Nota van zienswijzen

Ontwerp Visie Buitengebied

1. Beantwoording zienswijzen

1. Bergsebaan	
Ontvangstdatum: 5 maart 2024	
Inhoud zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Bergsebaan is een bebouwingslint dat binnen de Visie buitengebied deels in het deelgebied coulisselandschap en deels in het deelgebied Brabantse Wal valt. Het gaat om een snelle drukke binnenweg. Gelet op de omstandigheden is de weg niet toereikend voor nog meer verkeer vanwege de voorstelbare nieuwe recreatieve ontwikkelingen. De randvoorwaarden zijn niet toereikend genoeg en te algemeen voor het specifieke deel van de woonomgeving Bergsebaan.	De Visie heeft een generiek karakter en maakt niet rechtstreeks ontwikkelingen mogelijk. Wel wordt aangegeven waar in de toekomst – na indiening van een verzoek – potentiële mogelijkheden aanwezig zijn. Deze verzoeken worden ingediend door inwoners en/of bedrijven. De gemeente neemt zelf dus geen initiatief voor bijvoorbeeld een nieuwe recreatieve ontwikkeling. Bij de beoordeling van een verzoek tot nieuwe recreatieve ontwikkelingen in de omgeving, wordt de systematiek op pagina 59 van de Visie gevolgd. In algemene zin wordt over recreatie in de Visie buitengebied aangegeven dat in geval van het Coulisselandschap in beginsel ruimte is voor recreatief ondernemen. Hierbij zijn een goede landschappelijke inpassing en goede ontsluiting randvoorwaardelijk. Bij de beoordeling van een concreet initiatief wordt locatiespecifiek gekeken en beoordeeld. In geval van het deelgebied Bossen en heide is aangegeven dat aan de randen van dit deelgebied ontwikkelingen kunnen worden gefaciliteerd. Dat betekent niet automatisch dat iedere ontwikkeling doorgang kan vinden. Hierbij moet worden gekeken naar de toetsingsmatrices (tabellen) in paragraaf 6.3.3 op pagina 56 en pagina 57 van de Visie. De Visie buitengebied gaat niet in op perceelsniveau, maar schetst de ontwikkelingsrichting per deelgebied.
Alle initiatieven met een sterke verkeersaantrekkende werking zijn voor het Actiecomité uitgesloten. Het gaat hierbij om de uitbreiding van bestaande campings of de vestiging van nieuwe campings, horeca, maneges e.d. Het gaat niet zozeer om de overlast, maar vooral over de toenemende mate van verkeersonveiligheid en de grote impact op de omgeving. Er wordt hierbij verwezen naar een VNG-brochure. Initiatieven in de omgeving voldoen niet aan het criterium “beperkte verkeersaantrekkende werking, passend bij de ontsluitingssituatie”.	Zie opmerking hiervoor. Bij de beoordeling van concrete verzoeken van initiatiefnemers wordt beoordeeld of sprake is van o.a. een goede ontsluiting en een goede landschappelijke inpassing.
De Notitie lintbebouwing (bijlage 1 bij de Visie buitengebied) geeft aan dat sprake is van typische lintbebouwing, waarbij aangegeven wordt dat geen aantasting van bestaande belangen of kenmerken mag plaatsvinden. De korrel van bestaande	De Bergsebaan is opgenomen in de Visie bebouwingsconcentraties, (bijlage 1 bij de Visie buitengebied). Op basis van deze notitie kan worden beoordeeld of het is toegestaan om één of meerdere nieuwe burgerwoningen toe te voegen aan het buitengebied.

bebouwing en landelijke sfeer mogen niet wezenlijk worden aangetast.	De bestaande ruimtelijke structuur van de Bergsebaan is beschreven, waarbij is aangegeven dat het voorstelbaar is dat nieuwe woningen aan het bebouwingslint worden toegevoegd, maar enkel als sprake is van eerstelijnsbebouwing. Hierbij moet rekening gehouden worden met de laanbeplanting, welke is aangemerkt als historische groenstructuur. Geenszins valt uit de ruimtelijke kwalitatieve benadering op te maken dat ontwikkelingen geen doorgang kunnen vinden.
In de Visie buitengebied wordt geen rekening gehouden met de RoBel-lijn. Dit is een aparte spoorlijn voor goederenvervoer vanuit Rotterdam naar Antwerpen. Deze nieuwe spoorlijn wordt gerealiseerd aan de noordkant van de bestaande spoorlijn, ter hoogte van de Boerenweg en de Bergsebaan. De komst van de nieuwe spoorlijn heeft grote impact op de woningen en bedrijven aan de Bergsebaan. Daarom moet het tracé van de RoBel-lijn worden opgenomen in de Visie buitengebied en de consequenties daarvan moeten eveneens in beeld worden gebracht.	De Visie buitengebied beoogt geen concrete projecten zoals de RoBel-lijn mogelijk te maken. De consequenties van deze aanleg dienen in betreffend project te worden meegenomen. Vooralsnog is er geen aanleiding om de generiek gevoerde beleidslijn in de visie aan te passen aan specifieke ontwikkelingen. Ruimtelijk schetst de Visie buitengebied de ontwikkelkansen. De feitelijke invulling van die kansen dient nader onderzocht en gemotiveerd te worden door initiatiefnemers. Op dat moment komen locatiespecifieke zaken aan bod, zoals bijvoorbeeld de milieueffecten van een RoBel-lijn.
Op de vuilstortplaats Kragge 2 komt een uitbreiding voor o.a. verwerken van bouw- en sloopafval. Deze uitbreiding is ter plaatse niet mogelijk gelet op alle negatieve effecten op de omgeving.	De Visie buitengebied dient als toetsingskader voor toekomstige verzoeken/initiatieven. In de Visie buitengebied wordt geen afweging gemaakt voor lopende verzoeken/procedures. Hiervoor gelden eigen zelfstandige procedures.
In provinciaal beleid is opgenomen dat het uitgangspunt is dat bij verblijfs- en dagrecreatie in het buitengebied er een gezonde verhouding moet zijn tussen toeristisch-recreatieve activiteiten en de draagkracht van het gebied. De draagkracht van de omgeving Bergsebaan is al maximaal belast. De beschermingsregeling op blz 32 van de Visie buitengebied moet van toepassing worden verklaard op de directe woonomgeving van de Bergsebaan en de definitieve visie moet hier op worden aangepast.	Bij de beoordeling van een concreet verzoek wordt gekeken naar de draagkracht van een gebied. Dit heeft o.a. te maken met een goede ontsluiting. Zie opmerkingen hiervoor. Er geldt geen provinciale beschermingsregel om recreatieve ontwikkelingen tegen te houden in bepaalde gebieden.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard. Dit geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	

2. Zandven	
Ontvangstdatum: 1 maart 2024	
Inhoud zienswijze	**Beantwoording gemeente**

Werkgroep Heihoefke Wonen is opgericht door bewoners van solitaire recreatiewoningen, gelegen aan de Huijbergsebaan, Zandven en Nieuwebaan. Van de 27 recreatiewoningen worden vier woningen als recreatiewoning gebruikt. De overige 23 woningen worden permanent bewoond. Daarnaast zijn er 3 percelen binnen het gebied die (nog) niet zijn ontwikkeld: Zandven 36, Zandven naast 52 (perceel 495) en Huijbergsebaan 566 (perceel 497). De werkgroep ziet graag dat de gemeente medewerking verleend aan de wijziging van recreatiewoning naar burgerwoning. Door de bebouwingsconcentratie Zandven op te nemen, zijn de vooruitzichten aanzienlijk verbeterd. Sinds 2003 is iedere poging tot legalisatie niet gelukt. O.a. Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft een eerder bestemmingsplan vernietigd.	De voorgeschiedenis van het cluster recreatiewoningen aan de Zandven is bekend. De gemeente heeft met het bestemmingsplan Buitengebied Oost uit 2003 getracht om de bestemming van de recreatiewoningen om te zetten naar reguliere burgerwoningen. Uiteindelijk is dit niet akkoord bevonden door de Provincie Noord-Brabant, wat nadien is bekrachtigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente heeft sindsdien altijd de wens uitgesproken om te komen tot een oplossing voor het cluster van recreatiewoningen aan Zandven. De oplossing wordt nu geboden door bebouwingsconcentratie Zandven op te nemen in de notitie Visie bebouwingsconcentraties behorende bij de Visie buitengebied. Recreatiewoningen binnen deze bebouwingsconcentratie krijgen hiermee de mogelijkheid om, na het doorlopen van een RO-procedure, de recreatiewoning om te zetten in een reguliere burgerwoning.
Zandven 36 krijgt een ontwikkelkans, maar de werkgroep wenst geen ontwikkelkans van de overige twee braakliggende percelen. Hiervoor zijn ook geen ontwikkelwensen bekend.	Het perceel Zandven 36 is eerder aangemerkt als spookkavel. O.a. in de procedure bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 is dit uitvoerig aan de orde gekomen. Het perceel is opgenomen in de bebouwingsconcentratie en kan daardoor een RO-procedure doorlopen om de bouw van een Ruimte voor ruimte-woning ter plaatse mogelijk te maken.
De recreatiewoningen aan de Nieuwebaan worden buiten het bebouwingscluster Zandven geplaatst. Dit is niet terecht. Het gaat om een onverharde straat tussen de Heimolen en Zandven, waarbij op de hoek met de Heimolen ook nieuwbouw is gerealiseerd. Richting de Zandven verandert het gebruik naar extensief agrarisch gebruik. Ook liggen daar vier recreatiewoningen (Nieuwebaan 7a, 7b, 7c en Zandven 9). De overzijde van Nieuwebaan is aangemerkt als NNB en nu ingericht als WADI. Door nieuwbouw aan de Heimolen is het gebied veelal in gebruik als tuin. Aangegeven wordt dat geen sprake is van een bebouwingsconcentratie en/of lintbebouwing. Dit komt doordat sprake is van agrarisch gebruik van de percelen 586 en 305. Maar de percelen kunnen op termijn in aanmerking komen voor woningbouw als logische aanvulling op de bebouwing aan de Heimolen en Zandven. Hierdoor ontstaat lintbebouwing, waardoor ook de woningen aan de Nieuwebaan en Zandven 9 in aanmerking zouden moeten komen voor een woonbestemming.	De bebouwingsconcentraties zijn aangemerkt op grond van stedenbouwkundige en ruimtelijke elementen. Bijvoorbeeld in geval van een bestaand bebouwingslint of een bestaand bebouwingscluster. Per bebouwingsconcentratie is aangegeven wat de kenmerken en kwaliteiten zijn. Daarnaast is aangegeven wat de ontwikkelmogelijkheden zijn. De aanmerking als bebouwingsconcentratie legitimeert niet dat overal zonder meer woningen toegevoegd kunnen worden. Uitbreiding van een concentratie is niet wenselijk. Ten aanzien van de woningen van de Nieuwebaan en Zandven 9 is vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt aangegeven dat deze recreatiewoningen geen deel uitmaken van de bebouwingsconcentratie. Een belangrijk aspect daarbij is bovendien dat de recreatiewoningen liggen binnen het Natuur Netwerk Brabant. Recreatiewoningen binnen het NNB kunnen niet worden omgezet naar een reguliere woonbestemming, ook niet als zij zijn gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Qua systematiek is bij de notitie Visie bebouwingsconcentraties ervoor gekozen om NNB-gronden niet op te nemen. Immers, de status van NNB is niet te verenigen met de aanmerking als bebouwingsconcentratie. De recreatiewoningen worden daarom niet opgenomen in de bebouwingsconcentratie Zandven.

De recreatiewoningen Huijbergsebaan 542, 544 en 544a vallen ook buiten het bebouwingscluster Zandven. Dit is evenmin onterecht. Zij liggen tussen twee burgerwoningen in, hebben een eigen oprit en parkeergelegenheid. De recreatiewoningen zijn gebouwd om de bouw van de villa op nr 546 mogelijk te maken. In eerste instantie zijn de woningen ook als zodanig gebruikt (geëxploiteerd door eigenaar nr 546), maar nadien verkocht. Sindsdien is sprake van permanente bewoning en is van gebruik als recreatiewoning geen sprake meer. Dit is al sinds eind jaren 80 het geval. Van een recreatieve functie is dan ook circa 35 jaar geen sprake meer. De woningen zijn levensloopbestendige woningen en de eigenaren wensen eveneens de mogelijkheid tot permanente bewoning te verkrijgen. Er is ook geen reden om de woningen niet mee te nemen. De grens van het bebouwingscluster ligt nu op de Zandven, maar niet duidelijk is waarom dit is gedaan. De insteek lijkt een stedenbouwkundige achtergrond te hebben, maar feitelijk is het onjuist. Elk perceel vanaf de hoek Heimolen naar de Zandven is bebouwd terrein. Er is sprake van bestaande lintbebouwing.	De recreatiewoningen aan de Huijbergsebaan 542, 544 en 544a maken geen deel uit van het bebouwingscluster. De reden hiervoor is de stedenbouwkundige/ruimtelijke grens die gehanteerd is bij de aanmerking van de bebouwingsconcentratie. Feit is dat de woningen omgeven zijn door Natuur Netwerk Brabant. Zoals hiervoor is aangegeven, maken NNB-gronden geen deel uit van bebouwingsconcentraties. Er liggen daarom twee redenen ten grondslag aan het niet opnemen van de recreatiewoningen in de bebouwingsconcentratie.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard. Dit geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	

3. Zandven 36	
Ontvangstdatum: 12 februari 2024	
Inhoud zienswijze	**Beantwoording gemeente**
In de Ontwerpvisie is in bijlage 1 op bladzijde 28 het volgende opgenomen: “toevoeging van nieuwe (recreatie)woningen is hier niet wenselijk, omdat dit de ruimtelijke structuur te zeer aantast. Ten aanzien van perceel Zandven 36 is deze passage onjuist en tegenstrijdig met de uitgangspunten van de Visie. Perceel 36 valt namelijk binnen de bebouwingsconcentratie en het perceel is opgenomen binnen de stedenbouwkundige structuur.	Abusievelijk is in dit geval een fout ontstaan tussen tekst en tekening. Op perceel Zandven 36 wordt op de tekeningen al geduid dat hier sprake zou zijn van een woning. Dit omdat het perceel deel uitmaakt van het oorspronkelijke cluster van recreatiewoningen. De recreatiewoning is in dit geval echter nooit gebouwd. Het is een feit dat het perceel deel uitmaakt van de stedenbouwkundige structuur (cluster van recreatiewoningen). Juist het realiseren van een woning op het perceel Zandven 36 maakt de stedenbouwkundige structuur compleet. De tekst van de notitie Visie bebouwingsconcentraties zal hierop worden aangepast en genuanceerd, zodat uit de tekst duidelijk blijkt dat voor Zandven 36 de mogelijkheid ontstaat om een burgerwoning te realiseren middels aankoop van een Ruimte voor ruimte-titel.
Conclusie	

De ingediende zienswijze wordt gegrond verklaard. Dit geeft aanleiding tot navolgende aanpassingen: De tekst van paragraaf 1.14 Zandven in de notitie Visie bebouwingsconcentraties (bijlage 1) zal worden aangepast, zodat ook in de tekst duidelijk is dat de visie op de locatie Zandven 36 de mogelijkheid biedt om een burgerwoning te realiseren.

4. Papaverstraat 18	
Ontvangstdatum: 6 maart 2024	
Inhoud zienswijze	**Beantwoording gemeente**
De Ontwerpvisie buitengebied is te gedetailleerd beschreven, waardoor er geen ruimte bestaat voor toekomstige ruimtelijke behoeften. Ook ontbreekt hiervoor een deugdelijke planologische onderbouwing, waardoor in de toekomst belemmeringen kunnen ontstaan. De visie buitengebied moet globaler zijn, waarbij altijd de mogelijkheid bestaat tot afwijken indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als voorbeeld wordt gegeven een agrarisch perceel dat grenst aan bijvoorbeeld een industriële bestemming dan moet dit in de toekomst gewijzigd kunnen worden. Met name de regels op pagina 58 en 59 worden als beperkend ervaren.	Op pagina 58 en 59 is aangegeven hoe initiatieven worden getoetst aan de Visie buitengebied Bergen op Zoom. De matrixen op pagina 53 t/m 57 geven een eerste inzicht of een initiatief passend is binnen het specifieke deelgebied. Met de Visie buitengebied zijn de ontwikkelrichtingen per deelgebied en per thema (landbouw, recreatie etc.) aangegeven. Dit is gebaseerd op de kenmerken en kwaliteiten van het desbetreffende deelgebied. De Visie buitengebied bevat uitvoerig omschreven 'het verleden en het heden'. Vervolgens is op basis hiervan de toekomstrichting beschreven. Dit zijn in de basis globale ontwikkelrichtingen, die meer concreetheid krijgen met de matrixen zoals hierboven genoemd. De totstandkoming van de Visie buitengebied is zoveel als mogelijk in lijn met de 'ja, mits'-houding vanuit de Omgevingswet tot stand gekomen. Echter, er zijn simpelweg ontwikkelingen die niet passend zijn gelet op de aard en kenmerken van een deelgebied. Op voorhand weten we dat er geen ruimte bestaat. Ook dat is inzichtelijk gemaakt met de Visie buitengebied. De Visie buitengebied geeft dus enkel ontwikkelrichtingen, kaders en het proces voor RO-procedures weer. Het geeft niet in concrete gevallen aan of iets wel/niet kan.
Er wordt verwezen naar het beroep tegen het bestemmingsplan Poortgebied Bergsche Heide, waarbij de bestemming van de percelen gewijzigd moet worden zodat het beroep komt te vervallen. Ook wordt verwezen naar een initiatief om een bedrijfsverzamelgebouw op de percelen nabij Vredenburg te ontwikkelen. De gemeente is hierop niet ingegaan.	Het bestemmingsplan Poortgebied Bergsche Heide valt buiten de scope van deze procedure. Bovendien gaat het hier om een visie-document en niet om de vaststelling van een bestemmingsplan of anderszins een concreet juridisch-planologisch besluit.
De woningnood in Nederland kan worden opgelost als agrarische bedrijven van 30 ha worden uitgekocht. Dan komt er bouwgrond vrij en kunnen er voldoende woningen worden gebouwd.	Dit punt wordt ter kennisgeving aangenomen. Allereerst omdat als hiervan sprake zou zijn, het een stedelijke ontwikkeling betreft. De Visie buitengebied is niet van toepassing op stedelijk gebied. Daarnaast geldt dat op landelijk niveau geen trajecten bekend zijn waarbij dit speelt. Mocht dit ooit het geval zijn, dan kunnen gemeente en/of agrarische ondernemers hierop inspelen. Het valt dan wel buiten de scope van deze Visie buitengebied.
Het is de taak van de overheid om mensen te beschermen en niet om hun levens te beheersen. De overheid is de grootste	Op pagina 58 van de Ontwerpvisie is aangegeven dat een omgevingsdialoog onderdeel uitmaakt van de procedure.

vijand van de burgers. Een goede planoloog moet kijken wat er ter plaatse kan, zonder ruimte te beschadigen. Dit betekent met de omgeving in gesprek gaan. In de Visie buitengebied ontbreekt de mogelijkheid om met de omgeving de dialoog aan te gaan. Ieder project moet worden bekeken zonder regels, maar in gesprek met de omgeving. De context van het landschap moet de boventoon voeren.	Echter, kaders zijn wel nodig bij de beoordeling van initiatieven. Aan de ene kant om duidelijkheid vooraf te verschaffen aan initiatiefnemers en omwonenden van een initiatief, maar aan de andere kant ook omdat de ontwikkelingsrichtingen vanuit de kwaliteiten en kenmerken van het gebied op zijn gebouwd. Hierdoor is al een zekere mate van voorwerk gedaan. Vanuit het gebied geredeneerd worden initiatieven beoordeeld. Dit is in lijn met het verzoek.
Ten aanzien van natuur wordt gesteld dat de problemen niet groter moeten worden gemaakt dan ze zijn. Natuur moet ter plaatse aanwezig zijn waar het geschikt is. Deze gebieden moeten worden beschermd.	Het thema natuur is per deelgebied aangegeven. Hieruit volgt de mate van bescherming, instandhouding en ontwikkeling van natuur. Het onderwerp is integraal meegenomen en afgewogen ten opzichte van andere thema's.
De Visie buitengebied is niet deugdelijk, omdat het stuk tussen de A4 en de Ruytershove een stedelijke bestemming heeft gekregen, alleen maar om Philip Morris een plezier te doen. Dit had niet gemogen, want het gaat om een strook grond langs NNB. Een ander mag hier nog geen schuilhok voor een paard realiseren, maar PM mag hier industrie realiseren. Deze strook is bovendien al 22 jaar niet in gebruik en braakliggend, maar nog steeds is de bestemming niet gewijzigd. Het gebied wordt nu als foerageergebied voor vogels gebruikt. De bestemming had moeten worden gewijzigd met de Visie buitengebied.	De Visie buitengebied kent geen bestemmingen toe aan percelen, maar geeft per deelgebied een ontwikkelrichting aan. Er worden in de Visie buitengebied dan ook geen uitspraken gedaan over concrete gevallen of specifieke percelen. Het verzoek ten aanzien van Eastside PM valt dan ook buiten de scope van de Visie buitengebied.
De attentiezone waterhuishouding op de percelen op de Ruytershove is niet correct. Deze percelen worden al bijna 40 jaar gebruikt voor intensieve tuinbouw. De percelen zijn gedraineerd zodat de waterhuishouding ter plaatse kan worden gereguleerd. Het is daarom niet duidelijk waarom hier deze attentiezone waterhuishouding is opgenomen. Een agrarisch ondernemer wordt beperkt in ruimtelijk gebruik, terwijl de industrie en luchtvaart niet beperkt worden in hun handelen. Daarvoor gaan de deuren open, terwijl voor de agrarische sector de deuren sluiten.	De attentiezone waterhuishouding is op grond van de provinciale omgevingsverordening toegekend aan percelen. De Visie buitengebied heeft enkel in de beleidsanalyse aangegeven dat hiervan sprake is. De Visie buitengebied kent geen bestemmingen, aanduidingen en zones toe, alleen de ontwikkelrichting per deelgebied. Het verzoek om de attentiezone waterhuishouding op de percelen te verwijderen valt buiten de scope van de Visie buitengebied.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard. Dit geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	

5. Moerstraatsebaan 194	
Ontvangstdatum:	
Inhoud zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Indiener maakt bezwaar tegen de eerste- en tweedelijns bouwmogelijkheid op/nabij Heerlesebaan 4, als aangegeven in bijlage	Op bedoelde locatie is onderscheid gemaakt tussen eerstelijnsbebouwing aan de westzijde en eerste en tweedelijnsbebouwing aan de oostzijde. Beide structuren sluiten aan bij de ter plaatse bestaande

1, bebouwingsconcentraties. Eerdere bezwaren daartegen zijn ingelast.	straatbeelden en zullen leiden tot mindere verdichting dan bij de kassen het geval is. In beginsel is deze opzet stedenbouwkundig aanvaardbaar en daarom als mogelijkheid geschetst. Bij een eventueel concreet planinitiatief dient de ruimtelijke kwaliteitswinst nader onderbouwd te worden voordat vergunningen verleend kunnen worden.
Cliënt is van oordeel dat de ontwerpvisie aan de Heerlesebaan veel te veel ruimte voor woningbouw openlaat. Woningbouw is niet goed verenigbaar met zijn bedrijfsbelangen.	De visie geeft aan waar in beginsel (stedenbouwkundig) mogelijkheden worden gezien voor woningbouw, maar concrete initiatieven zullen altijd worden getoetst (zie o.a. bijlage 2 bij de visie), waarbij het belang van cliënt en zijn bedrijfsvoering meegewogen en getoetst wordt. Aldus moet de eventueel toe te voegen woning(-en) de bedrijfsvoering van cliënt niet onevenredig belemmeren.
Daarnaast is cliënt van oordeel dat onvoldoende is onderbouwd waarom uw gemeente nu wel ruimte ziet voor omvangrijke woningbouw in het buitengebied. Zoals in bijgevoegde zienswijzen is aangegeven gaf het eerdere beleid die ruimte niet.	De gemeente heeft de bestuurlijke ambitie om binnen de bebouwingsconcentraties, waar functiemenging en transformatie bestaand en wenselijk zijn en ruimte is voor een beperkte maar aanvaardbare invulling met een aantal woningen in relatie tot andere functies en waarden, mee te werken aan verzoeken daartoe. Deze ruimte ziet de gemeente alleen in bebouwingsconcentraties, niet daarbuiten. Dit is inderdaad een verruiming van beleid op dit onderdeel.
Om redenen is de bestemmingsplanprocedure voor het perceel Heerlesebaan 4 stopgezet. Cliënt kan zich niet aan de indruk onttrekken dat nu via een andere weg alsnog wordt geprobeerd die beleidsruimte wel te creëren. Dit kan echter niet zonder deugdelijke onderbouwing. Deze ontbreekt echter.	De visie heeft een generiek karakter en maakt niet direct woningbouw mogelijk. Als hiervoor en in de visie toegelicht, zal voor woningbouw altijd een planologische procedure (afwijking Omgevingsplan) nodig zijn, waarbij cliënts belangen worden geborgd en getoetst.
Cliënt is van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met de input die via de participatie is ingebracht. In de ontwerpvisie wordt wel aangegeven dat de gemeente veel waarde hecht aan een breed draagvlak. Met de input van cliënt en andere omwonenden is echter niets gedaan.	De gemeente was in beginsel niet voornemens om bebouwingsclusters in de visie op te nemen en te begrenzen, maar heeft hier mede naar aanleiding van de participatie toe besloten om op voorhand al nader te kunnen duiden waar geen, maar ook waar wel ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig zouden kunnen zijn vergezeld van een kwalitatieve omschrijving hiervan gericht op behoud en versterking van de omgeving, maar tevens ook ruimte te bieden aan woningbouw waar dat redelijkerwijs mogelijk is, zonder dat daarmee omgevingswaarden en belangen onevenredig worden aangetast.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard. Dit geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	

6. Moerstraatsebaan 198	
Ontvangstdatum:	
Inhoud zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Indieners verzoeken te voorkomen dat vele individuele ontwikkelingen van woningen uiteindelijk leiden tot te grote verstening van het buitengebied.	Om dit te voorkomen heeft de gemeente in de Visie bebouwingsconcentraties (bijlage 1) aangegeven waar bebouwing is toegestaan en in welke vorm (eerste en/of tweedelijns bebouwing of clustering). Tegelijkertijd worden mogelijke nieuwbouwlocaties beperkt tot bebouwingsconcentraties, daarbinnen zijn ook waardevolle te behouden open ruimten en doorzichten gemarkeerd. Tot slot dient ieder initiatief concreet onderbouwd te worden op een goede ruimtelijke inpassing. Daarmee wordt geborgd dat niet onbeperkt gebouwd kan worden.
Indieners verzoeken geen tweedelijnsbebouwing toe te staan.	Tweedelijnsbebouwing is alleen in samenhang met eerstelijnsbebouwing toegestaan, waarbij ruimtelijk sprake van erfvorming dient te zijn. Zo is in het inleidende deel van de Visie bebouwingsconcentraties (bijlage 1) ook toegelicht. Deze samenhang is passend in het buitengebied en daarom opgenomen. Deze mogelijkheid geeft ook iets meer diversiteit aan de bebouwingslinten, waar dit tot een verrijking kan leiden. Het aspect erfvorming kan daarbij in de Visie bebouwingsconcentraties (Bijlage 1) nog wat uitdrukkelijker worden toegelicht.
De ontwikkelmogelijkheid ter hoogte van Heerlesebaan 4, als opgenomen in bijlage 1, is niet wenselijk.	Op bedoelde locatie is onderscheid gemaakt tussen eerstelijnsbebouwing aan de westzijde en eerste en tweedelijnsbebouwing aan de oostzijde. Beide structuren sluiten aan bij de ter plaatse bestaande straatbeelden en zullen leiden tot mindere verdichting dan bij de kassen het geval is. In beginsel is deze opzet stedenbouwkundig aanvaardbaar en daarom als mogelijkheid geschetst. Bij een eventueel concreet planinitiatief dient de ruimtelijke kwaliteitswinst nader onderbouwd te worden, voordat vergunningen verleend kunnen worden.
Indieners verzoeken alleen Ruimte voor Ruimtewoningen toe te laten op bestaande VAB-locaties, om daarmee substantieel kwaliteit te leveren.	Verwezen wordt naar de beantwoording van de eerste reactie in deze zienswijze. De gemeente acht het ruimtelijk aanvaardbaar en voor een goede transformatie in het buitengebied ook wenselijk de nu opgenomen ruimtelijke mogelijkheden zo te houden. Tegenover een Ruimte voor Ruimtewoning staat eveneens een forse kwaliteitsimpuls en de transitie die de landbouw moet doormaken wordt hiermee ook op passende wijze ruimte geboden.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Het aspect erfvorming zal in Bijlage 1 (Visie bebouwingsconcentraties) nog nader worden toegelicht.	

7. Zandven 68 & 68B	
Ontvangstdatum: 7 maart 2024	
Inhoud zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Indiener heeft een melkveebedrijf met kaasboerderij en boerderijwinkel op de locatie Zandven 68 en Zandven 68b. Indiener verzoekt om een grotere winkelruimte onder meer ten behoeve van het realiseren van een ontvangst-/educatieve ruimte met kleine horeca. Indiener vraagt zich af of er op zijn locatie mogelijkheden zijn voor recreatie/kortdurend verblijf, zoals Bed&Breakfast, tiny houses of recreëren bij de boer. Indiener vraagt naar subsidiemogelijkheden voor natuurontwikkeling. Indiener wil graag met de gemeente in contact komen om plannen toe te lichten.	De locatie is conform de Visie Buitengebied gelegen in het deelgebied Bossen en heidel, waar aan natuurontwikkeling en recreatie prioriteit wordt gegeven. Binnen de aanwezige agrarische enclaves kan aan bestaande agrarische bedrijven ruimte worden geboden voor verbreding. Deze visie maakt echter geen concrete initiatieven mogelijk. Hiervoor is een nadere onderbouwing en ruimtelijke procedure noodzakelijk, inclusief afweging van alle omgevingsaspecten noodzakelijk. Het geldend bestemmingsplan/Omgevingsplan (Buitengebied Oost 2020) biedt reeds diverse binnenplanse afwijkingsmogelijkheden voor recreatieve nevenactiviteiten, kleinschalig kamperen en bed and breakfast. Indiener wordt uitgenodigd haar concrete plannen met de gemeentelijke intakecommissie te bespreken, waarna een principe verzoek ingediend kan worden, dat nader door de gemeente beoordeeld zal worden.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard. Dit geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	

9. Steenbergseweg 8	
Ontvangstdatum: 7 maart 2024	
Inhoud zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Indiener geeft aan dat het zoekgebied voor windenergie blijkens de RES is gelegen in de Auvergnepolder en niet langs de randen van de A4 en verzoekt om dit uit de visie te schrappen.	Zoals ook opgenomen op de beleidskaart op p. 31 van de ontwerp visie bevindt het zoekgebied voor wind zich alleen ter plaatse van de Auvergnepolder en niet langs de A4. Langs de A-4 is alleen ruimte voor eventuele zonne-energie. Dit is als zodanig ook opgenomen in de algemene tekst in par. 4.7. De laatste zin van de hierin opgenomen subparagraaf klimaat en energie en paragraaf 5.5 zullen hierop worden aangepast.
De geformuleerde uitgangspunten voor het coulisselandschap lijken tegenstrijdig voor wat betreft mogelijkheden voor lichtere vormen van bedrijfsontwikkeling.	Toevoeging van nieuwe bedrijvigheid is op basis van generiek ruimtelijk beleid hier niet toegestaan. De genoemde mogelijkheden hebben inderdaad uitsluitend betrekking op herontwikkeling/ omschakeling van (voormalige) agrarische bedrijfslocaties. Dit is reeds opgenomen in de beleidsmatrix, maar zal in paragraaf 4.7 ook nog nader worden verduidelijkt.
Indiener verzoekt in de visie op te nemen dat in het Coulisselandschap geen sprake kan zijn van grootschalige bedrijfsontwikkeling. In de Omgevingsvisie wordt niets bepaald over grootschalige bedrijfsontwikkeling.	In de Visie buitengebied worden geen uitspraken gedaan over grootschalige bedrijfsontwikkelingen. De Visie buitengebied gaat uitsluitend over ontwikkelingen passend bij het landelijk karakter van het buitengebied. Grootschalige ontwikkelingen vallen buiten de scope van de visie.

	In de omgevingsvisie zijn als potentiële ontwikkellocaties voor een bedrijventerrein opgenomen: Ster van Lepelstraat, Auvergnepolder en Schans VI. Verdere toekomstige bedrijfsontwikkeling binnen de gemeente zal nog nader worden uitgewerkt in de Pijlervisie Economie.
Indiener verzoekt te voorkomen dat achterliggende akkers aan Steenbergseweg/parallelweg Steenbergseweg worden volgebouwd met bedrijfsgebouwen om het vrije doorzicht te behouden, zoals ook als randvoorwaarde opgenomen in de bijgevoegde visie bebouwingsconcentraties.	Oprichting van nieuwe bebouwing buiten bestaande bebouwingsmogelijkheden wordt niet toegestaan met deze visie.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt (deels) gegrond verklaard. Dit geeft aanleiding tot navolgende aanpassingen: In par. 4.1 zal worden verduidelijkt dat de Visie buitengebied niet toeziet op grootschalige bedrijfsontwikkelingen. In par. 4.7 Coulisselandschap en paragraaf 5.5 wordt de verwijzing naar windenergie naast de A4 geschrapt. In par. 4.7 wordt verduidelijkt dat de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling uitsluitend van toepassing zijn op (voormalige) agrarische bedrijfslocaties.	

9. Luienhoekweg 1 en Zoekweg 74	
Ontvangstdatum: 28 februari 2024	
Inhoud zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Indiener geeft aan dat in de ontwerp omgevingsvisie de ontwikkelingsmogelijkheden voor solitaire glastuinbouwbedrijven conform het huidig provinciaal beleid (Omgevingsverordening) niet (voldoende) zijn meegenomen. Door opkoop van bestaande m2 glas heeft een bestaand solitair glastuinbouwbedrijf nog uitbreidingsmogelijkheden.	De locaties van indiener zijn beide gelegen binnen het deelgebied Coulisselandschap. Conform de in de visie op genomen beleidsmatrix kan hier uitbreiding van bestaande kassen reeds worden toegestaan ('nee, tenzij'), mits de gebiedskwaliteiten behouden blijven. In paragraaf 5.4 van de visie zal conform verzoek een zinsnede worden toegevoegd met een verwijzing naar de zogeheten glas voor glasregeling, zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening (artikel 5.71).
Conclusie De ingediende zienswijze wordt (deels) gegrond verklaard. Dit geeft aanleiding tot navolgende aanpassingen: In par 5.4 wordt een verwijzing naar de provinciale glas-voor-glasregeling toegevoegd.	

10. Heerlesebaan 20	
Ontvangstdatum: 28 februari 2024	
Inhoud zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Indiener geeft aan dat binnen het deelgebied Coulisselandschap een tegenstrijdigheid bestaat omtrent de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven. In het wensbeeld is aangegeven dat voorzetting van agrarische bedrijven het uitgangspunt is. In paragraaf 5.4 is beschreven dat bestaande veehouderijen kunnen ontwikkelen, indien dit per saldo milieuwinst oplevert. Tevens wordt hier echter aangegeven, dat er geen ruimte is voor uitbreiding van intensieve veehouderij- bedrijven. Dit is tegenstrijdig met elkaar. Indiener geeft aan dat intensieve veehouderij-bedrijven milieuneutraal of met milieuwinst kunnen uitbreiden, aangezien bij eventuele uitbreiding cf milieu wet- en regelgeving verdergaande emissiereducerende maatregelen noodzakelijk zijn. Indiener verzoekt om uitbreiding van intensieve veehouderij-bedrijven niet onmogelijk te maken in deze visie, door in de beleidsmatrix 'Nee' te wijzigen in 'Nee, tenzij, mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden', zodat bestaande intensieve veehouderij-bedrijven niet op slot worden gezet. In de gemeente Bergen op Zoom worden veel intensieve veehouderij-bedrijven al beperkt door de aanduiding Beperkingen veehouderij uit provinciale Omgevingsverordening. Een grotere gemeentelijke beperking wordt niet evenredig geacht	In paragaaf 5.4 van de Visie buitengebied is opgenomen dat er binnen de gemeente geen ruimte wordt geboden voor nieuwvestiging of uitbreiding van intensieve veehouderijen. Bestaande veehouderijen kunnen wel ontwikkelen, indien dit per saldo milieuwinst oplevert. In met name het deelgebied Zeekleipolders en daarnaast het deelgebied Coulisselandschap kunnen bestaande agrarische bedrijven zich door ontwikkelen, mits rekening wordt gehouden met de bestaande landschaps- en cultuurhistorische waarden in het gebied. In deze deelgebieden kan ook uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijen onder voorwaarden worden toegestaan, mits passend binnen de provinciale kaders en gebiedskwaliteiten, waarbij zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit per saldo in ieder geval dient te verbeteren. De beleidsmatrix van de deelgebieden Zeekleipolders en Coulisselandschap zullen hierop worden aangepast, zodat voor uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijen een 'Nee, tenzij' in plaats van een 'Nee' beleidsprincipe van toepassing is.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt gegrond verklaard. Dit geeft aanleiding tot navolgende aanpassingen: De beleidsmatrices van de deelgebieden Coulissenlandschap en Zeekleipolders zullen worden gewijzigd van 'Nee' naar 'Nee, tenzij', in geval van uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijen, mits zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit per saldo verbetert.	

11. Nieuwebaan 7c	
Ontvangstdatum:	
Inhoud zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Graag Nieuwebaan 7c meenemen in de bebouwingsconcentratie Zandven.	De recreatiewoning op Nieuwebaan 7c ligt in NatuurNetwerkBrabant (NNB) evenals de 3 recreatiewoningen aan de Nieuwe Baan 7a en 7b en Zandven 9. Binnen NNB worden geen bebouwingsconcentraties vastgesteld, omdat ontwikkeling, verstening en intensivering van functies strijdig is met de bepalingen uit het NNB.
Dit geeft toekomstperspectief voor ontwikkeling voor wat betreft het bijbehorende perceel bij Heimolen 68.	Uitgangspunt bij het bepalen van bebouwingsconcentraties is dat woningbouwontwikkeling alleen plaats heeft binnen bestaande concentraties. Dus bebouwing in de bebouwde structuur van Heimolen is mogelijk, uitbreidingen die verder gaan dan dat zijn niet mogelijk. Een belangrijk aspect daarbij is bovendien dat bestaande recreatiewoningen liggen binnen het Natuur Netwerk Brabant. Recreatiewoningen binnen het NNB kunnen niet worden omgezet naar een reguliere woonbestemming. Ook niet als zij zijn gelegen binnen een bebouwingsconcentraties. Qua systematiek is bij de Visie bebouwingsconcentraties ervoor gekozen om NNB-gronden niet op te nemen. Immers, de status van NNB is niet te verenigen met de aanmerking als bebouwingsconcentratie. De recreatiewoningen worden daarom niet opgenomen in de bebouwingsconcentratie.
Onze woningen met wellicht een uitzondering daargelaten zijn niet beschikbaar geweest voor het recreatief gebruik wat bij de gemeente al jaren bekend en gedoogd is geweest. Dit heeft geen problemen gegeven. Het afdwingen van het recreatieve gebruik van onze recreatiewoningen zal de cohesie met de omgeving verstoren en deze zal dan ook verslechteren.	Ter plaatse van Nieuwe baan 7c is een recreatiewoning toegestaan. Enkel recreatief gebruik is toegestaan, tenzij voor deze recreatiewoning een persoonsgebonden vergunning (PGB) voor permanente bewoning is afgegeven. Nadat de looptijd van 25 jaar van de PGB is verstreken, mag de recreatiewoning niet legaal permanent worden bewoond. Deze tijdelijke afwijking is bewust voor een periode van 25 jaar toegekend en eigenaren is dat voldoende duidelijk gemaakt. Het gebruik moet dan, na afloop van de termijn uit de PGB teruggebracht worden naar recreatief gebruik. Voor zover bekend staat er eigenaren niets aan in de weg om de objecten recreatief te kunnen gebruiken. Voor deze locatie zijn geen mogelijkheden om de recreatiewoning om te zetten naar een burgerwoning, omdat de locatie niet is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.
De solitair gelegen recreatiewoning heeft geen bestaansrecht meer. Als een boerenbedrijf geen bestaansrecht of toekomst perspectief heeft hebben we het over Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) waarin (onder voorwaarden) permanent gewoond mag worden. De solitair gelegen recreatiewoningen welke hun basisfunctie in de loop der jaren verloren hebben moeten in deze visie hun recreatieve functie behouden ondanks het verlies van hun basisfunctie.	Recreatief gebruik is blijvend mogelijk. Hierin is, in tegenstelling tot VAB-locaties, geen noodzaak tot functiewijziging gelegen.

Wat mij opvalt is dat de Nieuwebaan niet wordt meegenomen in de bebouwingsconcentratie maar een woning (solitair gelegen) aan de Huijbergsebaan 576 wel. Heeft dit een stedenbouwkundige oorzaak?	Huijbergsebaan 576 vormt een aaneenschakeling met bebouwde kavels binnen een bebouwingsconcentratie en is bovendien buiten NNB gelegen, waardoor deze locatie onderdeel uitmaakt van de concentratie en ook binnen de begrenzing daarvan is opgenomen.
Handvaten op te nemen in de visie voor solitaire recreatiewoningen mochten deze buiten de bebouwingsconcentratie vallen omdat er anders alsnog een tweedeling ontstaat tussen functie en gebruik.	Omdat enerzijds de functiewijziging van solitaire recreatiewoningen niet planologisch noodzakelijk is en anderzijds het niet gewenst is dat solitair gelegen recreatiewoningen generiek kunnen omschakelen naar burgerwoningen, zeker niet wanneer deze gelegen zijn in waardevolle gebieden als het NNB, wordt hiervoor ook geen mogelijkheid in de visie opgenomen.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard. Dit geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	

12. Slotweg 2b	
Ontvangstdatum: 7 maart 2024	
Inhoud zienswijze	**Beantwoording gemeente**
In de uitgangspunten staat opgenomen "de tweedelijnsbebouwing dient op maximaal 20 meter afstand van de eerstelijnsbebouwing te staan" (Bijlage A, p.2. bullet 8). Naar onze mening is dit een te stringente omschrijving. Wij begrijpen dat de tweedelijnsbebouwing in samenhang met de eerstelijns bebouwing moet staan. Echter zouden wij pleitten dat er meer maatwerk gefaciliteerd kan worden zodat recht kan worden gedaan aan de bestaande indeling van de kavel. Daarom zouden wij voorstellen om de 20 meter criteria te verruimen tot 50 meter. Als alternatief kan ook worden toegevoegd dat van de afstandscriteria kan worden afgeweken indien dit recht doet aan de historisch ontstane bestaande bebouwing, of indien afwijking de ruimtelijke kwaliteit vergroot en recht doet aan de karakteristieken van de locatie.	Van de afstandscriteria kan worden afgeweken indien dit recht doet aan de historisch ontstane bestaande bebouwing, of indien afwijking de ruimtelijke kwaliteit vergroot en recht doet aan de karakteristieken van de locatie, waarbij bebouwing op of binnen 20 meter afstand van de eerstelijnsbebouwing hier onevenredig afbreuk aan doet. Dit wordt aangepast in de Visie bebouwingsconcentratie, die als bijlage 1 bij de Visie Buitengebied is opgenomen.
Op de kaart (p.9) is er aan de zuidoost kant van de Slotweg een perceel zonder aanduiding. Dit betreft een voormalige aardappelfabriek waarvan de opstallen zijn gesloopt. Voor deze locatie is geen ontwikkelmogelijkheid in de vorm van 'alleen eerstelijns-bebouwing' of 'alleen eerste- en tweedelijns bebouwing' opgenomen Graag zijn wij benieuwd of er voor deze kavel bewust geen invulling is gegeven en of het mogelijk is een duiding van de gewenste omgevingskwaliteit op te nemen in de vorm van een paars vlak met als omschrijving Open Zicht of indien anders gewenst een duiding van de	Ter plaatse zijn geen ontwikkelingsmogelijkheden voorzien. Ten behoeve van het behoud van het zicht over de noordelijk gelegen enken dienen de grotere open en onbebouwde ruimten van het lint onbebouwd te blijven.

toegestane toekomstige woningontwikkeling.	
Conclusie De ingediende zienswijze wordt (deels) gegrond verklaard. Dit geeft aanleiding tot navolgende aanpassingen: In de Visie bebouwingsconcentraties (bijlage 1)) wordt aangevuld dat van de gestelde afstandscriteria kan worden afgeweken indien dit recht doet aan de historisch ontstane bestaande bebouwing, of indien afwijking de ruimtelijke kwaliteit vergroot en recht doet aan de karakteristieken van de locatie, waarbij bebouwing op of binnen 20 meter afstand van de eerstelijnsbebouwing hier onevenredig afbreuk aan doet.	

13. Oude Moerstraatsebaan 1	
Ontvangstdatum: 9 februari 2024	
Inhoud zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Indiener verzoekt om op zijn locatie aan de Torenbaan 74 (tbv dagbesteding en re-integratie) een breder aanbod van werkzaamheden te mogen realiseren door toevoeging van een kleine horecagelegenheid en mogelijkheid voor een B&B voor maximaal 4 personen. Indiener wenst hierover graag het gesprek met de gemeente aan te gaan.	De locatie is gelegen binnen het deelgebied Coulisselandschap. Binnen dit deelgebied kunnen in beginsel mogelijkheden worden geboden voor (neven)functies, mits de gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden. Onderhavig visie maakt geen concrete initiatieven mogelijk. Hiervoor is een nadere onderbouwing en ruimtelijke procedure noodzakelijk, inclusief afweging van alle omgevingsaspecten noodzakelijk. Indiener wordt uitgenodigd haar concrete plannen met de gemeente te bespreken, De gemeente zal dan beoordelen welke procedure gestart kan worden.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard. Dit geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	

14. Zoomvlietweg 51	
Ontvangstdatum: 8 maart 2024	
Inhoud zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Indiener verzoekt om in de omgevingsvisie ruimte te geven om de bestaande loonwerkactiviteiten op Zoomvlietweg 51 te formaliseren en verzoekt om duidelijkheid of omschakeling naar een agrarisch loonwerkbedrijf met een beperkte omvang als passend worden beschouwd op de locatie, gelegen in het coulissenlandschap.	Onderhavig visie maakt geen concrete initiatieven mogelijk. Hiervoor is een nadere onderbouwing en ruimtelijke procedure noodzakelijk, inclusief afweging van alle omgevingsaspecten. Op basis van de situering van de locatie van initiatiefnemer binnen het deelgebied Coulisselandschap is in zijn algemeenheid omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch technisch hulpbedrijf niet op voorhand uitgesloten. Voor zover echter sprake is van situering binnen de groenblauwe mantel (groenblauwe waarden) wordt dit op basis van provinciaal beleid niet toegestaan, tenzij sprake is van een dermate kleinschalige ontwikkeling, dat die passend is binnen reguliere provinciale omschakelingsregelingen.

	Indiener wordt uitgenodigd haar concrete plannen met de gemeente te bespreken, De gemeente zal dan beoordelen welke procedure gestart kan worden. Hierin zal nader moeten worden onderbouwd dat het voornemen passend is in het gebied (op rand Brabantse Wal, Natura 2000 en NNB) en daadwerkelijk sprake is van een kleinschalige ontwikkeling.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard. Dit geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	

15. Buisleidingen	
Ontvangstdatum: 5 maart 2024	
Inhoud zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Indiener verzoekt de buisleidingen van Dow Benelux en Zeeland Refinery op te nemen op de verbeelding van p. 31.	De verbeelding waar indiener naar verwijst betreft een beleidskaart, waarop de gebiedszoneringen uit de provinciale Omgevingsverordening zijn opgenomen. De buisleidingen van indiener zijn niet opgenomen binnen deze provinciale beleidskaarten en derhalve niet op deze verbeelding opgenomen. Bij uitwerking van concrete initiatieven vormt omgevingsveiligheid (onder anders als gevolg van buisleidingen) een van de af te wegen aspecten.
Nabij de locaties Heimolen, Zandven en Zoomvlietweg zijn buisleidingen gesitueerd. Indiener verzoekt om bij ontwikkelingen nabij buisleidingen het als extra randvoorwaarde toe te voegen bij de concretisering van de bebouwingsconcentraties dat er met de ontwikkeling geen omgevingsveiligheidsknelpunten ontstaan.	In de ‘checklist initiatieven’, die als bijlage 2 bij de visie Buitengebied is opgenomen is omgevingsveiligheid, waaronder buisleidingen, reeds als een van de aspecten en te toetsen voorwaarden benoemd, die bij eventuele ontwikkelingen nader beschouwd en afgewogen dient te worden.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard. Dit geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	

16. Stichting de Brabantse Wal	
Ontvangstdatum: 26 februari 2024	
Inhoud zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Indiener stelt een aantal tekstuele suggesties voor in par. 2.1.2, 2.2.1 en voor 3.2.3 en 3.4.4.	Deze suggesties worden overgenomen
Met zorgorganisatie GGZ/WNB heeft het College een overeenkomst gesloten voor woningbouw op het landgoed Vrederust. Er vindt nader onderzoek plaats naar woningaantallen en locaties. De indruk bestaat dat het daarbij om meer dan 12 woningen gaat. Deze bouwlocatie hoort in dat geval niet thuis in de visie Buitengebied.	In algemene zin is het zo dat de Visie buitengebied van toepassing is op het bestaande buitengebied, maar dat een eventuele verstedelijkingsopgave (12 of meer woningen) als een stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd. Voor dergelijke stedelijke ontwikkelingen vormt de Visie buitengebied niet het toetsingskader, maar heeft wel een signaalfunctie. Met de in deze visie opgenomen gebiedswaarden en kwaliteiten

	dient bij een ontwikkeling rekening te worden gehouden in de beoordeling van het stedelijke plan.
De Molenplaat maakt onderdeel uit van het natuurnetwerk Brabant en grenst aan de Natura 2000-gebieden Markiezaat en Zoommeer. De suggestie in par 4.3 dat hier mogelijk wat intensievere vormen van recreatie mogelijk zijn lijkt ons niet reëel. In het verleden is in overleg tussen het Brabants Landschap en de gemeente meer dan eens gebleken dat alleen extensieve recreatievormen passend zijn in deze natuurzone	De Molenplaat kan in de toekomst ook een rol spelen in de recreatieontwikkeling binnen het deelgebied. Hier kan de mogelijkheid onderzocht worden om intensievere vormen van recreatie toe te staan gezien de ligging en bereikbaarheid ten opzichte van het stedelijk gebied, mits de randvoorwaarden van het aangrenzende natuurgebied in acht worden genomen.
Indiener vindt dat voor een integrale visie het geschrevene onder Landbouw in par 4.1 weinig ambitieus. Wij pleiten ervoor concreter aan te geven in welke richting de landbouw zich zou moeten ontwikkelen met bijvoorbeeld de volgende tekst: De landbouw staat voor een transitie richting emissiearm, circulair en natuur-inclusief. Dat houdt in een reductie van de veeproductie en een groei van de biologische akkerbouw. Landelijk en provinciaal beleid zal het tempo en mate van transitie moeten aangeven naast een goed verdienmodel voor de betrokken landbouwers.	In hoofdstuk 4 is per deelgebied het wensbeeld geschetst. Hierin zijn ontwikkelrichtingen van de verschillende functies, w.o. ook landbouw opgenomen. Deze ontwikkelingsrichtingen vormen de basis voor de visie en toetsing van initiatieven. In hoofdstuk 5 is een uitwerking opgenomen per functie. Hiermee wordt voldoende concreet richting gegeven aan de functie Landbouw.
In par 5.1 wordt gesteld dat de gemeente tegemoet wil komen aan de toenemende vraag naar goede initiatieven voor geclusterde woonvormen maar dat de beleidsruimte momenteel beperkt is door de huidige provinciale randvoorwaarden. Vooralsnog is er geen reden om aan te nemen dat.deze randvoorwaarden wijzigen; die zullen dan ook als uitgangspunt moeten blijven gelden.	De gemeentelijke beleidsruimte voor realisering van collectieve woonvormen in het buitengebied is momenteel beperkt, mede door de huidig gestelde provinciale randvoorwaarden. Ons beleid zullen we blijven toetsen aan het provinciaal beleid.
Indiener stelt dat de feitelijke mogelijkheden voor permanente teeltondersteunende voorzieningen in het Coulisselandschap beperkt is en er is geen aanleiding die mogelijkheden die nu zijn opgenomen in de bestemmingsplannen buitengebied te verruimen	Teeltondersteunende voorzieningen kunnen noodzakelijk zijn om de transitie naar een duurzamere landbouw mogelijk te maken. De gemeente wil waar mogelijk, in lijn met het provinciaal beleid, na integrale afweging van belangen onder stringente voorwaarden ook mogelijkheden kunnen blijven bieden. Binnen het buitengebied van de gemeente biedt met name het deelgebied Coulissenlandschap mogelijk nog enige ruimte. Vanwege de gestelde randvoorwaarden zal de ruimte echter ook in dit deelgebied beperkt zijn. Deze visie Buitengebied biedt geen ruimere mogelijkheden dan hetgeen de provincie in haar omgevingsverordening toestaat.
In Heimolen is slechts één open zone aangegeven. Bezien zou moeten worden of er een of meer open te houden zones kunnen worden toegevoegd. Bij Vrederust	In Heimolen is het grootste en meest kenmerkende open gebied tussen meerdere linten specifiek aangegeven. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor uitsluitend eerstelijnsbebouwing niet doorlopend

is zelfs geen enkele vrij te houden zone aangegeven. Behoud van meerdere open doorzichten op dit voormalige landgoed op zijn plaats.	langs wegen aangegeven waar dat ruimtelijk relevant is, maar onderbroken, zodat de door indiener gewenste doorzichten behouden blijven.
Indiener reageert op het rapport van PON/TELOS naar aanleiding van de gehouden research-community en reageert daarbij op de reacties/meningen van de communityleden.	Het genoemde rapport is een onderzoeksrapport met de weergave van de uitkomsten van de research-community naar mogelijke scenario's en stellingen. De research community is een onderdeel van het participatieproces en verschaft inzicht in de meningen van de deelnemers (veelal burgers). Communityleden hebben niet gereageerd op de visie. Het rapport is formeel geen onderdeel van de ter inzage legging.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt (deels) gegrond verklaard. Dit geeft aanleiding tot navolgende aanpassingen: In par. 2.1.2, 2.2.1 en voor 3.2.3 en 3.4.4 worden genoemde tekstuele suggesties verwerkt.	

17. ZLTO	
Ontvangstdatum: 7 maart 2024	
Inhoud zienswijze	**Beantwoording gemeente**
We vragen u om een duidelijke definitie van intensieve vormen van landbouw, kringlooplandbouw, extensieve en natuurinclusieve landbouw zodat voor agrariërs duidelijk is aan welke voorwaarden zij moeten voldoen.	Kringlooplandbouw en natuurinclusieve landbouw zijn voorbeelden van extensieve landbouw, waar in vergelijking met de huidig gangbare landbouwproductiesystemen (die met name zijn gericht op efficiency) extra zorgvuldig wordt omgegaan met natuurlijke hulpbronnen, een duurzaam beheer van de bodem, het minimaliseren van emissies en het bevorderen van de biodiversiteit. In paragraaf 5.4 zijn volledigheidshalve enkele definities van de genoemde vormen van landbouw toegevoegd.
We pleiten ervoor om het perspectief zoet water voor het Zoommeer mee te nemen in deze visie Buitengebied.	De formele besluiten hierover worden gevolgd. Zolang er geen formeel besluit is genomen, blijft de tekst hieromtrent ongewijzigd.
We pleiten ervoor om peilaanpassing in de zeekleipolders (zoals stand van het oppervlaktewater verhogen voor natuur) aan te passen naar ‘nee tenzij’ en verzoekt gemeenten niet zelfstandig peilaanpassingen te doen.	Het nemen van peilbesluiten is een bevoegdheid van het waterschap en niet van gemeenten. Vanuit gemeentelijk oogpunt, in relatie tot het GGA-proces (BPLG), kan peilaanpassing plaatsvinden, mits gebiedskwaliteiten behouden of versterkt worden.
We pleiten voor de mogelijkheden voor het uitbreiden, verplaatsen of vestigen van kassen te wijzigen naar ‘ja mits’ in het kader van kringlooplandbouw en verzoekt hierbij te kijken naar de nieuwe provinciale regels en ruimere mogelijkheden te bieden. We pleiten ervoor om ruimere mogelijkheden te bieden voor de in Bergen op Zoom gevestigde (glas)tuinbouwbedrijven. We gaan graag met u hierover in gesprek om onze wensen met betrekking tot deze sector toe te lichten.	In een tweetal gebieden is het beleid aangaande uitbreiding, verplaatsing of vestiging kassenbouw: 'nee' (Schorren en slikken en Steilrand). Met betrekking tot gebiedskwaliteiten is het genoemde niet wenselijk. Dit zal worden gehandhaafd. In het gebied de Zeekleipolders is het beleid ‘nee, tenzij’, en in twee gebieden is het beleid ‘nee, tenzij, maar alleen uitbreiding van bestaande kassen (de Bossen en heide en het Coulisselandschap). Dit zal worden gehandhaafd. Hiermee wordt voldoende ruimte geboden aan deze vorm van landbouw, aansluitend bij het provinciaal beleid.
Op pagina 36 lezen wij dat bestaande intensieve bedrijven in het kader van	De tekst op pagina 36 zal overeenkomstig worden aangepast.

nationaal beleid de grootste transitie moeten maken. Wij wijzen u erop dat de intensieve veehouderij al grote stappen heeft gemaakt. De opgaven voor andere sectoren is daarbij even groot. We vragen u om oog te hebben voor deze ontwikkeling en de tekst daarom te wijzigen in 'Bestaande intensieve veehouderijen maken in het kader van nationaal beleid een grote transitie'.	
In deze omgevingsvisie worden bovenwettelijke maatregelen toegepast. Wij vragen u, om daarom de wettelijke- of provinciale kaders aan te houden en bij uitbreiding en verplaatsing van intensieve veehouderij 'nee' aan te passen naar 'nee, tenzij'. We pleiten ervoor om oog te hebben voor de ontwikkeling die intensieve sectoren maken en om ruimte te geven voor uitbreiding en verplaatsing van intensieve veehouderij (aanpassen naar 'nee, tenzij') in het kader van een toekomstgerichte (kringloop) landbouw.	Het beleid van de gemeente Bergen op Zoom is erop gericht om geen verplaatsing of vestiging van intensieve veehouderij toe te staan. Het beleid is gericht op extensivering en omschakeling naar een duurzamere landbouw. In met name het deelgebied de Zeekleipolders en daarnaast het deelgebied het Coulisselandschap kunnen bestaande agrarische bedrijven zich door ontwikkelen, mits rekening wordt gehouden met de bestaande landschaps- en cultuurhistorische waarden in het gebied. In deze deelgebieden kan ook uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijen onder voorwaarden worden toegestaan, mits passend binnen de provinciale kaders en gebiedskwaliteiten, waarbij zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit per saldo in ieder geval dient te verbeteren. De beleidsmatrices van de deelgebieden de Zeekleipolders en het Coulisselandschap zullen hierop worden aangepast, zodat voor uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijen een 'Nee, tenzij' in plaats van een 'Nee' beleidsprincipe van toepassing is.
Wij vragen gemeente Bergen op Zoom om mogelijkheden te creëren voor mestvergisting als samenwerking van meerdere agrarische bedrijven en ook voor (intensieve) veehouderij. We pleiten ervoor om mestvergisting als samenwerking tussen bedrijven mogelijk te maken.	Bewerking van mest van andere agrarische bedrijven wordt conform provinciaal beleid als een industriële activiteit beschouwd. Dergelijke activiteiten moeten in beginsel gevestigd worden op een daarvoor geschikt bedrijventerrein. Onder zeer stringente voorwaarden conform de provinciale Ov kan dit ook bij een agrarisch technisch hulpbedrijf of als nevenactiviteit van een agrarische veehouderij worden toegestaan.
We pleiten ervoor om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte in het kader van energieopwekking.	Locatiekeuzes voor energieopwekking zijn onderhevig aan een zorgvuldig proces inclusief participatie van betrokken stakeholders. Zorgvuldig ruimtegebruik is daarin belangrijk en onderdeel van de afweging.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt (deels) gegrond verklaard. Dit geeft aanleiding tot navolgende aanpassingen: In hoofdstuk 4 wordt de zinsnede mbt de transitie van veehouderijen aangepast. In paragraaf 5.4 worden enkele definities van landbouwvormen toegevoegd.	

De beleidsmatrix van de deelgebieden het Coulisselandschap en de Zeekleipolders zullen worden gewijzigd van ‘Nee’ naar ‘Nee, tenzij’, in geval van uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijen, mits zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit per saldo verbetert.

2. Ambtshalve aanpassingen ontwerpvisie

1. Het meer, de Zeezuiper, ten oosten van de stad, maakt onderdeel uit van het Natura 2000 gebied ‘Brabantse Wal’. De begrenzing van de deelgebieden zal volledigheidshalve worden aangepast, zodat de Zeezuiper in de visie onderdeel uitmaakt van het deelgebied ‘Bossen en heide’ in plaats van deelgebied ‘het Coulisselandschap'.

2. Onderdelen van het plangebied van het vastgestelde bestemmingsplan ‘de Markiezaten’ ten zuiden van Bergen op Zoom zijn door de provincie aangemerkt als stedelijk gebied ten behoeve van bebouwing van enkele terpen. Deze planonderdelen zullen uit de planbegrenzing van de visie Buitengebied worden gehaald en maken geen onderdeel meer uit van het deelgebied ‘Steilrand’.

3. In de visie is in hoofdstuk 7 de nog openstaande uitvoeringsparagraaf ingevuld.

4. Het streven om met de visie ook bij te dragen aan het behalen van de doelen van de Groenblauwe Gebiedsgerichte Aanpak Brabantse Wal is explicieter in de tekst opgenomen, onder meer door toevoeging van een tekstblok in paragraaf 3.7.2 alsmede verwijzingen in de uitvoeringsparagraaf in hoofdstuk 7.

5. In paragraaf 3.7.2 is een tekstuele aanvulling opgenomen ter nadere duiding van het RES 1.0 en het hierin opgenomen zoekgebied. Ter verduidelijking is in de matrix voor het deelgebied Zeekleipolders voor 'duurzame energieopwekking’ een ‘ja-mits’ opgenomen. In beginsel is dit namelijk een gewenste ontwikkeling van duurzame energie, maar initiatieven kunnen een aanzienlijke invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit en dienen daarom daarop getoetst te worden.

6. Om verwarring en onduidelijkheid te voorkomen zijn de benamingen van de deelgebieden ‘Markiezaat’ en ‘Brabantse Wal’ gewijzigd in ‘Schorren en slikken’ respectievelijk ‘Bossen en heide'.

7. Tenslotte zijn in de visie buitengebied en de visie bebouwingsconcentraties ondergeschikte (tekstuele) aanpassingen doorgevoerd. Het gaat daarbij om herstel van omissies, tekstuele correcties (schrijffouten, interpunctie) en eventuele verwijzingen. Dit betreft geen inhoudelijke wijzigingen.

3. Aanpassingen ontwerpvisie

De ontwerpvisie buitengebied is door de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen op onderdelen gewijzigd. Hieronder vindt u een overzicht van de wijzigingen.

Wijzigingen:

1	In par. 2.1.2, 2.2.1 en voor 3.2.3 en 3.4.4 worden enkele ondergeschikte tekstuele verbetersuggesties verwerkt.
2.	In paragraaf 3.7.2 wordt een tekstblok toegevoegd over het streven om met de visie ook bij te dragen aan het behalen van de doelen van de Groenblauwe Gebiedsgerichte Aanpak Brabantse Wal.
3.	In paragraaf 3.7.2 wordt een tekstuele aanvulling opgenomen ter nadere duiding van het RES 1.0 en het hierin opgenomen zoekgebied
4.	In par.4.1 wordt verduidelijkt dat de Visie buitengebied niet toeziet op grootschalige bedrijfsontwikkelingen.
5.	In par.4.1 wordt de zinsnede mbt de transitie van veehouderijen aangepast.
6.	In par.4.7 wordt verduidelijkt dat de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling uitsluitend van toepassing zijn op (voormalige) agrarische bedrijfslocaties.
7.	In par. 4.7 Coulisselandschap en paragraaf 5.5 wordt de verwijzing naar windenergie naast de A4 geschrapt.
8.	In par 5.4 wordt een verwijzing naar de provinciale glas-voor-glasregeling toegevoegd.
9.	In paragraaf 5.4 worden enkele definities van verschillende landbouwvormen toegevoegd.
10.	In de visie wordt in hoofdstuk 7 de nog openstaande uitvoeringsparagraaf ingevuld en een verwijzing toegevoegd naar de Groenblauwe Gebiedsgerichte Aanpak Brabantse Wal.
11.	De beleidsmatrices van de deelgebieden Coulisselandschap en Zeekleipolders worden gewijzigd van ‘Nee’ naar ‘Nee, tenzij’, in geval van uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijen, mits zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit per saldo verbetert.
12.	In de matrix voor het deelgebied Zeekleipolders wordt voor 'duurzame energieopwekking’ een ‘ja-mits’ opgenomen in plaats van ‘ja’.
13.	In de visie worden ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd. Het gaat daarbij om herstel van omissies, tekstuele correcties (schrijffouten, interpunctie) en eventuele verwijzingen. Dit betreft geen inhoudelijke wijzigingen.
14.	De begrenzing van de deelgebieden wordt aangepast, zodat de Zeezuiper onderdeel uitmaakt van het deelgebied ‘de Bossen en heide’ in plaats van deelgebied ‘het Coulisselandschap'.
15.	Onderdelen van het plangebied van het vastgestelde bestemmingsplan ‘de Markiezaten’ ten zuiden van Bergen op Zoom worden uit de planbegrenzing van de visie Buitengebied gehaald en maken geen onderdeel meer uit van het deelgebied ‘de Steilrand’.
16.	Om verwarring en onduidelijkheid te voorkomen zijn de benamingen van de deelgebieden ‘Markiezaat’ en ‘Brabantse Wal’ gewijzigd in ‘Schorren en slikken’ respectievelijk ‘Bossen en heide'.
	Wijzigingen Bijlage 1 Visie Bebouwingsconcentraties
16.	Het aspect erfvorming wordt nader toegelicht.
17.	In de Visie Bebouwingsconcentraties wordt aangevuld dat van de gestelde afstandscriteria kan worden afgeweken indien dit recht doet aan de historisch ontstane bestaande bebouwing, of indien afwijking de ruimtelijke kwaliteit vergroot en recht doet aan de karakteristieken van de locatie, waarbij bebouwing op of binnen 20 meter afstand van de eerstelijnsbebouwing hier onevenredig afbreuk aan doet.
18.	De tekst van paragraaf 1.14 Zandven wordt aangepast, zodat ook in de tekst duidelijk is dat de visie op de locatie Zandven 36 de mogelijkheid biedt om een burgerwoning te realiseren.
19.	In de visie worden ondergeschikte (tekstuele) aanpassingen doorgevoerd. Het gaat daarbij om herstel van omissies, tekstuele correcties (schrijffouten, interpunctie) en eventuele verwijzingen. Dit betreft geen inhoudelijke wijzigingen.
	Wijzigingen Bijlage 2 Checklist initiatieven

19.	De tekst wordt aangepast, zodat sprake is van actuele verwijzingen naar aanleiding van de in werking getreden Omgevingswet. Dit betreft geen inhoudelijke wijzigingen.