ASSELBERGS & KLINKHAMER
Advocaten

AANGETEKEND
Aan de raad
van de gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

Datum: 20 mei 2021
Onderwerp: **Zeebroeck, van / Buitengebied Oost Bergen op Zoom**
Kenmerk: 220001906
E-mail: [redacted]
Uw ref: U21-003443 Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020

Geachte raad,

./. In de bijlage zend ik u een afschrift van mijn schrijven van 11 mei jl. Abusievelijk was de postcode in het adres niet correct.

Aangezien het schrijven tevens per e-mail is gezonden en ook daadwerkelijk is ontvangen zijn de stukken wel tijdig ingediend.

De bijlagen zijn ter completering van uw dossier.

Ik vertrouw u hiermede voor nu juist en volledig te hebben geïnformeerd. Mocht u verder nog vragen hebben, dan ben ik uiteraard bereikbaar voor overleg.

[redacted]

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 20143431

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

ASSELBERGS & KLINKHAMER
Advocaten

Retour per Post
20 MEI 2021

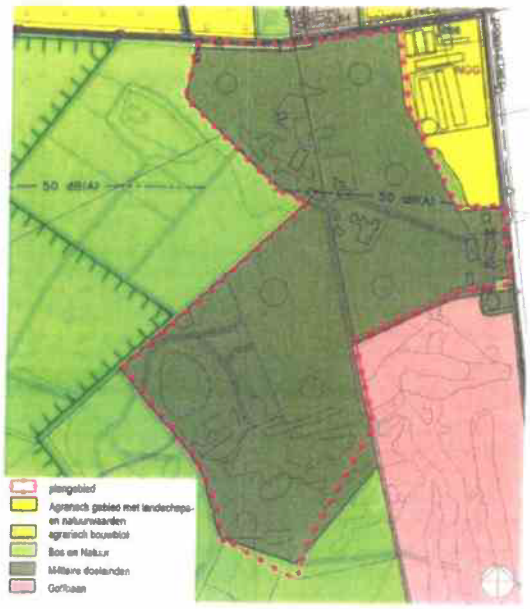
AANGETEKEND
Aan de raad
van de gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4530 AA Bergen op Zoom

tevens per e-mail: [redacted]

Datum: 11 mei 2021
Onderwerp: **Zeebroeck, van / Buitengebied Oost Bergen op Zoom**
Kenmerk: 220001906
E-mail: [redacted]
Uw ref: U21-003443 Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020

Geachte raad,

Namens cliënten, [redacted] heb ik op 14 juli 2020 een zienswijze kenbaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Oost" **(productie 1)**. Cliënten zijn voornemens het voormalig militair terrein in het Victoriabos te ontwikkelen tot landgoed. Eerder, op 16 april 2020, is hiervoor namens cliënten door Cuijpers advies een principeverzoek ingediend **(productie 2)**. Hieronder treft u een weergave van het plangebied (rood omlijnd) aan.



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

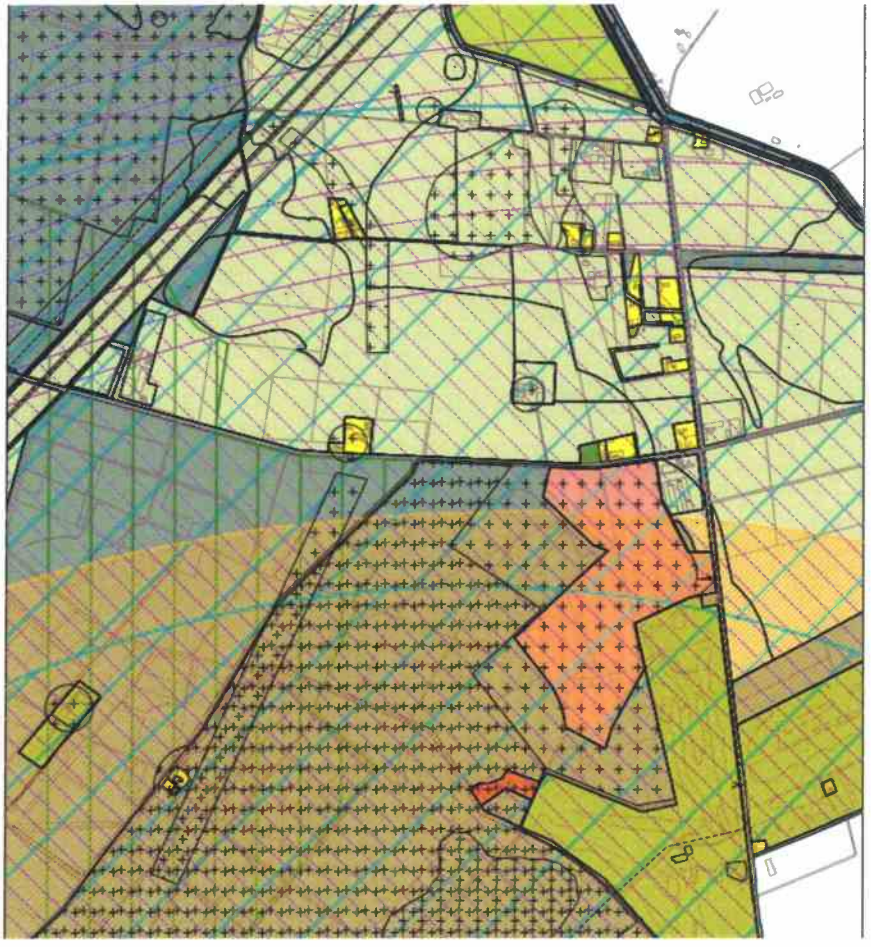
Asselbergs & Klinkhamer Advocaten is de handelsnaam van Asselbergs & Klinkhamer BV, KvK 20143631

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

Ik heb vernomen dat op 20 mei een beeldvormende raadvergadering en op 10 juni een raadvergadering over het bestemmingsplan zal plaatsvinden. Namens cliënten wil ik in het kader van beide raadvergaderingen het volgende naar voren brengen.

Uit de stukken voor de raadsvergadering leid ik af dat u voornemens bent het leeuwendeel van het plangebied de bestemming "Natuur" met de gebiedsaanduiding "Geluidzone" toe te kennen. Aan de overige delen bent u voornemens de bestemmingen "Recreatie" en "Gemengd" toe te kennen. Deze laatste gronden lijken te zijn voorzien van een bouwvlak. Dit is echter niet goed te zien op onderstaande kaart. U treft de plankaart hieronder aan.

Voor zover geen bouwvlak is toegekend aan de bestemmingen "Recreatie" en "Gemengd" dient dit alsnog te gebeuren. Niet alleen is namelijk sprake van een conserverend bestemmingsplan, ook is sprake van bestaande rechten. Deze dienen conform vaste rechtspraak te worden gerespecteerd.



De bestemming maakt de realisatie van een landgoed niet mogelijk. Ook is niet voorzien in een wijzigingsbevoegdheid. Ik benadruk dat het landgoed voor het plangebied een zeer positieve ontwikkeling inhoudt. Niet alleen wordt het behoud van natuur gewaarborgd, maar het plangebied krijgt ook een upgrade in kwaliteit en uitstraling. Deze upgrade is ook van toegevoegde waarde voor de gemeente en haar inwoners.

Verder leid ik uit de Nota van zienswijzen af dat u van mening bent, dat het standpunt van de provincie Noord-Brabant over de ontwikkeling nog niet duidelijk is. Ik licht hieronder daarom toe dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale regels uit de "Interim omgevingsverordening Noord-Brabant" (Iov).

In artikel 3.79 lid 1 Iov is bepaald dat een bestemmingsplan, van toepassing op Landelijk Gebied, kan voorzien in de ontwikkeling van een landgoed. Voorwaarden zijn dat de omvang ten minste 10 hectare bedraagt, waaraan voldaan wordt, en dat het landgoed mede gronden binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB) kan omvatten.

Het landgoed omvat gronden die deels binnen en deels buiten het NNB liggen (zie de afbeelding hieronder), zodat ook aan de laatstgenoemde voorwaarde wordt voldaan. Deze bepaling vereist niet dat het landgoed in hoofdzaak buiten het NNB ligt. Dit blijkt ook niet uit de toelichting op dit artikel.



In artikel 3.79 lid 3 Iov is bepaald dat, in geval er gronden binnen het landgoed liggen die behoren tot het werkingsgebied waarop paragraaf 3.23 NNB van toepassing is, de verplichte realisering van nieuwe natuur mede mogelijk is binnen nog niet ge-

realiseerde delen van het NNB. Aangezien onder het voorgaande bestemmingsplan "Buitengebied Oost" het plangebied de bestemming "Militaire doeleinden" had, is sprake van nog niet gerealiseerde NNB.

Ik wijs er bovendien op dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het begrip "nieuwe natuur" planologisch uitlegt[1]. Dit wil zeggen dat als een perceel in het voorgaande bestemmingsplan al een natuurbestemming had, zoals "Bos", "Natuur", "Natuurwaarden" e.d., dit heeft te gelden als bestaande natuur en dus niet als nieuwe natuur kan worden aangemerkt bij toepassing van de landgoedregeling. Het plangebied had in het voorgaande bestemmingsplan "Buitengebied Oost" de bestemming "Militaire doeleinden" en was dus niet aangewezen als natuur. Dit betekent dat het plangebied als "nieuwe natuur" kan worden aangemerkt.

Namens cliënten verzoek ik u primair op de plankaart en in de planregels te voorzien in een bestemming die de realisatie van een landgoed planologisch mogelijk maakt. Subsidiair verzoek ik u in de planregels te voorzien in een wijzigingsbevoegdheid of een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid die de realisatie van een landgoed mogelijk maakt.

Hoogachtend,

[redacted]

[1] ABRS 26 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2331 en ABRS 3 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1028

Asselbergs &
Klinkhamer
Advocaten



ASSELBERGS & KLINKHAMER
Advocaten

AANGETEKEND
Gemeenteraad gemeente Bergen op Zoom
& het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

TEVENS PER TELEFAX: 0164 – 245 356

Datum: 14 juli 2020
Onderwerp: **Zeebroeck, van / Buitengebied Oost Bergen op Zoom**
Kenmerk:
E-mail: [redacted]

Betreft: zienswijze Ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Oost"

Geacht college/geachte gemeenteraad,

Publicatie:

Blijkens publicatie in de Staatscourant c.q. ruimtelijkeplannen.nl danwel de website van de gemeente Bergen op Zoom is het mogelijk om tegen het ter visie gelegde Ontwerp Bestemmingsplan uiterlijk 15 juli 2020 een inspraakreactie in te zenden aan het College van Burgemeester en Wethouders. Deze publicatie bevat een onjuiste tekst.

Een inspraakreactie gericht aan het College van Burgemeester en Wethouders is alleen mogelijk indien er sprake is van een zogenaamd voorontwerp Bestemmingsplan. Nu in deze sprake is van een Ontwerp Bestemmingsplan had de tekst moeten luiden dat een zienswijze kan worden ingediend bij de gemeenteraad. Wat daarvan zei van deze ommissie, hierna wordt een zienswijze geformuleerd die betrekking heeft op het Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Oost zodat deze tijdig wordt ingediend.

Belanghebbendheid:

Mijn cliënten, [redacted] zijn eigenaren van de percelen kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom Sectie L nummer 505, 509, en Sectie E nummers 1310, 1311 en 4142, plaatselijk bekend als het Victoriabos. Als **bijlage 1** wordt hierbij overgelegd een uitsnede uit de plankaart van het vigerende bestemmingsplan

Correspondentieadres
Postbus 301
4870 AH Etten-Leur

Bezoekadres
Bredaseweg 141
4872 LA Etten-Leur

T 076 502 20 80
F 076 501 39 33

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

(Bestemmingsplan Buitengebied Oost, vastgesteld op 21 februari 2005). Het betreffende plangebied heeft daarin de bestemming militaire doeleinden. Mijn cliënten verzochten mij als hun gemachtigde de hierna geformuleerde zienswijze in te dienen.

Zienswijze:

In het Ontwerp Bestemmingsplan dat thans ter visie ligt wordt een vergelijkbare bestemming een op een overgenomen. Mijn cliënten zijn van mening dat de toegedachte bestemming ongewenst is in het kader van het beginsel: een goede ruimtelijke ordening. Namens cliënten is een verzoek ingediend bij het college van B&W voor het leggen van een adequate bestemmming op de betreffende percelen. De gesprekken daarover zijn nog gaande.

Conclusie:

Op voormelde gronden verzoek ik uw Raad om met het voornoemde namens cliënten ingediende voorstel bij het college van B&W rekening te houden.

Hoogachtend,

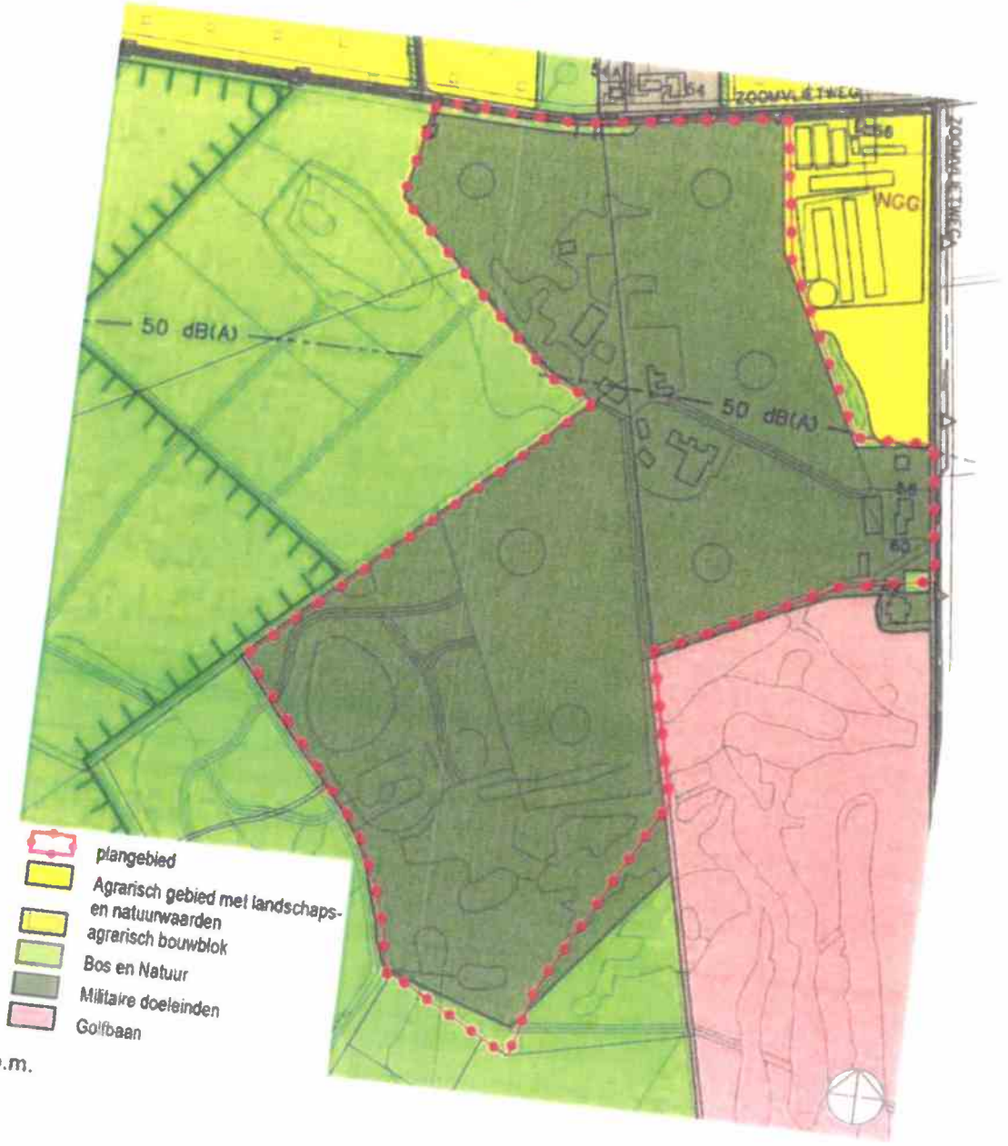
[redacted]

[redacted]
Advocaat

Asselbergs &
Klinkhamer
Advocaten

1

1.3 Vigerend bestemmingsplan



p.m.

Asselbergs &
Klinkhamer
Advocaten

2

PRINCIPEVERZOEK LANDGOED VICTORIABOS

1. INLEIDING

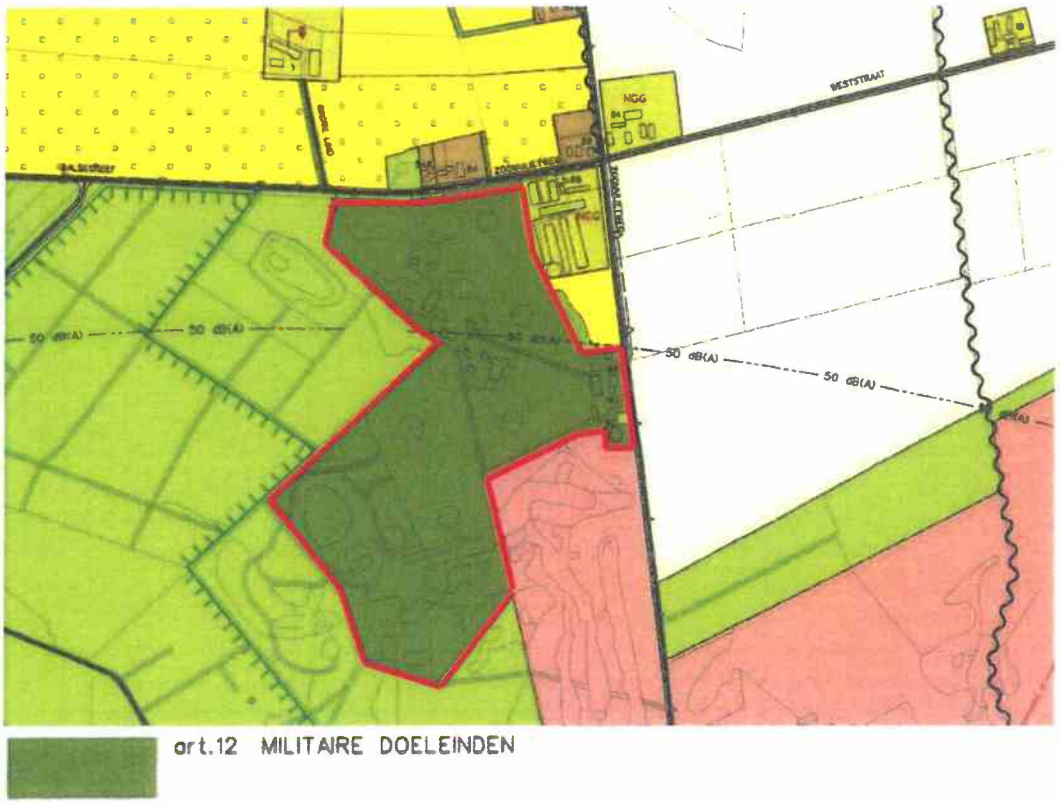
1.1. Aanleiding

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.

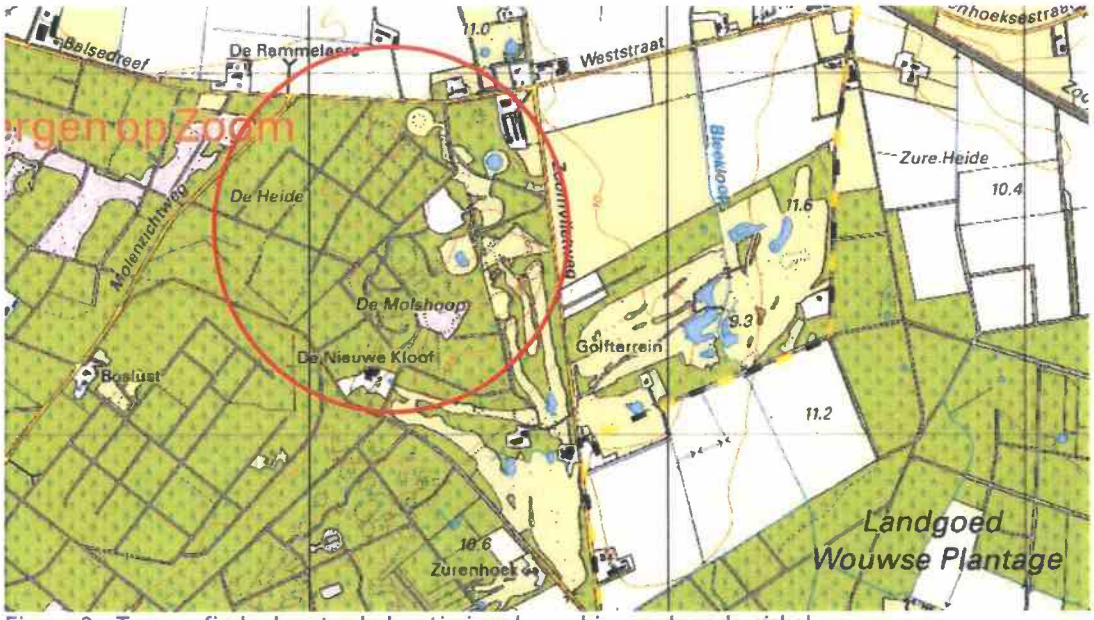
1.3. Leeswijzer

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"*.

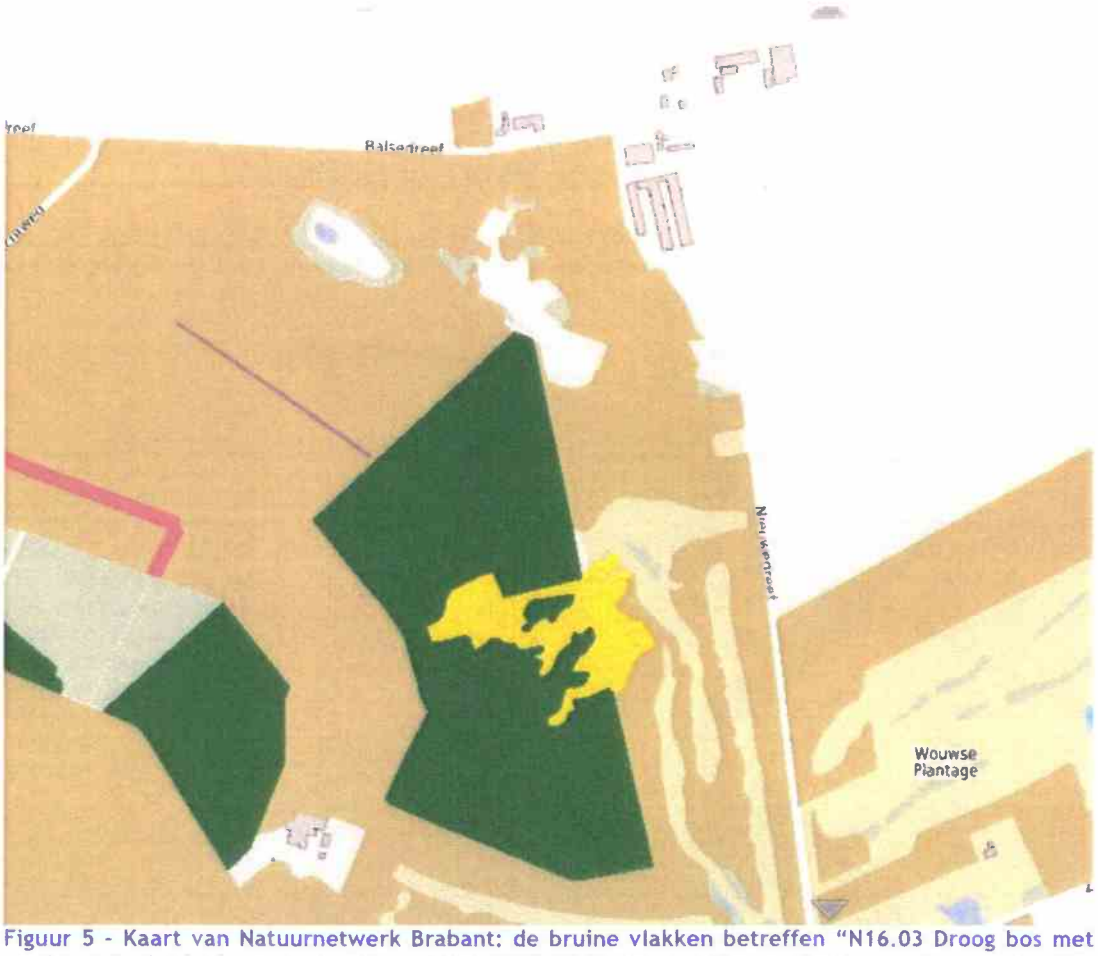
Het ruimtelijk ontwerp is bij dit principeverzoek gevoegd. Het is een schetsontwerp, dat een indicatie geeft van de gewenste ontwikkeling. Het definitief ontwerp moet in overleg met de bevoegde instanties tot stand komen.



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,

[redacted]

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

dhr. Th. W. van Zeebroeck

LANDGOED VICTORIABOS WOUWSE PLANTAGE

Colofon

Opdrachtgever

Naam	:	[redacted]
p/a	:	Kerckhaert Rentmeesters
Adres	:	Asscheboomgaard 7
PC + plaats	:	4561 CV Hulst
Tel.	:	[redacted]
Fax	:	
Mail	:	[redacted]

Bevoegd gezag

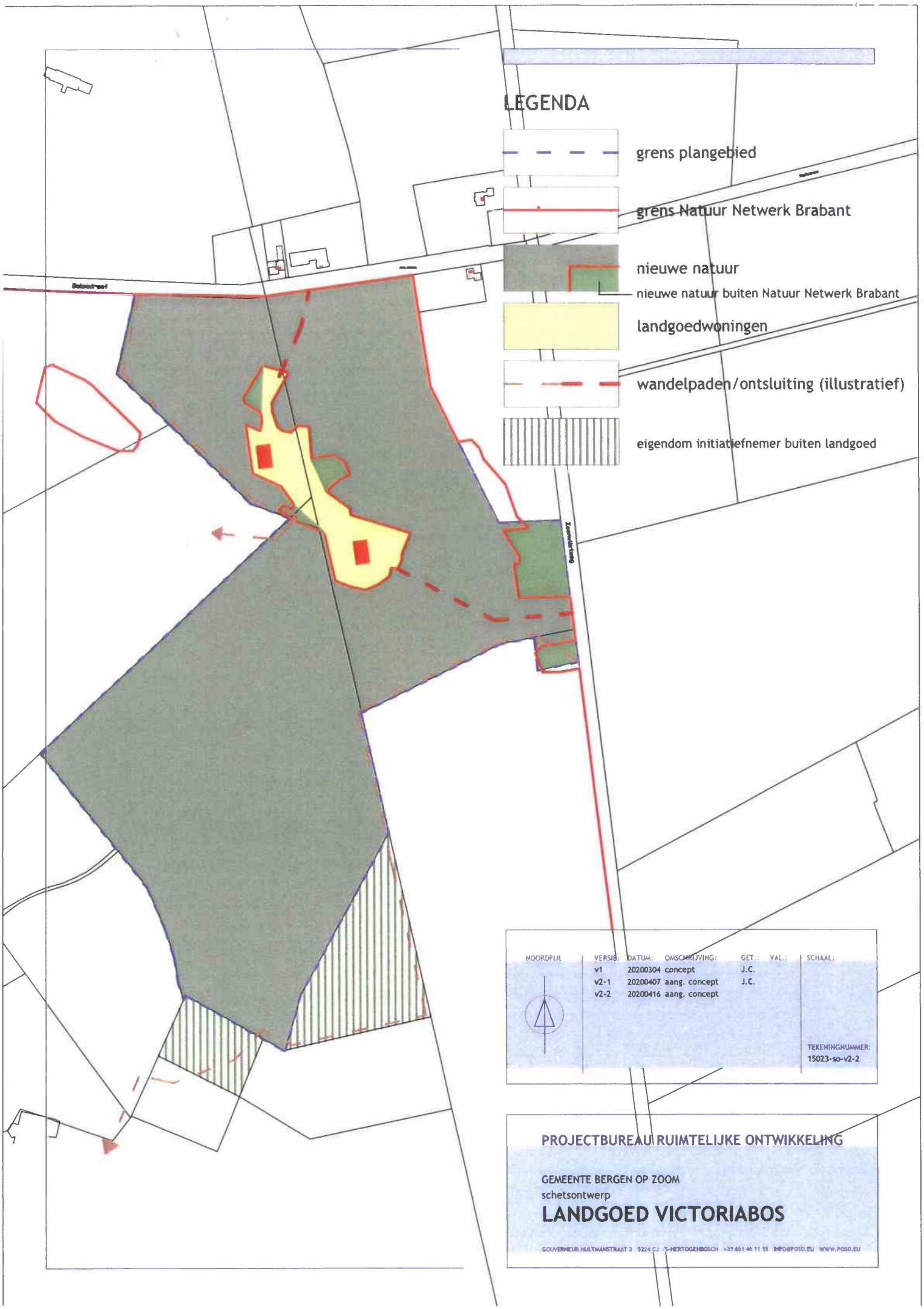
Naam	:	GEMEENTE BERGEN OP ZOOM
Contactpersoon	:	[redacted]
Adres	:	Postbus 35
PC + plaats	:	4600 AA Bergen op Zoom
Tel.	:	[redacted]
Mail	:	

Uitvoerend bureau

Naam	:	Cuijpers Advies
Auteur	:	[redacted]
Adres	:	Gouverneur Hultmanstraat 2
PC + plaats	:	5224 CJ 's-Hertogenbosch
Tel.	:	[redacted]
Mail	:	
Website	:	
Projectnummer	:	15023

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


LEGENDA
grens plangebied
grens Natuur Netwerk Brabant
nieuwe natuur
nieuwe natuur buiten Natuur Netwerk Brabant
landgoedwoningen
wandelpaden/ontsluiting (illustratief)
eigendom initiatiefnemer buiten landgoed
Zoomvlietweg
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
GOUVERNEUR HULTMANSTRAAT 2 5224 CJ 'S-HERTOGENBOSCH +31 651 46 11 15 INFO@POSD.EU WWW.POSD.EU

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas
postnl

[redacted]

assel

Post op rekening

R NL Aangetekend G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas
postnl

22000190 6 / BB

3SRRC15085319