Bijlage(n)
-

Geachte Raad,

Op 5 oktober 2022 heeft u middels publicatie in het Gemeenteblad (nr. 437224) bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Oost 2020' met ingang van donderdag 6 oktober 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage ligt.

Ten aanzien van dit ontwerpbestemmingsplan is er 1 locatie die aanleiding geeft tot het indienen van een ambtshalve reactie, te weten de Verlengde Zandstraat 7, het vergroten van het bouwvlak ten behoeve van een paardenhouderij.

In het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Oost is in artikel 32.17 van de regels opgenomen dat er binnen de vrijwaringszone weg -overlegzone geen bebouwing mag worden opgericht en indien dit middels omgevingsvergunning toch wordt toegestaan er eerst advies wordt ingewonnen bij de wegbeheerder. De locatie van het huidige bouwvlak valt al deels binnen deze vrijwaringzone, de geplande uitbreiding gaat nog dichter richting de rijksweg en staatseigendom. Het verbaast mij dat er geen enkel vooroverleg met Rijkswaterstaat heeft plaatsgevonden over deze uitbreiding. Er zijn ter plaatse geen plannen voor een wegverbreding maar het vergroten van het bouwvlak zou een toekomstige uitbreiding van de rijksweg A4/A58 kunnen belemmeren.

Vanuit het belang van de wegbeheerder ziet Rijkswaterstaat het realiseren of uitbreiden van bouwplannen zo kort op de rijksweg niet als een wenselijke situatie, aangezien het plaatsen van bouwwerken toekomstige uitbreiding onmogelijk of onnodig duur maakt, echter nu er geen concrete plannen zijn voor uitbreiding van de rijksweg zijn er geen redenen om negatief te adviseren op het vergroten van het bouwvlak.

In de toelichting is opgenomen dat de verlenging zal worden gebruikt voor verschillende trainingsdoeleinden waaronder paardencoaching voor het begeleiden van kinderen, jongeren en volwassenen. Er worden onder andere autistische kinderen, volwassenen met trauma's en psychologische patiënten begeleid. Gezien de toelichting rijst de vraag of de verlenging van de hal niet valt onder een bestemming die meer gericht is op deze zorg.

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Datum
31 oktober 2022

Ons kenmerk
RWS-2022/32740

In dat geval gaan mogelijk akoestische eisen gelden en is het aan de gemeente om daar iets van te vinden. Deze afweging zie ik niet terug in de toelichting.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT,
namens deze,
Afdelingshoofd Netwerkontwikkeling en Visie
Rijkswaterstaat Zuid-Nederland,

4

van DUN ontwerp&planologie
vormgevers van uw ruimte

Gemeente Bergen op Zoom
I22-091992
Reg. datum: **31/10/2022**

Gemeenteraad
Van de gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

Someren, 27-10-2022

Uw kenmerk: Ons kenmerk: FA/19116.003/535907

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Oost 2020
Locatie: Het Laag 6, Bergen op Zoom

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens mevrouw woonachtig aan Het Laag 6 te Bergen op Zoom dienen wij hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Oost 2020'. Deze zienswijze heeft betrekking op bovengenoemde locatie van mevrouw

In het veegplan is de locatie aan Het Laag 6 te Bergen op Zoom opgenomen zodat hier de bestemming wordt gewijzigd van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming. Gelijktijdig wordt de vergunde paardenbak correct bestemd in het bestemmingsplan. Als bijlage 9 bij de toelichting is een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd waarin de ontwikkeling is onderbouwd. In deze onderbouwing is tevens opgenomen dat een gedeelte van de aanwezige bebouwing wordt gesloopt en er 250 m^2 aan bijgebouwen aanwezig blijft op de locatie.

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is echter niet opgenomen dat er op deze locatie een oppervlakte van 250 m^2 aan bijgebouwen is toegestaan. In artikel 8.2.2 onder c is opgenomen dat er maximaal 100 m^2 aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. De regels komen derhalve niet overeen met hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

Wij verzoeken u hierbij om bij vaststelling van het plan een regel toe te voegen aan artikel 8.2.2 zodat ter plaatse van de locatie Het Laag 6 te Bergen op Zoom maximaal 250 m^2 aan bijbehorende bouwwerken is toegelaten. Hiermee worden alle aanwezige bijgebouwen die in stand worden gehouden positief bestemd en vallen zij niet onder het overgangsrecht.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Van Dun Ontwerp & Planologie

Van Dun Ontwerp en Planologie
Raadhuisstraat 32
5126 CJ Gilze
T 013 519 94 58
Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl
KvK 180 61 619
IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
BTW 809392720B01

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV.

5

7 november 2022 ,

Aan de gemeenteraad van Bergen op Zoom ,

Onderwerp , "' Veegplan Buitengebied Oost 2020'"

Hierbij dien ik mijn zienswijze in tegen dit plan , een en ander heb ik mondeling reeds aangegeven .

Er is volgens mij sprake van een misverstand , daar in het schrijven van de gemeente aan de Raad v State Afdeling bestuursrechtspraak ,datum 8 april 2022 , op pagina 8- 1` alinea gesproken wordt over -veegplan- , maar in het telefonisch gesprek--- 7 nov 2022-- met ambtenaar van gemeente wordt gesteld ,dat bedoeld is geworden reparatie –plan in plaats van veegplan , derhalve is een en ander onduidelijk geworden en zal ik ter bescherming van mijn rechten nu reageren.

Naar aanleiding telefoongesprek kreeg ik binnen 1 uur een mail v betreffende ambtenaar ,waarbij bevestigd is geworden , dat er een reparatieplan zal komen , nadat Raad v State een uitspraak gedaan heeft.

Mijn percelen vallen niet onder dit veegplan is mij gesteld geworden , door betreffende ambtenaar in het telefoongesprek.

Ik ga er dan ook vanuit dat dit veegplan niet van toepassing is t.av. mijn percelen . De Regels in dit veegplan zijn anders genummerd in de artikelen ,dan in het Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 , hetgeen lastig is in het verwijzen naar en een en ander is zo niet te volgen.

De regelgeving omtrent archeologische waarden art 24 en art 25 Archeologie 1 en 2 , art 24- 25 Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 , moeten gelet uitspraak Raad v State t.a.v. mijn percelen veranderd worden.

Artikel 32.19 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2 , art 32.19 Buitengebied – Oost 2020 ,, moet gehandhaafd blijven ,vanwege het feit

dat plan Poortgebied nog niet door de raad is goed gekeurd , zodat op deze gronden weleens een totaal andere ontwikkeling kan gaan plaats vinden , zoals bijv , vd Valk in combinatie met landschapspark van recreatie - woningen op energie neutrale basis met een implementatie van nieuwe technieken in energie en bouwmaterialen , waarbij dergelijke woningen als voorbeeld kunnen dienen , waardoor de maatschappelijke waarde van plan Poortgebied op een veel hoger niveau komt , dan het vestigen van een Mcdonald en Kentucky .

Ook de natuur zal hierdoor beter tot ontwikkeling komen . Men kan er een educatieve functie aankoppelen . Er kan een project gemaakt worden met enige uitstraling naar de omgeving , maar met een Mcdonald en Kentucky gaat dat niet worden .

Ook de energy- hub hoort totaal niet in deze omgeving , planologisch een grote fout . Deze energy – hub hoort elders thuis tegen de A-4 gebouwd , maar niet in een landschapspark .

Ik geef u gratis advies in planologie en landinrichting , doet er wat mee , zal ik zeggen .

Als u twijfelt aan mijn advies stel ik U voor, neem een goede landschapsarchitect voor advies. Ik kan u er naar verwijzen eventueel .

Zoals gesteld is geworden , door ambtenaar op 7 november 2022 , vallen mijn percelen niet onder dit plan , maar indien anders, behoud ik mijn rechten en weren , om alsnog te reageren .

Indien ik ten gevolge van dit plan schade ondervind , behoud ik mijn recht tot het claimen van deze schade . Ik doe dit schrijven onder behoud al mijn rechten en weren .

Hoogachtend ,

6

Van:
Verzonden: dinsdag 15 november 2022 10:51
Aan:
Onderwerp: RE: Ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Oost 2020'

Hallo

Ik heb de objecten gecontroleerd op Externe Veiligheid en getoetst aan de beleidsregels bereikbaarheid en bluswater.
In het rood is aangegeven of EV of Bluswater aandacht behoeft in de toelichting en of motivering.
In het groen geen opmerkingen en voldoet het aan de beleidsregels.

Met vriendelijke groeten

Ing. | Adviseur RBCB (Omgevingsveiligheid) | Adviseur Gevaarlijke Stoffen | Brandweer Midden- en West-Brabant | Sector Risico- en Crisisbeheersing| Tramsingel 71 Breda |Postbus 3208 5003 DE Tilburg |·
Brandweer Midden- en West-Brabant maakt onderdeel uit van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

Van:
Verzonden: maandag 10 oktober 2022 12:39
Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Oost 2020'

Beste heer/mevrouw,

Ik wil u graag informeren over het ontwerpbestemmingsplan ‘Veegplan Buitengebied Oost 2020’, Bergen op Zoom.

Het college van burgemeester en wethouders maakt bekend dat het ontwerpbestemmingsplan ‘Veegplan Buitengebied Oost 2020’ gereed is voor terinzagelegging.

Doel en plangebied
Op 30 september 2021 is het bestemmingsplan “Buitengebied Oost 2020” vastgesteld. Dit plan is conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen. Voor een aantal lopende (kleinschalige) initiatieven is besloten een zogenaamd veegplan op te stellen. Dit veegplan bevat de juridische-planologische regeling voor deze ontwikkelingen. Naast deze initiatieven voorziet het veegplan in een regeling voor de binnen het plangebied gelegen scoutingslocaties, waarbij de activiteiten met betrekking tot jeugdkampen worden geformaliseerd.

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende locaties:
• Bergsebaan 36a, toevoegen van een zelfstandige woning: gGelegen binnen de 200 m van de infrastructuur conform; Standaardadvies bluswater akkoord
• Bergsebaan 97, omzetten van agrarische functie naar wonen: geen opmerkingen bluswater akkoord
• Heiblokseweg 1, omzetten van agrarische functie naar wonen: geen opmerkingen bluswater akkoord
• Het Laag 6, omzetten van agrarische functie naar wonen: geen opmerkingen bluswater akkoord
• Luienhoekweg 5, omzetten van agrarische functie naar wonen: geen opmerkingen bluswater akkoord
• Verlengde Zandstraat 7, vergroten van het bouwvlak ten behoeve van een paardenhouderij: geen opmerkingen bluswater akkoord
• Moerstraatsebaan 55, omzetten van omzetten van agrarische functie naar wonen in com binatie met bedrijfsmatige activiteit aan huis (hovenierbedrijf): geen opmerkingen; bluswater akkoord

• Moerstraatsebaan 89, omzetten van agrarische functie naar wonen: geen opmerkingen; bluswater akkoord
• De volgende scoutingslocaties: Stichting clubhuis Padvindsters Gilde gevestigd aan de Boslustweg 6: geen opmerkingen; bluswater niet akkoord afstand tot brandkraan groter dan 200m
Stichting Troephuis Padvinders, gevestigd aan de Bergsebaan 30: gelegen binnen de EV gebied; bluswater akkoord
Stichting Scouting Markiezaatsgroep gevestigd aan de Bergsebaan 27: gelegen binnen het EV gebied; bluswater akkoord
en Scouting Petrus en Paulus, gevestigd Huijbergsebaan 415: gelegen binnen een PR 10-6 en belemmeringenstrook; bluswater akkoord

Kennisgeving besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling
Het college van burgemeester en wethouders maakt bekend dat zij op grond van de Wet milieubeheer op 26 juli 2022 een beslissing hebben genomen ten aanzien van de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor deze ontwikkelingen.
Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling die ten behoeve van deze ontwikkelingen is uitgevoerd, blijkt dat er geen significantie nadelige gevolgen voor het milieu zijn die het maken van een milieueffectrapport dan wel milieueffectbeoordelingsrapport rechtvaardigen. Er kan worden volstaan met de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Ter inzage
Het ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van donderdag 6 oktober 2022 gedurende zes weken voor een ieder
ter inzage in de leeshoek van het stadskantoor aan de Jacob Obrechtlaan 4 in Bergen op Zoom. Het bestemmingsplan is digitaal beschikbaar via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl onder plancode NL.IMRO.0748.BP0269-0201. U kunt het bestemmingsplan ook vinden op de gemeentelijke website www.bergenopzoom.nl, vanuit hier wordt u doorgestuurd naar de landelijke informatievoorziening.

Reageren
Gedurende genoemde periode van zes weken kan eenieder schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken bij de gemeenteraad. Schriftelijke reacties kunnen worden ingezonden
naar het postadres: Postbus 35, 4600 AA Bergen op Zoom.
Indien u een mondelinge reactie wenst in te brengen, kunt u contact opnemen met een medewerker van de het team
Ruimtelijke Ordening, telefoonnummer 14 0164. U zult dan worden uitgenodigd voor een gesprek waarbij u uw zienswijze kunt weergeven. Ook voor inhoudelijke informatie kunt u contact opnemen met het team Ruimtelijke Ordening.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van deze e-mail toch nog vragen hebben, neemt u dan contact met mij op.

Met vriendelijke groet,

Adviseur Ruimtelijke Ordening

Gemeente Bergen op Zoom
Afdeling Ruimte & Economie, Cluster Wonen & Leven
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

Bezoekadres: Jacob Obrechtlaan 4, Bergen op Zoom