VAN IERSEL LUCHTMAN ADVOCATEN

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

De raad van de Gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM
t.a.v. raadsgriffie

Tevens per e-mail: [redacted]

Breda, 29 juni 2021

Inzake : Camping De Bergse Hoeve / Bergen op Zoom
Ref. : 25755-AGR/DHK
Uw ref.: U20-054113
E-mail : [redacted]

Betreft: aanvulling op zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Oost".

Edelachtbare leden van de raad,

Namens mijn cliënte, **CAMPING DE BERGSE HOEVE BERGEN OP ZOOM B.V.**, heb ik een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan "Buitengenbied Oost". Deze zienswijze valt uiteen in twee delen: (1) de bestemming van het huidige bedrijf en (2) de weigering om een door cliënte al jarenlang gewenste uitbreiding in het plan op te nemen.

Ad 1: bestemming van het huidige bedrijf

Inmiddels is het plan op onderdelen aangepast, ook op onderdelen die het bedrijf van cliënte betreffen, een en ander mede naar aanleiding van de zienswijze van cliënte. Dit aangepaste plan ligt ter besluitvorming door uw raad voor. Deze aanpassingen zijn in de visie van cliënte helaas niet volledig correct. Omdat opmerkingen hierover zich niet goed lenen voor een

Breda
Wilhelminapark 15
Postbus 4810, 4803 EV Breda
Telefoon 088 - 90 80 800
Telefax 088 - 90 80 600
www.vil.nl

Stichting Derdengelden
Van Iersel Luchtman
IBAN NL61 ABNA0426510984
BIC ABNANL2A

"Van Iersel Luchtman Advocaten" is de handelsnaam van Van Iersel Luchtman N.V., ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 20131818. Op de dienstverlening door Van Iersel Luchtman N.V. zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder andere een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. De algemene voorwaarden kunnen op de website worden geraadpleegd.

"Van Iersel Luchtman Advocaten" is a trade name used by Van Iersel Luchtman N.V., registered at the Chamber of Commerce no. 20131818. General terms and conditions apply to all services rendered by Van Iersel Luchtman N.V. These general conditions include a limitation of liability clause. They can be consulted at our website.

mondelinge toelichting in het vervolg van de procedure, neem ik de vrijheid mijn opmerkingen hierover hierbij op papier te zetten.

Gebruik van de temen stacaravan/chalet en kampeerchalet is verwarrend en leidt tot rechtsonzekerheid

Artikel 3 lid 2 van bijlage II Bor zegt dat een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

a) niet hoger dan 5 meter en
b) de oppervlakte niet groter van 70m^2,

bouwvergunningvrij is.

De wetgever heeft daarbij geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwwerken, zodat een stacaravan, een tent, een kampeerauto, maar ook een recreatiewoning, een blokhut, een trekkershut, een stacaravan of een chalet onder het begrip "recreatief nachtverblijf" vallen.

In het Bor is ervoor gekozen om de opsomming (tent, tentwagen, kampeerauto, caravan, stacaravan enz.) niet meer op te nemen omdat er discussies kunnen ontstaan over de vraag wat daar precies onder wordt verstaan.

Het risico op discussies brengt uw raad terug in dit bestemmingsplan, door onderscheid te maken tussen stacaravans, chalets (ook wel kampeerchalets genoemd) en recreatiewoningen.

Het bestemmingsplan definieert genoemde begrippen als volgt:

"***1.85 kampeermiddel***:

tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of verblijf, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor recreatief nachtverblijf;"

"***1.135 stacaravan***:

een gebouw voor recreatief nachtverblijf, in de vorm van een caravan;"

"***1.48 chalet:***

een gebouw, geen stacaravan of recreatiewoning zijnde, al dan niet met een vaste fundering, dat dient als recreatief verblijf, waarvan de gebruikers hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;"

"1.84 kampeerchalet:

een eenvoudig gebouw met beperkte inhoud en oppervlakte waarvan de muren niet uit steen, beton of vergelijkbare materialen bestaan dat is bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;"

"***1.124 Recreatiewoning:***

woning of enig ander bouwwerk, dat blijkens de inrichting geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;".

Het gebruik van de betreffende begrippen in het (nieuwe) artikel 12 is nog steeds niet duidelijk.

Volgens de definitie van kampeermiddelen bijvoorbeeld, valt een camper (kampeerauto) onder het begrip 'kampeermiddel', maar in artikel 12 wordt, in 12.1 onder d, het begrip camper ook expliciet genoemd. Daarmee zou de suggestie kunnen worden gewekt dat een camper niet valt onder een kampeermiddel, hetgeen dus onjuist is en in de toekomst tot discussies en daardoor rechtsonzekerheid kan leiden.

Verder is onduidelijk wat het verschil is tussen een stacaravan en een chalet, waarbij, in artikel 12.1 onder c, ook nog de term 'kampeerchalet' wordt gebruikt: wat is het verschil tussen een chalet en een kampeerchalet? Dit is – ook na lezing van de definities van beide begrippen – niet voldoende duidelijk.

In de visie van cliënte is het verschil tussen een stacaravan enerzijds en een (kampeer)chalet anderzijds louter de vorm: een stacaravan heeft een plat dak, een chalet heeft de vorm van een huisje.

In de eerdere versie van het ontwerpbestemmingsplan stond, in de staat van recreatieve voorzieningen, dat cliënte 192 'staanplaatsen/chalets' mocht hebben. De term "chalet" is in de huidige tekst vervallen. Dit is niet juist. Immers: op de camping van cliënte staan zowel gebouwen die de vorm van een stacaravan hebben, als gebouwen in de vorm van chalets.

Artikel 12.1 onder b dient dus te worden aangepast en wel als volgt:

"Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie 2' voor het plaatsen van kampeermiddelen en het plaatsen van stacaravans en/of chalets met bijbehorende centrale voorzieningen, alsmede één bedrijfswoning, tenzij op de verbeelding is aangegeven dat meer bedrijfswoningen zijn toegestaan."

Verder dient de term "camper" niet meer expliciet genoemd worden in de planvoorschriften en dient ook de term "kampeerchalet" te verdwijnen. Handhaving van deze twee termen zal in de toekomst (ook) leiden tot discussies en dus rechtsonzekerheid: wat is het verschil tussen een chalet en een kampeerchalet?; als een camper valt onder kampeermiddel, waarom is in artikel 12.1 onder d de term "camper" dan expliciet genoemd?

Ik vermeld tenslotte nog dat in het huidige plan (uit 2003) de termen 'chalet' en 'kampeerchalet' niet voorkomen: destijds kende het plan enerzijds het begrip kampeermiddelen en anderzijds standplaatsen stacaravans (een stacaravan: een caravan die, ook als hij niet

bouwvergunningsplichtig is, toch als *een gebouw* valt aan te merken en een kampeermiddel: een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan of enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan *voor zover geen bouwwerk* zijnde).

Bij het bedrijf van cliënte (en nog bij een aantal andere bedrijven) is de systematiek uit 2003 gehandhaafd, maar ten aanzien van het kampeerterrein Vredenburgh ongen. (Dopheide/Struikheide) – dat in artikel 6.2.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Oost uit 2003 (de staat van recreatieve voorzieningen) de voorziening '50 standplaatsen stacaravans' had – is onder de 'specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie 3' plotsteling onderscheid gemaakt tussen stacaravans en/of kampeerchalets en wordt in de staat van recreatieve voorzieningen gesproken van '43 stacaravans/chalets'.

Een dergelijke wijze van bestemmen is in strijd met het gelijkheidsbeginsel en dus niet toegestaan. Het is van tweeën een: óf de oude terminologie uit 2003 wordt gehandhaafd, maar dan moeten de termen 'chalet' en 'kampeerchalet' ook worden geschrapt uit de regels, óf deze begrippen blijven staan, maar dan moet ook duidelijk zijn dat ook op het bedrijf van cliënte chalets mogen staan en moeten de definities van 'chalet' en 'kampeerchalet' duidelijker worden gemaakt.

Centrale voorzieningen zijn foutief ingetekend

In artikel 12.2.1 onder b van de regels staat vermeld dat gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – recreatieve en centrale voorzieningen". De locatie van deze aanduiding is echter op de verbeelding voor het bedrijf van cliënte onjuist aangegeven. De betreffende aanduiding ligt namelijk op perceel L 269. Dit perceel maakt, behalve voor zover het het horecagedeelte van de camping betreft, geen onderdeel uit van de camping maar is het woonhuis van de buurman van cliënte. Het huidige bedrijf van cliënte is gelegen op perceel L 272.

Het aanduiding voor de centrale voorzieningen van camping 'De Bergse Hoeve moet aan de andere zijde van de toegangsweg van de camping komen te liggen en bovendien iets verder naar achteren op het terrein, op de locatie van de centrale sanitaire voorzieningen.

./. Op bijgaande uitsnede van de kaart (**bijlage 1**) heb ik de juiste locaties van de aanduiding aangegeven met rode streeparcering.

Tot zover mijn aanvullende opmerkingen over de bestemming van het huidige bedrijf van cliënte. Ik verzoek u (ook) met deze opmerkingen rekening te houden met de vaststelling van het bestemmingsplan op de hiervoor vermelde wijze.

Ad 2: geen uitbreidingsmogelijkheden

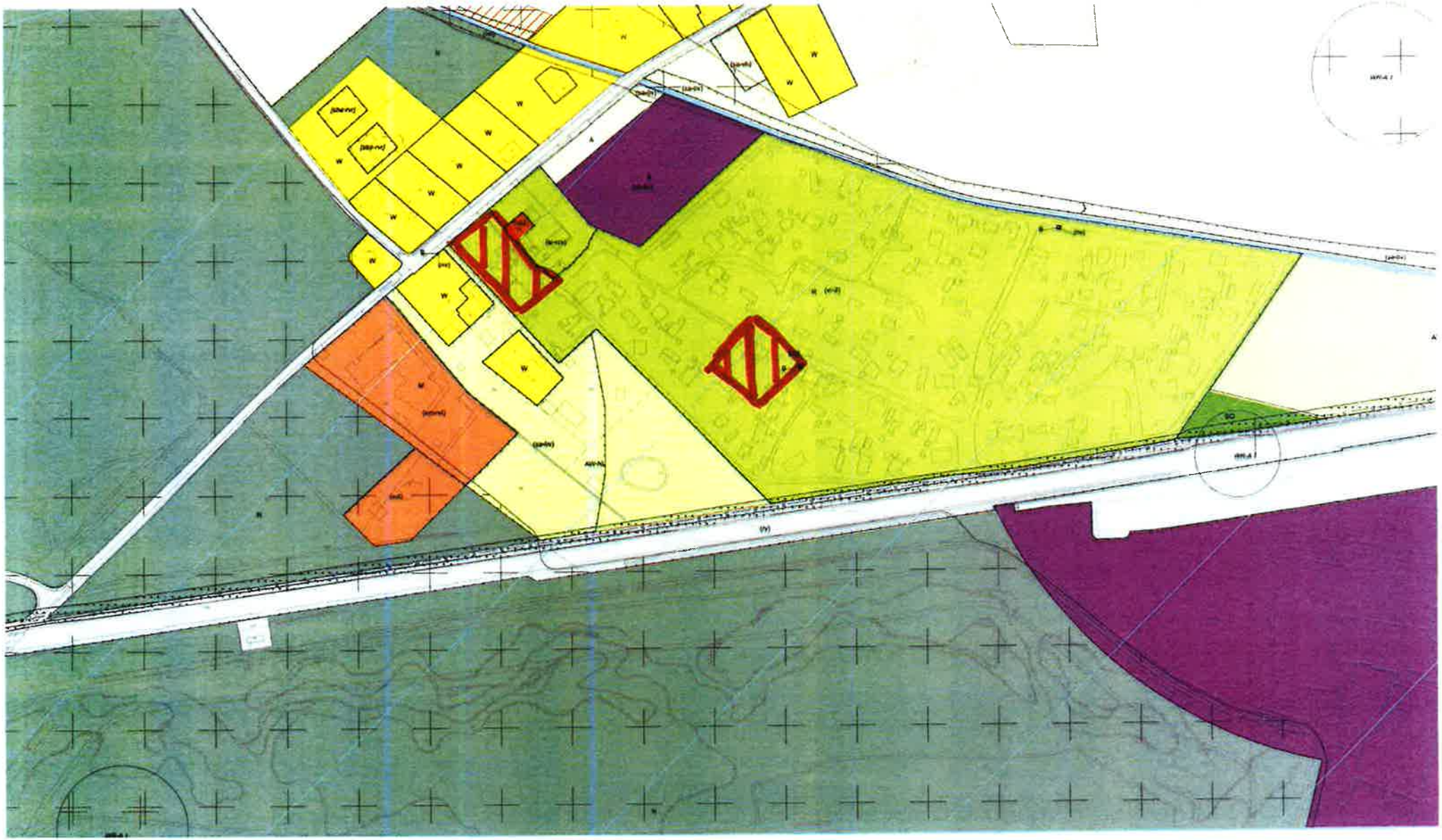
./. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze heeft de ruimtelijk adviseur van cliënte, (AGEL adviseurs, nu onderdeel van Stantec) een afzonderlijke brief opgesteld (**bijlage 2**). Daarin wordt voor uw raad en college een toelichting gegeven op de (achtergrond van de) uitbreidingsplannen en de meerwaarde die cliënte hierin ziet voor zowel het recreatieconcept als de omgeving. Daarnaast is in deze brief omschreven welke stappen cliënte voornemens is

te gaan zetten om de plannen te optimaliseren en verder uit te werken. Doel is om samen met uw gemeente, de omwonenden en overige belanghebbenden te komen tot een gedragen plan waarin kansen voor recreatie-, natuur-, water- en duurzaamheid volop worden benut. Ik verzoek u de inhoud van de brief al hier herhaald en ingelast te beschouwen

Ik verzoek u deze brief met bijlagen te verspreiden onder de leden van de raad.

[redacted]

Bijlage 1



Bijlage 2

Gemeente Bergen op Zoom
T.a.v. College van burgemeester en wethouders
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

Datum : 28 juni 2021
Ons kenmerk : 20200255/DL/wd
Betreft : Ontwikkeling De Bergse Hoeve te Bergen op Zoom

Geachte leden van de gemeenteraad en college van burgemeester en wethouders,

Camping De Bergse Hoeve bereidt zich voor op de toekomst. De camping heeft de afgelopen jaren een kwaliteitsimpuls doorgemaakt. Wegens deze impuls en de ontwikkelingen in de recreatieve sector, is de eigenaar van de Camping voornemens om zijn bedrijfsvoering uit te breiden en zo te werken aan een toekomstbestendige recreatieve voorziening in het buitengebied van Bergen op Zoom. In het verleden zijn hier eerder plannen voor geweest, die tot op heden nog niet tot stand zijn gekomen. De initiatiefnemer staat nu daarom aan de voet van een nieuw in te zetten proces. Doel is om samen met de gemeente, omwonenden en omliggende ondernemers te komen tot een gedragen plan waarin kansen voor recreatie-, natuur-, water-, duurzaamheid volop worden benut. Hierbij ziet de initiatiefnemer kansen om aan te sluiten op de omgeving en deze tevens een kwaliteitsimpuls te geven. Zo wordt gekomen tot een toekomstbestendige recreatieve functie, die optimaal past in het gebied.

Met deze brief willen wij u informeren over de plannen van De Bergse Hoeve. Ons voornemen was dit te delen op de beeldvormende raadsvergadering van oorspronkelijk 8 april en vervolgens 20 mei. Gezien de behandeling van de gewijzigde vaststelling van het Bestemmingsplan buitengebied Oost in beide vergaderingen niet is behandeld, informeren wij u met deze brief.

De recreatieve uitbreiding
Camping de Bergse Hoeve bevindt zich ten zuiden van de Bergsebaan. Het terrein bevind zich tussen Natuur(Netwerk Nederland), het spoor en het agrarisch buitengebied van Bergen op Zoom. Het gebied kenmerkt zich daarnaast door diverse recreatieterreinen. De camping heeft een groene uitstraling en beschikt over veel bomen waartussen de kampeerplekken zijn gesitueerd. De groene en natuurlijke uitstraling van de camping zorgt ervoor dat deze aansluit op de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

AGEL adviseurs
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout

t. 0162-456481
e. info@ageladviseurs.nl
i. www.ageladviseurs.nl

VCA* Systeemcertificaat EC-VCA-10362 heeft betrekking op het uitvoeren van veldwerk bodem, landmeten en direct toezicht op werken.
Op alle door ons aanvaarde opdrachten en verrichte werkzaamheden zijn de Leveringsvoorwaarden Agel Adviseurs B.V. van toepassing.
Btw nr. NL800203823B01 - IBAN NL72ABNA0594482291 - BIC ABNANL2A - KvK Breda 20051141

Datum : 28 juni 2021
Ons kenmerk : 20200255/DL/wd
Betreft : Ontwikkeling De Bergse Hoeve te Bergen op Zoom

Naast de faciliteiten op de huidige camping, vraag de markt om aanvullende recreatieve voorzieningen. De initiatiefnemer ziet grote kansen om in te spelen op deze vraag, door recreatieve faciliteiten te realiseren op gronden direct ten noorden van de Camping. Gedacht wordt aan voorzieningen als toeristische plaatsen met onder andere caravans, tenten en camperplaatsen. Ook een groepsaccommodatie behoort tot de mogelijkheden. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om de recreatieve voorzieningen zorgvuldig in te passen in de omgeving.

De ontwikkeling van de Bergsche Heide
Het Landschapspark Bergsche Heide geeft invulling aan de ambities van de gemeente Bergen op Zoom om de bosgebieden, en met name het gebied de Heide, ten noordoosten van de stad Bergen op Zoom beter in te zetten voor toerisme en recreatie. De rode draad is dat de kwaliteit van het buitengebied de drager is voor nieuwe ontwikkelingen. Dat betekent dat de ontwikkeling van toerisme en recreatie, alleen gepaard kan gaan met investering in natuur- en landschapsontwikkeling. Hierbij zijn het ontwikkelen van natuur en landschap en het optimaliseren van de recreatieve voorzieningen primaire uitgangspunten van het masterplan Bergsche heide. Om het ambitieniveau waar te kunnen maken, zijn een versterking van de huidige economische dragers en de toevoeging van nieuwe dragers noodzakelijk. Een ontwikkeling van zowel rode als groene functies, die in samenhang zijn ontwerpen, is nodig om de Bergsche Heide een kwaliteitsimpuls te geven.

De integratie van landschap, natuur, water en energie
Camping de Bergse Hoeve heeft een unieke ligging. Door de uitbreiding met aanvullende recreatieve voorzieningen, wordt voorzien in een recreatieve behoefte. Daarnaast zijn er grote kansen om dit terrein natuurlijk- en landschappelijk in te richten, zodat een kwalitatief hoogwaardige recreatieve voorziening wordt gecreëerd die optimaal is ingepast in het gebied. De initiatiefnemer kijkt daarnaast breder naar de toekomst. Zo is het voornemen om, in een zone naast het spoor, een natuur-, water- en energielandschap in te richten. Dit creëert een grote meerwaarde voor het gebied en de omgeving hiervan. Dit sluit volledig aan op de ambities van de gemeente Bergen op Zoom voor de ontwikkeling van de Bergsche Heide. De ontwikkeling van toerisme en recreatie gaat immers gepaard met de realisatie- en verbinden van natuur en groen en de duurzame opwekking van energie.

Het vervolgtraject
De Bergse Hoeve wil samen met de gemeente, omwonenden en omliggende ondernemers komen tot een gedragen plan waarin kansen voor recreatie-, natuur-, water-, duurzaamheid volop worden benut. Hierbij ziet de initiatiefnemer kansen om aan te sluiten op de omgeving en deze tevens een kwaliteitsimpuls te geven. Op korte termijn zal daarom een brief worden toegestuurd naar de omwonenden, met daarin een link naar een online vragenlijst (i.v.m. Corona is het helaas nog niet mogelijk een bewonersavond te organiseren). Zo wordt inzicht verkregen in de kansen en knelpunten die omwonenden zien ten aanzien van de plannen en de toekomst van het gebied. Dit is vervolgens de basis om, samen met de gemeenten en andere belanghebbenden, te komen tot een optimaal en gedragen inrichtingsplan.

Wij zijn altijd bereid om een nadere toelichting te geven op de plannen, bijvoorbeeld op de locatie zelf. Ook indien u nog tips of aandachtspunten heeft ten aanzien van het plan ontvangen wij deze graag, zodat deze direct kunnen worden meegenomen. In dat geval kunt u contact opnemen met Remco van Dessel van AGEL adviseurs, nu onderdeel van Stantec (rvdessel@ageladviseurs.nl).

Datum : 28 juni 2021
Ons kenmerk : 20200255/DL/wd
Betreft : Ontwikkeling De Bergse Hoeve te Bergen op Zoom

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
AGEL adviseurs, nu onderdeel van Stantec

[redacted]

Remco van Dessel
Namens Camping de Bergse Hoeve