ASSELBERGS & KLINKHAMER
Advocaten

Gemeente Bergen op Zoom
I21-080580
Reg. datum: 27/07/2021

Aan de Gemeenteraad
van de gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

TEVENS PER E-MAIL: griffie@bergenopzoom.nl
[redacted]

Datum: 26 juli 2021
Onderwerp: [redacted] **/ Buitengebied Oost Bergen op Zoom**
Kenmerk: 220001906
E-mail: [redacted]
Uw ref: U21-003443 Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020

Geachte raadsleden,

Bij brief van 16 juli jl. en mede naar aanleiding van de inspraakavond d.d. 14 juli 2021 van uw commissie, word ik in de gelegenheid gesteld om te reageren op de brief van het college aan uw raad van 9 juli 2021.

Ontwikkeling landgoed / Victoriabos:
Namens mijn cliënten, de familie [redacted] reageer ik op het onderdeel pagina 6 in de brief van het college van 9 juli 2021.

De reactie van het college betreft de onderdelen:

1) het toekennen van een directe bestemming Landgoed en Natuur voor het Victoriabos en subsidiair,
2) het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in de planregels om de bestemming te wijzigen in: "Landgoed en Natuur".

Ad 1) *directe bestemming:*

./. Als bijlage stuur ik andermaal het reeds eerder bij de stukken gevoegde en het namens cliënte ingediende d.d. 16 april 2020: "principeverzoek Landgoed Victoriabos". Het betreffende verzoek is aan het college toegezonden reeds in april 2020, nadat daarvoor, namelijk op 26 maart 2019 reeds een vergelijkbare zienswijze voor het initiatief was ingediend tegen het toenmalige ter inzage gelegen ontwerp bestemmingsplan buitengebied Oost.

Correspondentieadres
Postbus 301
4870 AH Etten-Leur

Bezoekadres
Bredaseweg 161
4872 LA Etten-Leur

T 076 502 20 80
F 076 501 39 33

ak-advocaten.eu
info@ak-advocaten.eu

Asselbergs & Klinkhamer Advocaten is de handelsnaam van Asselbergs & Klinkhamer BV, KvK 20143631

Op de dienstverlening van Asselbergs & Klinkhamer Advocaten zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op www.ak-advocaten.eu/algemene-voorwaarden/

In het betreffende bestemmingsplan wordt aan het hele Victoriabos (omvang circa 16 ha) de bestemming: "maatschappelijk met de functieaanduiding: militaire zaken" toegedacht. Bovendien kent het gehele bestemmingsvlak op de betreffende plankaart aan de deze omvang van 16 ha één groot bouwvlak toe.

Omdat de voorgenomen bestemming geen adequate bestemming is die de komende planperiode niet meer realistisch is in te vullen, is het initiatief van mijn cliënte voor de landgoedbestemming wel degelijk zeer vroegtijdig ingediend.

Op het eerder genoemde principeverzoek van 16 april 2020 is nota bene door het college van B&W tot op de dag van vandaag geen schriftelijk standpunt ingenomen. Echter uit ambtelijke contacten die ondergetekende heeft gehad en vervolgens standpunten die tezamen zijn ingenomen na de formele discussie met de provincie, kan naar mijn mening worden afgeleid dat de gemeente niet afwijzend stond en staat tegenover het initiatief van de landgoedregeling. Ook blijkt uit de reactie van het college aan uw raad van 9 juni jl. dat het college nog steeds het initiatief steunt, maar niet in deze planprocedure en – ten onrechte – wordt verwezen naar een zelfstandige procedure daarvoor.

Dit standpunt, en zelfstandige procedure, komt mij gelet op het aspect "goede ruimtelijke ordening" en de in het geding zijnde belangen van mijn cliënten volstrekt onjuist voor. Immers het initiatief voor de landgoedregeling dateert al vanaf 26 maart 2019 (ingediende zienswijzen) en zulks aangevuld met het principeverzoek van 16 april 2020.

Het college stelt nu in de reactie van 9 juli jl. dat het initiatief niet tijdig zou zijn ingediend. Zulks ten onrechte, de hiervoor genoemde data spreken voor zich en dus is in casu wel degelijk sprake van een **tijdig** en naar mening van cliënten concreet initiatief.

Vervolgens stelt het college in de reactie aan uw raad dat het initiatief onvoldoende concreet zou zijn en dat het in het principeverzoek geen verdere stukken zoals bijvoorbeeld een ruimtelijke onderbouwing en een landschapsinrichtingsplan is overgelegd.

Voor het eerst neemt het college van B&W deze stelling in. In het verleden is zulks door het college nooit naar voren gebracht en zijn ook geen nadere stukken gevraagd om die over te leg-

gen. Cliënten zijn van mening dat het principeverzoek wel degelijk voldoende informatie bevat om een directe positieve bestemming op te nemen. Uit artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening van de Provincie (IOV) blijkt de omvang van twee woongebouwen, per woongebouw 1500 m3. Een aanvraag voor een concreet bouwplan, zoals het college stelt, is niet nodig! Ik verwijs daarvoor naar een uitspraak van de ABRvS 16.01.2019, ECLI:NL:RVS:2019:81.

Wat betreft het niet overleggen van een landschappelijk inrichtingsplan, ook dat is niet nodig. Dat kan namelijk als voorwaardelijke verplichting in de planregels worden opgenomen en gekoppeld worden aan de eis bij de afgifte van een bouwvergunning. (vergelijk ABRvS 24.808.2016, ECLI:NL:RVS:2016:2331.

Volgens recente jurisprudentie is het zelfs mogelijk een landschappelijk inpassingsplan over te leggen nadat de voorziene ontwikkelingen (afgifte bouwvergunningen) zijn gerealiseerd. (ABRvS 25.10.2017:ECLI:NL:RVS:2017:2779).

Het argument van het college dat tijdens de beeldvormende vergadering zou zijn gebleken dat de ontsluiting van de percelen niet zou vaststaan, is eveneens onjuist. Tijdens die vergadering heb ik aangegeven dat de ontsluiting vanaf het perceel simpelweg kan geschieden naar de parallel gelegen openbare verharde weg, de Zoomvlietweg (dat is de weg die komt en gaat naar de golfbaan). Voorts is van belang dat, toen er nog enkele gebouwen van het Ministerie van Defensie op het terrein van het Victoriabos aanwezig waren (zoals een dienstwoning en benzine opslagtanks), ontsluiting ook via de korte route aanwezig was en dat was naar de eerder genoemde openbare verharde weg de Zoomvlietweg. Er is zelfs op de plankaart van het nog geldende bestemmingsplan een ontsluiting naar de Zoomvlietweg geprojecteerd, die uitweg loopt langs de inmiddels gesloopte dienstwoning en het gesloopte kantoor (voorheen genummerd Zoomvlietweg 58 en 60).

Zelfs al zou de stelling van het college juist zijn, hetgeen hiervoor gemotiveerd is betwist, is het aan het college c.q. uw raad om aan de initiatiefnemer aan te geven over welke gegevens de gemeente nog niet beschikte en welke nadere stukken nog nodig waren om het plan te beoordelen (zie ABRvS 16.01.2019:ECLI:NL:RVS:2019:81:r.o. 6.2!).

Ad 2) *wijzigingsbevoegdheid:*

Subsidiair heb ik namens mijn cliënten bepleit dat mocht desondanks geen directe bestemming door uw raad worden opgenomen in het nieuwe plan, een wijzigingsbevoegdheid in de planregels en een aanduiding op de plankaart juridisch zeer goed mogelijk is. Artikel 3.6 eerste lid Wet ruimtelijke ordening regelt namelijk de basis daarvoor. De zogenaamde "objectieve begrenzing" moet wel in de planregels verankerd zijn. Daarbij is onder meer het eerder genoemde artikel 3.79 IOV van de provinciale verordening van belang. Ook het aspect van de landschappelijke inpassing kan daarin geregeld worden.
Zoals eerder gebleken steunt de gemeente de juridische uitleg die ik samen met de gemeente heb bediscussieerd met de ambtelijke staf van de provincie. Het gaat hier om de vraag of er in het kader van het initiatief al dan niet sprake is van 'nieuwe natuur'. Zowel de gemeente als ik hebben vastgesteld dat artikel 3.79 IOV geen belemmering vormt om aan het initiatief van de landgoedregeling mee te werken.

Mijn cliënten zijn van mening dat nu het moment daar is om te voorzien in een adequate bestemming voor het Victoriabos. Er is geen enkele reden om daar – zoals de gemeente stelt – een afzonderlijke procedure voor te gaan voeren. Dat is onnodig en zonde van de extra tijd die daarmee gemoeid zou zijn. De aanvaardbaarheid van de voorgestelde bestemming: Landgoed en Natuur, doet volledig recht aan het door de raad in te vullen en daarover te beslissen begrip / beginsel "goede ruimtelijke ordening".

Conclusie:
Primair:
Tot het opnemen van een directe bestemming Landgoed en Natuur voor het Victoriabos in de planregels en op de verbeelding / de plankaart en,

Subsidiair:
Voor het geval geen directe bestemming mocht worden opgelegd, het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid met de bestemming Landgoed en Natuur en daarvoor ook de verbeelding aan te passen.

Hoogachtend,

[redacted]

mr. B. Baan
advocaat

PRINCIPEVERZOEK LANDGOED VICTORIABOS

1. INLEIDING

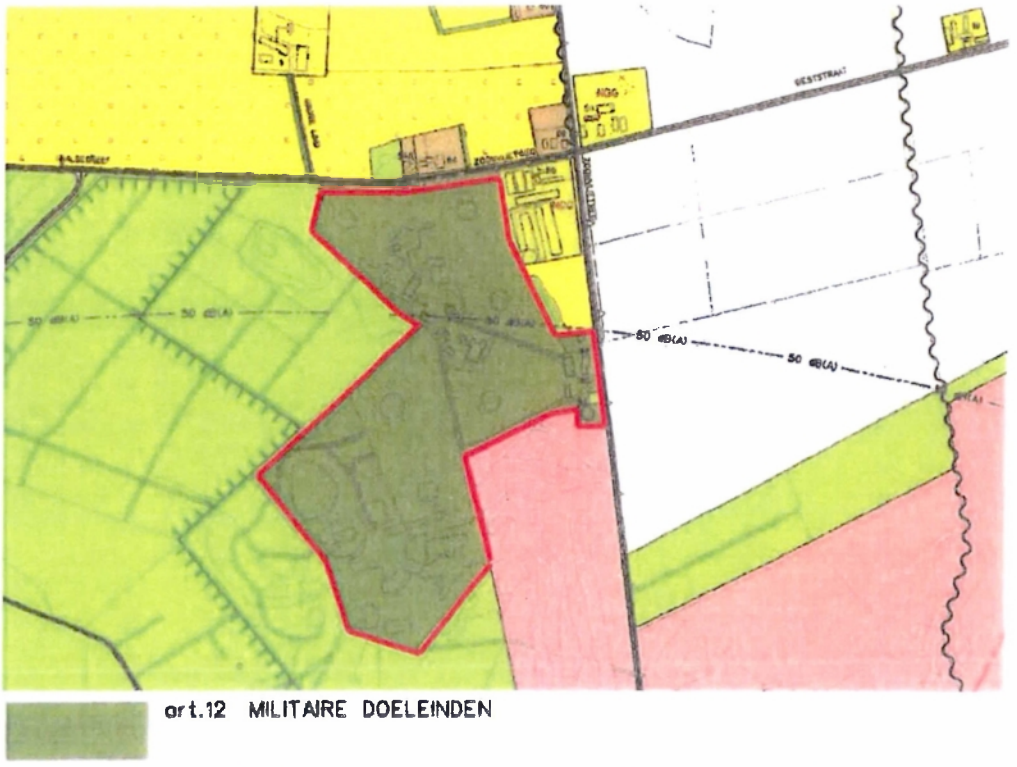
1.1. Aanleiding

Op 26 maart 2019 heeft de initiatiefnemer een zienswijze ingediend tegen het toen ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oost. De percelen kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie L, nr. 509 en sectie E nrs. 1310, 1311 en 2142, plaatselijk bekend als het Victoriabos hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding: 'militaire zaken'. De initiatiefnemer, eigenaar van de bedoelde percelen, is het niet eens met deze bestemming en verzocht de gemeenteraad om een passende bestemming. In december 2019 heeft de gemeenteraad van Bergen op Zoom besloten het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. Burgemeester en wethouders hebben besloten een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor te bereiden.

Om te komen tot een adequate bestemming van de gronden hebben initiatiefnemers besloten het navolgende principeverzoek voor te bereiden.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Voorheen was er op de betreffende gronden een militair brandstofdepot aanwezig. De bestemming was daarop afgestemd in het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Oost", vastgesteld op 21 februari 2005. De op de kaart voor "Militaire doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor militaire doeleinden; een en ander met bijbehorende voorzieningen.



Figuur 1 - Vigerend "Bestemmingsplan Buitengebied Oost" van de gemeente Bergen op Zoom, vastgesteld 21 02 2005.

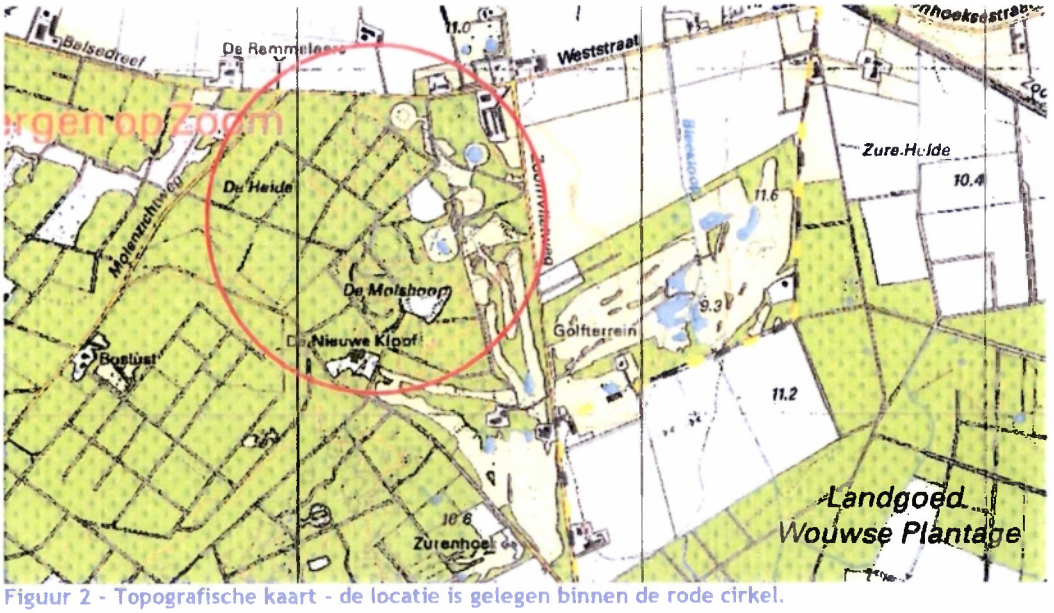
1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied kort beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen en het planologisch beleidskader beschreven. In de bijlage is een schetsontwerp van het beoogde landgoed weergegeven.

2. De huidige situatie

2.1. De locatie

De locatie is gelegen in de gemeente Bergen op Zoom, vlakbij de gemeentegrens met Roosendaal. Op het aangrenzende Bergens grondgebied is een golfbaan en enige verspreid liggende bebouwing aanwezig.



Figuur 2 - Topografische kaart - de locatie is gelegen binnen de rode cirkel.



Figuur 3 - Zicht op de locatie in westelijke richting (bron: Streetview, augustus 2016).

3. Principeverzoek

3.1. Het planvoornemen

De geldende planologische regeling is gericht op het gebruik van het terrein voor militaire doeleinden. Dat gebruik is reeds jaren geleden beëindigd. Het planvoornemen is erop gericht om ter plaatse een landgoed te ontwikkelen overeenkomstig de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.
Volgens de regels van de verordening is een landgoed: "*een ruimtelijk-functionele eenheid bestaande uit bos of overige natuur, al dan niet in combinatie met agrarische gronden, met daarin een geconcentreerde vorm van karakteristieke (woon)bebouwing*".

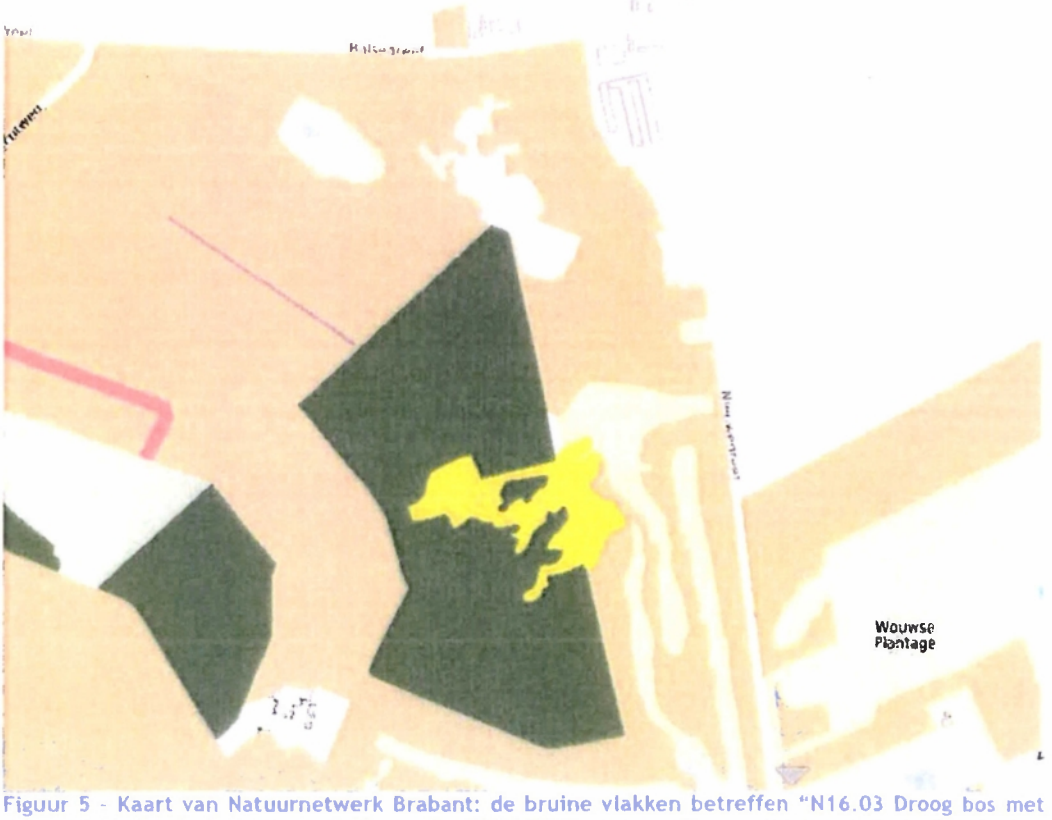
Het ruimtelijk ontwerp is bij dit principeverzoek gevoegd. Het is een schetsontwerp, dat een indicatie geeft van de gewenste ontwikkeling. Het definitief ontwerp moet in overleg met de bevoegde instanties tot stand komen.



Figuur 4 - Schetsontwerp landgoed Victoriabos; de rode lijn geeft de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant aan; de geplande landgoedwoningen zijn in een "enclave" van het Natuurnetwerk Brabant geprojecteerd; alle gronden buiten de woonpercelen krijgen een natuurbestemming.

3.2. Planologisch beleidskader - Natuurnetwerk Brabant

Cruciaal in deze regels is de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant. Dit is weergegeven op de navolgende figuur (zie Figuur 5).



Figuur 5 - Kaart van Natuurnetwerk Brabant: de bruine vlakken betreffen "N16.03 Droog bos met productie"; de donkergroene vlakken zijn: "N15.02 Dennen-, eiken en beukenbos"; het gele vlak betreft "N07.02 Zandverstuiving". De grijze vlakken behoren niet tot het Natuurnetwerk Brabant.

3.3. Planologisch beleidskader - Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat de volgende regels met betrekking tot landgoederen:

"Artikel 3.79 Landgoederen

Lid 1 Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de ontwikkeling van een landgoed onder de volgende voorwaarden:

a. de omvang bedraagt ten minste 10 hectare;

b. het landgoed kan mede bestaande agrarische bedrijven, bestaande woningen en gronden binnen het Natuurnetwerk Brabant omvatten;

c. de nieuwvestiging van één of meer woongebouwen is toegestaan als:

1. de woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en de situering en omvang passen bij de aard en het karakter van het landgoed;

2. per 1500 m^3 woongebouw ten minste 5 hectare landgoed wordt aangewezen, waarop ten minste 2,5 hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd;
3. per 750 m^3 woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten.

d. de bebouwing op het landgoed wordt zoveel als mogelijk geconcentreerd, waarbij het oprichten van nieuwe bebouwing in het Natuurnetwerk Brabant is uitgesloten;
e. in afwijking van het bepaalde onder c. is binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing de vestiging van een woonfunctie of splitsing in meerdere woonfuncties toegestaan als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing;
f. het bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een (vollegronds)teeltbedrijf of een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder;
g. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
h. de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed zijn verzekerd.

Lid 2 De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het eerste lid toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.
Lid 3 In geval er gronden binnen het landgoed liggen die behoren tot het werkingsgebied waarop paragraaf 3.2.3 Natuurnetwerk Brabant van toepassing is, is de verplichte realisering van nieuwe natuur, bedoeld in het eerste lid, mede mogelijk binnen nog niet gerealiseerde delen van het Natuurnetwerk Brabant.
Lid 4 Een bestemmingsplan kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toelaten binnen de in het tweede lid toegelaten bebouwing, als dit:
a. ondergeschikt blijft aan de woonfunctie van het landgoed;
b. past binnen de overige voorwaarden die elders in dit hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten zijn opgenomen.
Lid 5 Een Complex Van Cultuurhistorisch Belang, als bedoeld in artikel 3.31, kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.

Ten aanzien van deze regels wordt het volgende opgemerkt:
1.a. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 16,0848 ha. Dat is ruim meer dan de minimaal vereiste 10 ha.
1.c.2. Alle oppervlakte buiten de landgoedwoningen wordt aangewezen als nieuwe natuur; volgens de rekenregels onder 1.c.2. zouden er drie panden van 1500 m^3 gerealiseerd kunnen worden; er worden slechts twee panden van 1500 m^3 gevraagd.
1.c.3. Binnen de beide landgoedwoningen is telkens maar één woonfunctie voorzien.
1.d De beide woningen worden in de "enclave" binnen het Natuurnetwerk Brabant gerealiseerd: ze worden dus buiten het Natuurnetwerk Noord-Brabant gerealiseerd.
1.g. Er worden wandelpaden gerealiseerd die aansluiten op de ontsluiting van de aangrenzende natuurgebieden; het tracé van de wandelpaden is op de afbeelding indicatief aangegeven. Het wandelpad dat loopt vanaf de Balsedreef sluit verderop aan op een bestaand wandelpad. Het wandelpad vanaf de Zoomvlietweg sluit aan op de uitgang van de Kloof, hetgeen voordeling is voor zowel de wandelaar als voor de Kloof (party-centrum).

Overigens zijn de percelen nrs. 619 en 1361 ook eigendom van de initiatiefnemer. Ze zijn aangegeven op de kaart maar behoren niet tot het landgoed: de begrenzing van het landgoed beperkt zich tot de gronden die thans voor militaire doeleinden bestemd zijn.
De gronden binnen het plangebied hebben nog geen natuurbestemming. Alle gronden buiten de woonkavels worden aangewezen voor nieuwe natuur, dus ook de gedeelten die nu nog buiten het Natuurnetwerk Brabant vallen. De ontsluiting van de woningen wordt voorzien

vanaf de Balsedreef en de Zoomvlietweg. De ontsluiting aan de Zoomvlietweg is al als dreef aanwezig.

4. Principeverzoek

Concreet wordt gevraagd of het gemeentebestuur van Bergen op Zoom bereid is medewerking te verlenen aan de realisering van een landgoed met twee landgoedwoningen op de gevraagde locatie aan de Zoomvlietweg onder de hiervoor samengevatte voorwaarden.

's-Hertogenbosch, 16 april 2020,

ir. J.J. Cuijpers,

architect en stedenbouwkundige (arch.reg.nr. 1.881109.003 en 2.881109.001), erfgoeddeskundige.

[redacted]

LANDGOED VICTORIABOS WOUWSE PLANTAGE

Colofon

Opdrachtgever

Naam	:	[redacted]
p/a	:	Kerckhaert Rentmeesters
Adres	:	Asscheboomgaard 7
PC + plaats	:	[redacted]
Tel.	:	[redacted]
Fax	:	[redacted]
Mail	:	[redacted]

Bevoegd gezag

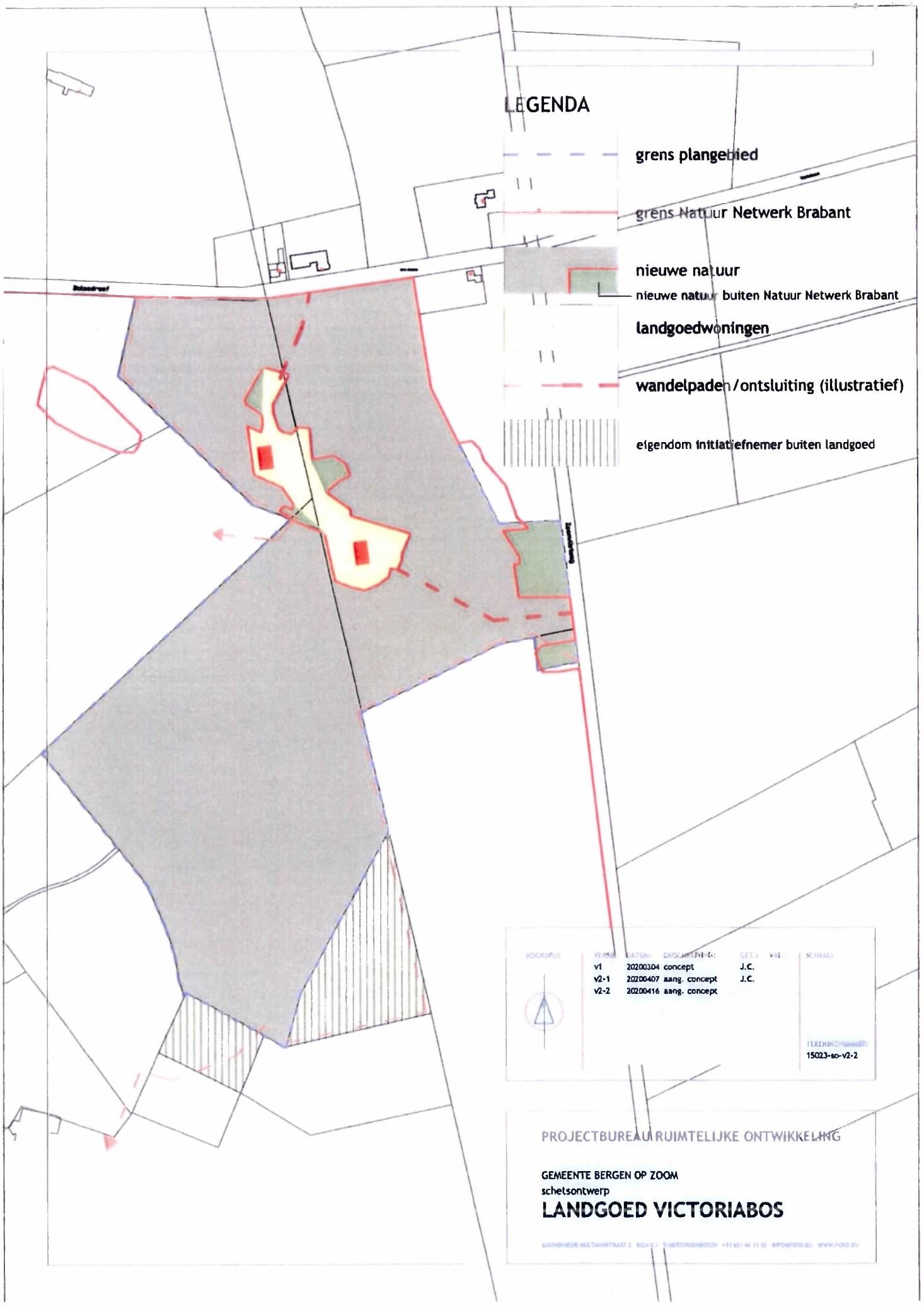
Naam	:	GEMEENTE BERGEN OP ZOOM
Contactpersoon	:	[redacted]
Adres	:	Postbus 35
PC + plaats	:	4600 AA Bergen op Zoom
Tel.	:	[redacted]
Mail	:	

Uitvoerend bureau

Naam	:	Cuijpers Advies
Auteur	:	ir. J.J. Cuijpers
Adres	:	[redacted]
PC + plaats	:	[redacted]
Tel.	:	[redacted]
Mail	:	[redacted]
Website	:	[redacted]
Projectnummer	:	[redacted]

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	03 04 2020		intern	
1-2	07 04 2020	conceptrapport	concept	JC
1-3	16 04 2020	conceptrapport	concept	JC [redacted]


LEGENDA
grens plangebied
grens Natuur Netwerk Brabant
nieuwe natuur
nieuwe natuur buiten Natuur Netwerk Brabant
landgoedwoningen
wandelpaden/ontsluiting (illustratief)
eigendom initiatiefnemer buiten landgoed
Bosschenweg
NOORDPIJL
VERSIE DATUM OMSCHRIJVING GET. VAL.
v1 20200304 concept J.C.
v2-1 20200407 aang. concept J.C.
v2-2 20200416 aang. concept
SCHAAL:
TEKENINGNUMMER:
15023-so-v2-2
PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING
GEMEENTE BERGEN OP ZOOM
schetsontwerp
LANDGOED VICTORIABOS