

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

RETROSPECTIEF

BUITENGEBIED NOORD 1e HERZIENING

ONDERSTAAND WORDT EEN OVERZICHT GEGEVEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE EN DE VOORGESTANE SITUATIE

Locatie	Bestemming vigerende bestemmingsplannen	Huidig gebruik	Bestemmingsplan buitengebied Noord, 1 ^e herziening	Motivering bestemmingswijziging
Algemeen				
Regels BZV	Agrarisch bouwblok	Agrarisch	Binnen de daarvoor in aanmerking komende agrarische bestemmingen zijn specifieke aanduidingen – beperkingen veehouderij - opgenomen	Uit het beroepschrift van GS bij de Raad van State is gebleken dat de regels in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan niet helemaal voldoen aan de Verordening ruimte. Hoewel het beroep van GS niet-ontvankelijke is verklaard dient het nieuwe bestemmingsplan voldoen aan de provinciale regelgeving.
Definities/ begrippen geactualiseerd			Aan artikel 1 zijn begrippen toegevoegd: Centrale voorziening, chalet, dagrecreatieve voorziening, dienstruimte, horeca, hoofdverblijf, milieustraat, nevenactiviteiten, niet-gebonden agrarische bedrijfsvoering, niet intensieve veehouderij, omschakeling agrarisch bedrijf, permanente bewoning, ruimtelijke kwaliteitsverbetering, speelvoorzieningen.	Enkele begrippen zijn toegevoegd gebaseerd op de Verordening ruimte en Barro en Rarro (Windturbines)
Diverse kernrandzones	Agrarische bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 4 , 5, 6 en 7	Gemengd	Binnen de daarvoor in aanmerking komende agrarische bestemmingen zijn specifieke functie-aanduidingen voor de kernrandzone, zijnde - kernrandzone – opgenomen. In de regels is een regeling opgenomen waarbij schuilstallen onder voorwaarden wordt toegestaan. Het betreft de artikelen 3, 4 , 5 , 6, 7 en 17.	In de toelichting zijn de keuzes voor het bepalen van een kernrandzone nader verantwoord. Gezien maatschappelijke behoefte aan schuilstallen, mede door de gemeenteraad gewenst – zijn kernrandzones bepaald, waar onder voorwaarden schuilstallen zijn toegestaan. De voorwaarden hebben betrekking op de afmetingen en het aantal per ha. Daarbij is aangesloten op de in de Verordening ruimte genoemde definities van kernrandzones. Hiertoe is een gebiedszone “overige zone – kernrandzone” op de verbeelding opgenomen.
Inhoud burgerwoningen	wonen	wonen	Artikel 17.2.1 onder f. Wonen (uitbreiding van 600 naar 750 m3)	Gezien maatschappelijke ontwikkelingen en voortschrijdende inzichten wordt een verruiming van de inhoud van een burgerwoning naar 750 m3 voorgestaan.
Agrarische bestemmingen	Artikelen 3.7.3., 4.7.3, 5.7.3., 6.7.3, 7.7.3	woningsplitsing	De zinsneden “al dan niet ter plaatse” genoemd in de artikelen 3.7.3., 4.7.3., 5.7.3, 6.7.3 en 7.7.3. zijn verwijderd.	Woningsplitsing behoort tot de mogelijkheden die onder voorwaarden in het plan zijn opgenomen. In de redactie van de diverse artikelen is o.a. bepaald dat de zinsnede “al dan niet ter plaatse” in strijd is met de Verordening ruimte. Deze zinsnede laat teveel ruimte voor interpretatie. Om deze reden zijn de bewuste artikelen in overeenkomst

				gebracht met deze bepaling in de genoemde artikelen.
Radarverstoringsgebied	Radarzone	Radarzone	radarzone	Naar aanleiding van een zienswijze van Rijksvastgoed over de radarzone Herwijnen heeft een aanpassing plaatsgevonden met de huidige radarzones Woensdrecht. Radarzone 7 (80m) en 8 (85m) blijven nog actief: De namen zijn gewijzigd naar Radarzone 7 Woensdrecht en radarzone 8 Woensdrecht. Voor het overig deel valt het radarverstoringsgebied in Radarzone 15 Herwijnen. (met een tip zone van 90meter boven NAP). Naast de verbeelding heeft ook een doorvertaling in de regels plaatsgevonden.
Verspreide percelen	Agrarisch met waarden ‘Natuur en Landschap’, Agrarisch met waarden – openheid”en Agrarisch met waarden - cultuurhistorie	Agrarisch met waarden	Bij genoemde bestemmingen zijn de functieaanduiding “natuurwaarden” toegevoegd	Op de gebieden Natuur Netwerk Brabant en de Groenblauwe mantelgebieden uit de verordening geconsolideerd januari 2019 een functieaanduiding “natuurwaarden” op de verbeelding toegevoegd op de bestemmingen , “Agrarisch met waarden Natuur en Landschap” , “Agrarisch met waarden Openheid” , “Agrarisch met waarden Cultuurhistorie en landschap”, Daardoor worden de natuurbelangen beter beschermd. Daarnaast zijn in de regels de wijzigingsbevoegdheden die eventueel de natuurwaarden kunnen schaden eruit gehaald.
Mantelzorg en Bed and Breakfast	Bedrijf, Bedrijf-agrarisch verwant	Bedrijfsactiviteiten en aanverwante agrarische bedrijfsactiviteiten	Artikelen 8 (Bedrijf-agrarische verwant), artikel 9 (Bedrijf) en artikel 13 (Natuur - Landgoed) Opname van regels omtrent de toepassing van mantelzorg en B&B onder voorwaarden via een omgevingsvergunning	Er zijn diverse verzoeken ontvangen, waarbij aangedrongen wordt om ook in deze bestemmingen dit soort voorzieningen mogelijk te maken. Uit ruimtelijk oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Dit betekent tevens dat meer recreatieve mogelijkheden voor verblijf in het buitengebied wordt aangeboden.
Afstanden zijdelingse perceelsgrens	Agrarisch bouwblok binnen de artikelen 3, 4, 5, 6 en 7	Agrarische bedrijfsvoering	Agrarisch bouwblok binnen de artikelen 3, 4, 5, 6 en 7	In de huidige regels wordt als zijdelingse perceelsgrens voor agrarische bouwblokken 5 meter aangehouden. Daarmee vindt een onnodige beperking van de agrarische bedrijfsvoering plaats, zodat geen optimaal gebruik van het agrarisch bouwblok kan worden gemaakt. . Er bestaat ruimtelijk gezien geen noodzaak om vast te houden aan deze beperking.
Bouwhoogte van op de grond staande bijbehorende bijgebouwen bij het hoofdgebouw in de	Artikel 17.2.2. onder e	wonen	In artikel 7.2.2. onder e. is de bouwhoogte vergroot van 5 naar 6 m.	In het voorheen geldende bestemmingsplan “Buitengebied Halsteren” was de hoogte bepaald op 6 meter. In de nieuwe regeling is abusievelijk de maatvoering van 6 naar 5 meter verlaagd. Dit is niet de bedoeling geweest. Om de scheef

bestemming "Wonen"				gegroeide hoogte te repareren is de maatvoering bijgesteld van 5 naar 6 m.
Algemene afwijkingsregels 10% voor maatvoering voor bouwwerken	Artikel 28 algemene afwijkingsregels	n.v.t.	Artikel 28 algemene afwijkingsregels	Gebleken is dat in de algemene afwijkingsregels (art. 27) een standaard regeling ontbreekt, waarbij met ten hoogste 10% van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken kan worden afgeweken. Daarbij gelden de standaardvoorwaarden o.a. dat geen onevenredige afbreuk aan de stedenbouwkundige opzet mag worden gedaan. Dit artikel is aangevuld overeenkomstig de gebruikelijke regeling, waaronder de koppeling aan de Nota kwaliteitsverbetering.
Verruiming wijzigingsmogelijkheden voor functieverandering "Horeca"	Artikel 11 Horeca	Horeca-doeleinden	Artikel 11 Horeca met wijziging mogelijkheid onder voorwaarden naar de bestemming "wonen"	De horeca-functies zijn eng begrensd en kennen geen mogelijkheden om in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Hierdoor is een lange en kostbare bestemmingsplanherziening nodig. Om de flexibiliteit te vergroten wordt in artikel 11 een wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming "wonen" mogelijk gemaakt. Vanzelfsprekend zijn hieraan voorwaarden verbonden.
parkeernormering	Niet geregeld	Parkeernormen als bijlage bij de regels	Als bijlage bij de regels toegevoegd	In alle nieuwe bestemmingsplannen wordt een koppeling met de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormering gelegd door deze als bijlage bij de regels op te nemen. Dit geldt derhalve ook voor deze herziening
Glastuinbouw-gebied nabij Stierenweg	Agrarisch met glastuinbouw	glastuinbouw	Agrarisch met functieaanduiding Glastuinbouwgebied	De planregeling voor dit gebied zoals die is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, bleek in strijd te zijn met de Verordening ruimte (Interim-Omgevingsverordening). Om die reden is dit plangebied uit het vastgestelde bestemmingsplan gehaald.
Percelen nabij Tracé A4	verkeer	agrarisch	Agrarisch	Als gevolg van het tracé A4 zijn enkele percelen die aanvankelijk een verkeersbestemming hadden aangepast. Dit heeft te maken dat door het gewijzigde tracé deze percelen uiteindelijk niet voor verkeersdoeleinden gebruikt worden. Het gaat om de volgende correcties: <ul style="list-style-type: none"> • Correctie perceel HSR00 M200 – M204 – M41 – M206 – M207 – M213 – M215 • Correctie perceel HSR00 M198 – M201 – M210 – M211 – i1637 – i1636 – i 1635 • Correctie perceel HSR00 K473 – K518 – K524 – K526 – K528 – K530 – K531 – K533 – K536 – K171 • Correctie perceel HSR00 K172 – K173 – K174 – K326 – K176

				<p>– K502 – K178 – K179 – K184 – K190- K187 – K 189</p> <p>Ook is de gebiedsaanduiding “overlegzone en weg “ 50 meter aangepast.</p>
Windturbines	Niet geregeld	Bedrijfsmatig	in artikel 9 Bedrijf van de planherziening zijn de ontbrekende regels opgenomen	In het bestemmingsplan Buitengebied Noord zijn de regels abusievelijk vergeten. Om recht te doen aan de bestaande juridische situatie zijn de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Halsteren overgenomen.
Buitenlust	Agrarisch met waarden	Begraafplaats Vrederust	Agrarisch met waarden met functieaanduiding - begraafplaats	De begraafplaats had in het bestemmingsplan Buitengebied Halsteren de bestemming Begraafplaats. In de standaardisering IMRO is destijds een functieaanduiding “begraafplaats hiervoor opgenomen. Deze is echter in de planvorming komen te vervallen. Door de opname van deze functieaanduiding wordt recht gedaan aan de feitelijke en juridische situatie.
Notitie kwaliteitsverbetering	Als bijlage bij de regels opgenomen		Als bijlage bij de regels opgenomen	De evaluatie van de oorspronkelijk notitie kwaliteitsverbetering van het landschap is nog niet als bijlage in de regels opgenomen. Deze notitie is in regionaal verband afgesproken, met de provincie afgestemd en akkoord bevonden. Deze afspraken worden in deze herziening geïmplementeerd.
Radarverstoringsgebied	Artikel 28 algemene aanduidingsregels - radar	radarzone	Algemene 28 algemene aanduidingsregels	Vanuit Defensie is het verzoek gekomen om rekening te houden met het radarverstoringsgebied van het radarstation Herwijnen. Dit gaat verder dan de radarzone Woensdrecht. De regels zijn hierop aangepast. Ook wordt rekening gehouden met een tiphoogte.
Specifiek				
Burg. Elkhuisenlaan 59a Halsteren	Artikel 17 Wonen	Schuur	Artikel 17 Wonen met bijgebouwenregeling	Bij de gewijzigde vaststelling van dit plan is voor dit perceel een apart bouwvlak specifiek voor het vergroten van de schuur vastgelegd. De provincie heeft hiertegen een reactieve aanwijzing ingebracht omdat een nieuw zelfstandig bouwvlak werd gecreëerd. In hoger beroep heeft de Raad van State de reactieve aanwijzing door GS bevestigd. Om tegemoet te komen aan de behoefte is een nieuwe regeling opgenomen, die voorziet in de beoogde doelstelling. Dit is in de regels in deze herziening bepaald
Buitenlust 1	Agrarisch bouwblok	Agrarische bedrijfsvoering	Agrarisch bouwblok zonder uitbreiding	De uitbreiding bevindt zich in een gebied met ecologische waarde. Om medewerking te kunnen verlenen is een begrenzing van deze ecologische hoofdstructuur noodzakelijk. Vooralsnog is dit niet het geval waardoor momenteel geen planologische medewerking kan worden verleend. In een later stadium

				zal hiervoor een aparte procedure worden gevolgd. Vooralsnog wordt de huidige bestemming gehanteerd.
Kladde 12	Wonen	wonen met ondergeschikte gasterij	Artikel 17 Wonen met specifieke vorm van horeca - gasterij	<p>In het verleden stond dit perceel te boek als café De Klad. Destijds zijn de horeca-activiteiten beëindigd. Het initiatief past binnen de toeristisch-recreatieve ambities van de gemeente om de aantrekkelijkheid te vergroten en te zorgen voor pleisterplaatsen voor fietsers en wandelaars. Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld om het initiatief te onderbouwen. De woonbestemming blijft intact. Wel is een aanduiding voor de gasterij – functie opgenomen. De hoofdfunctie blijft overwegend wonen.</p> <p>Gebleken is dat dat medewerking aan het verzoek kan worden gegeven via de toepassing van de regeling voor vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in bijlage II van het Bor. Om die reden is dan ook geen landschappelijke inpassing verplicht.</p>
Kladseweg 40	Wonen	wonen	Artikel 17 Wonen	<p>In het oorspronkelijke bestemmingsplan Buitengebied Noord heeft de raad besloten om de vorm van het woonvlak te wijzigen zonder dat er sprake is van een vergroting. Dit leidt tot een stedenbouwkundige verbetering. Dit had op de verbeelding eveneens meegenomen moeten worden. Dit is echter niet gebeurd. In de vaststelling van deze 1^e herziening wordt uitvoering gegeven aan het destijds genomen raadsbesluit. Overigens is daartegen geen reactieve aanwijzing ingebracht.</p>
Kladseweg 44	Bedrijf met kantoor	wonen	Artikel 17 Wonen	<p>In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel Kladseweg 44 opgenomen met de bestemming Bedrijf, de aanduiding “kantoor” en de mogelijkheid om maximaal 525 m² bebouwing te realiseren.</p> <p>In artikel 9.6.3 is de mogelijkheid opgenomen om de bestemming “Bedrijf” te wijzigen in de bestemming “Wonen”. Het bestemmingsplan biedt dus de mogelijkheid om aan het verzoek van reclamant te voldoen.</p> <p>Hier toe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, dat voldoet aan de gestelde eisen. Voorgesteld wordt om met deze bestemmingsplanwijziging in te stemmen. In de uitwerking is rekening gehouden met de noodzakelijke kwaliteitsverbetering. Tevens is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.</p>

Laageinde 6	Bedrijf met specifieke vorm van bedrijf "ambachtelijk bedrijf en kantoor"	wonen	Artikel 17 Wonen	De bedrijfsactiviteiten zijn sinds geruime tijd beëindigd. Het perceel wordt als woning gebruikt. De omzetting past binnen de gemeentelijke doelstellingen om bedrijfsfuncties uit het buitengebied te weren. Daardoor is een bestemmingswijziging gerechtvaardigd. Er is sprake van een landschappelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van een beplantingsplan.
Langeweg 9	Artikel 8 Bedrijf specifieke vorm van bedrijf 'rioolwaterzuivering'	Rioolwaterzuivering	Artikel 8 'Bedrijf' met specifieke vorm van bedrijf – waterzuiveringsinstallatie, een rioolwateringszuivering"	In het vastgestelde bestemmingsplan is ten onrechte uitgegaan van een bebouwd oppervlakte van 50 meter, terwijl in het voorgaande bestaande bestemmingsplan (Buitengebied Halsteren) nog 100 meter gold. Deze omissie wordt via deze herziening rechtgezet
Lagemetenweg	Artikel 12 Natuur	Agrarische bedrijfsdoeleinden	Artikel 12 Regels voor agrarisch bedrijfsvoering (bouwblok) toegevoegd	Het betreft bestaande agrarische bedrijven, gelegen in de bestemming "Natuur". Op de verbeelding is het agrarisch bouwblok weliswaar aangegeven maar de regels hiervoor ontbreken. Deze zijn binnen de bestemming "Natuur" toegevoegd.
Oude Beijmoerseweg 6 Halsteren	Artikel 4 Agrarisch bouwvlak uitsluitend ten behoeve van de opslag van mest	mestopslag	Artikel 4 Agrarisch met waarden – cultuurhistorie en landschap	Bij de gewijzigde vaststelling is per amendement een bouwvlak opgenomen, uitsluitend ten behoeve van de opslag van mest. De Raad van State heeft de reactieve aanwijzing van de provincie bevestigd en de ingestelde beroepen ongegrond verklaard. Dit is aanleiding geweest om de in ontwerp opgenomen bestemming "agrarisch met waarden – cultuurhistorie en landschap" te herstellen. Op de plankaart is het bouwvlak reeds verwijderd. In de regels moet dit nog gebeuren. In deze herziening wordt daaraan voldaan door de specifieke aanduiding 'mestopslag' te verwijderen.
Slotweg 12	Agrarisch bouwvlak	wonen	Artikel 17 Wonen	Gebleken is dat in het bestemmingsplan Buitengebied Noord destijds ten onrechte niet is uitgegaan van de toenmalige bestemming in het bestemmingsplan Buitengebied Halsteren maar dat abusievelijk een agrarisch bouwvlak is toegekend. In deze herziening is dit gerepareerd en is de juiste bestemming op de verbeelding geplaatst.
Steenbergseweg 66	Horeca	wonen	Artikel 17 Wonen	Het betreffende perceel staat al geruime tijd leeg. In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om in voorkomende gevallen de huidige horecabestemming te wijzigen. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Bovendien is het bouwvlak aanzienlijk verkleind. Dit maakt

				onderdeel uit van het vast te stellen plan.
Stierenweg 16	Agrarisch bouwblok (glastuinbouw)	wonen	Artikel 17 Wonen met daarbij de aanduiding "specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing"	Bij de aanleg van de A4 traject Dinteloord-Bergen op Zoom heeft Rijkswaterstaat aanvankelijk te kennen gegeven dat men het perceel Stierenweg 16 nodig had om de weg aan te leggen. Naderhand bleek dat dit slechts ten dele nodig, zodat bij de verkoop van het glastuinbouwbedrijf aan Rijkswaterstaat de woning en gedeelte van bedrijfsruimte buiten de verkoop zijn gebleven. Het is duidelijk dat het resterende gedeelte te klein is om een bedrijf uit te oefenen. Het is daarom dat verzocht is de huidige bestemming om te zetten naar een reguliere woonbestemming.. Een ruimtelijke onderbouwing is overgelegd. Er is een bouwblok op maat toegekend en een landschappelijke inpassingszone opgenomen. Ook aan de overige vereisten is voldaan, zodat voorgesteld wordt het verzoek te honoreren. het verzoek. Daarin is tevens de kwaliteitsverbetering opgenomen. Ook is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Omdat aan de vereisten is voldaan, wordt medewerking voorgestaan.
Zoekweg 74	agrarisch	Agrarische bedrijfsactiviteiten	Agrarisch bouwvlak	Uitbreiding van agrarisch bouwvlak ter plaatse t.b.v. bedrijfsactiviteiten. Voor de uitbreiding is op 14 maart 2017 een wijzigingsplan vastgesteld door de gemeente Bergen op Zoom. Deze herziening worden de bestemmingen ongewijzigd opgenomen.
Zoekweg 76-78	agrarisch	Oppervlakteverharding behorende bij glastuinbouwbedrijf	Agrarisch bouwvlak	Om tot vergroting van de mogelijkheden voor glastuinbouw te komen, is een aanpassing noodzakelijk van de Interim-omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Binnen de kaders van de geldende Interim-omgevingsverordening is het niet mogelijk om in het bestemmingsplan te komen tot een uitbreiding van de oppervlakte aan glastuinbouw. Ambtshalve is besloten dit gebied en de directe omgeving uit het ontwerpbestemmingsplan te halen. De regeling zoals die thans is opgenomen is in strijd met het bepaalde in de Interim-omgevingsverordening.