

FASTGESTELD

REPARATIEPLAN BUITENGEBIED NOORD 1E HERZIENING





REPARATIEPLAN BUITENGEBIED NOORD 1E HERZIENING GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Planstatus	Vastgesteld
Datum	15 - 12 - 2022
Plan identificatie	NL.IMRO.0748.BP0266-0301
Auteur(s)	Zoe Zeegers



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	5
3.	Beleids- en milieuaspecten	6
4.	Juridische aspecten	7
4.1	Algemeen	7
4.2	Planregels	7
4.3	Verbeelding	7
5.	Uitvoerbaarheid	8
5.1	Economische uitvoerbaarheid	8
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op 28 mei 2020 is het bestemmingsplan “Buitengebied Noord 1^e Herziening” gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen op Zoom.

Het bestemmingsplan “Buitengebied Noord 1^e Herziening” beslaat het noordelijk deel van het buitengebied van de gemeente Bergen op Zoom. In de afgelopen jaren is gebleken dat er op meerdere adressen (26) de aanduiding ‘bedrijfswoning (bw)’ ontbreekt binnen de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Openheid’. Daardoor is de bedoeling van het bestemmingsplan niet geheel correct opgenomen, wat een beperking in de bouw- of gebruiksmogelijkheden betekent. De bestaande bedrijfswoningen zijn niet positief bestemd en herbouw en verbouwing kan derhalve niet rechtstreeks plaatsvinden. Daarnaast kan dit problemen opleveren bij eventuele verkoop.

De gemeente wil dit gebrek herstellen, zodat de betrokken eigenaren en gebruikers hierdoor niet worden benadeeld. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Daarom is het voorliggende reparatieplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt het geconstateerde gebrek hersteld, zodat op de in dit plan genoemde locaties weer een correcte bestemmingsplanregeling geldt voor de bedrijfswoningen.

1.2 Plangebied

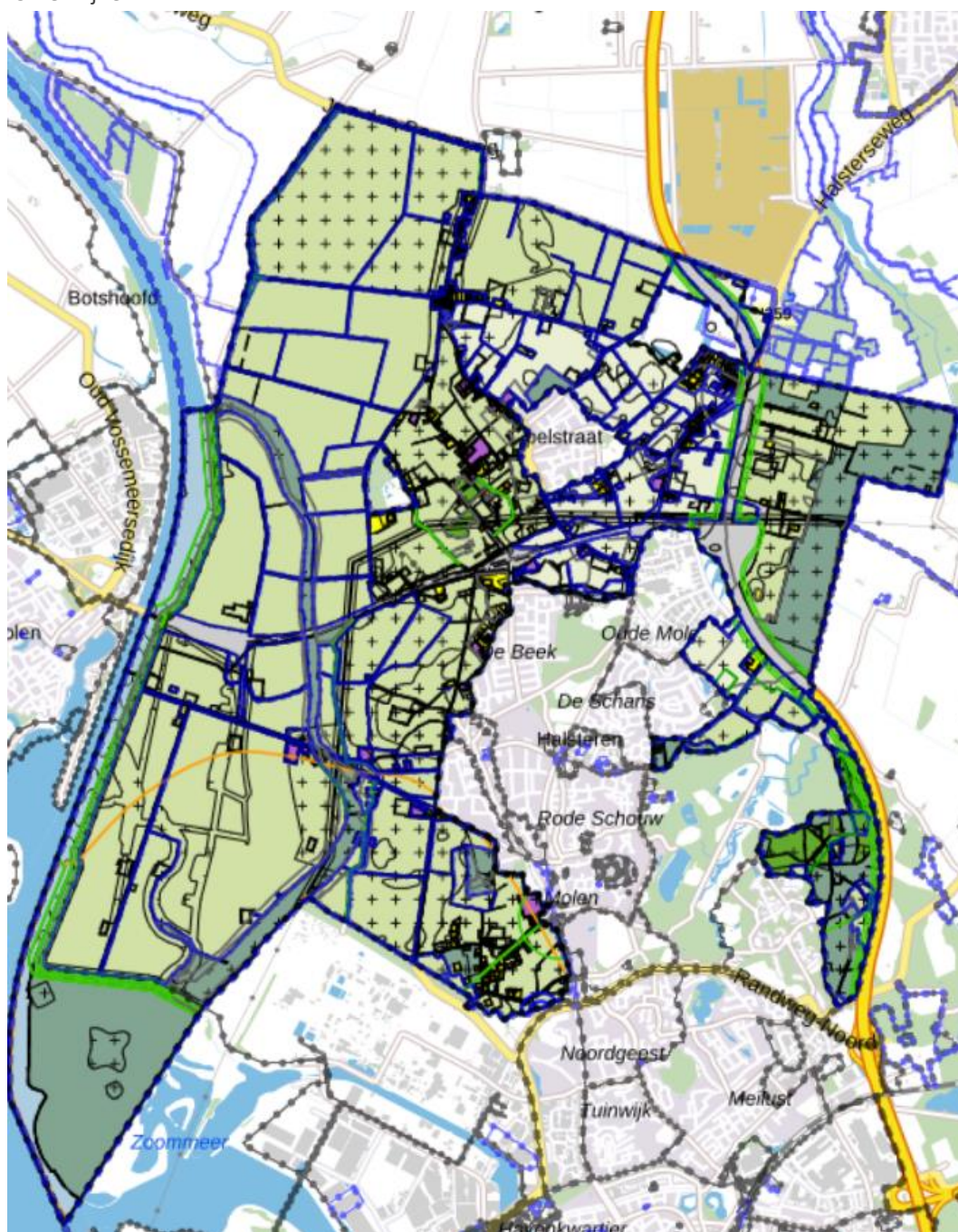
Het plangebied bestaat uit 26 adressen, die verspreid in het noordelijk deel van het buitengebied van Bergen op Zoom liggen. Het gaat om de volgende adressen:

1. Kladde 3;
2. Kladde 26.
3. Noorder Kreekweg 1;
4. Noorder Kreekweg 2;
5. Noorder Kreekweg 3;
6. Noorder Kreekweg 4;
7. Ruigevelden 13a;
8. Ruigevelden 17b;
9. Ruigevelden 19;
10. Slikkenburgseweg 2;
11. Slikkenburgseweg 4;
12. Slikkenburgseweg 8;
13. Slotweg 17;
14. Tholenseweg 12;
15. Tholenseweg 18
16. Tholenseweg 20;
17. Tholenseweg 22;
18. Tholenseweg 26;
19. Tholenseweg 37;
20. Zoekweg 75
21. Zoekweg 77;
22. Zuider Kreekweg 1;
23. Zuider Kreekweg 2;
24. Zuider Kreekweg 2b;
25. Zuider Kreekweg 3;
26. Zuider Kreekweg 4.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Noord 1^e Herziening”, zoals dat op 28 mei 2020 gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen op Zoom.

In dit vigerende bestemmingsplan is aan alle 26 adressen de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Openheid’ toegekend, al dan niet in combinatie met de dubbelbestemming(en) ‘Leiding – Gas’, ‘Leiding – Water’, ‘Waarde – Archeologie’, ‘Waarde – Cultuurhistorie – 1’ en/of ‘Waterstaat – Waterkering’. Verder kennen een aantal adressen onder andere de gebiedsaanduiding(en) ‘geluidzone – industrie 50 dB’, ‘overige zone – attentiegebied Natuur Netwerk Brabant’, ‘overige zone – beperkingen veehouderij’, ‘overige zone – inrichtingsplan 4’ en/of ‘vrijwaringszone – radar 15 Herwijnen’.



Vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Noord 1^e Herziening”

De voor 'Agrarisch met waarden – Openheid' aangewezen gronden zijn bestemd:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', tevens een intensieve veehouderij is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'saw-vh', tevens voor een grondgebonden veehouderij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'iv', tevens voor een niet-grondgebonden veehouderij;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf', tevens voor een agrarisch loonbedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling', tevens voor een caravanstalling;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij', tevens voor een zorgboerderij;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag keramiek', tevens de opslag van keramiek;
- h. de realisatie van een landschappelijk inrichtingsplan;
- i. behoud en herstel van de landschappelijk openheid en doorzichten;
- j. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- k. extensief recreatief medegebruik;
- l. doeleinden van openbaar nut;
- m. erfbeplanting;
- n. ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten;
- o. tuinen bij (burger)woningen;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische monumentale waarden;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de karakteristieke waarden van de op deze grond voorkomende bebouwing;
- r. kleinschalig kamperen met een maximum van 15 standplaatsen per agrarisch bedrijf, mits de gronden zijn gelegen binnen of in een zone direct grenzend aan de aanduiding 'bouwvlak' met een totale oppervlakte niet groter dan 0,5 hectare;
- s. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

Op de in 'Agrarisch met waarden - Openheid' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde bestemmingen worden gebouwd. Voor bedrijfswoningen gelden daarbij de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m³.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt inhoudelijk beschreven en gemotiveerd wat de reparatie van het bestemmingsplan "Buitengebied Noord 1^e Herziening" inhoudt. Ook wordt beschreven op welke onderdelen (verbeelding en/of regels) het plan wordt herzien. In hoofdstuk 3 worden de beleids- en milieuaspecten toegelicht en in hoofdstuk 4 van de juridische aspecten. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het Reparatieplan beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk is de ‘reparatie’ ten opzichte van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Noord 1^e Herziening’ beschreven.

Aanduiding ‘bedrijfswoning (bw)’

Situatie:

Het vigerend bestemmingsplan kent de systematiek om bestaande bedrijfswoningen specifiek aan te duiden om deze daarmee juridisch-planologisch vast te leggen. Hiertoe is in lid 7.2.3 van het bestemmingsplan “Buitengebied Noord 1^e Herziening” de volgende bouwregel opgenomen:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitende toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’.

De onderstaande percelen zijn echter abusievelijk niet als zodanig aangeduid. Daardoor is de bedoeling van het bestemmingsplan “Buitengebied Noord 1^e Herziening” niet geheel correct opgenomen, wat een beperking in de bouw- of gebruiksmogelijkheden betekent. De bestaande bedrijfswoningen zijn niet positief bestemd en herbouw en verbouwing kan derhalve niet rechtstreeks plaatsvinden. Daarnaast kan dit problemen opleveren bij eventuele verkoop.

1. Kladde 3;
2. Kladde 26.
3. Noorder Kreekweg 1;
4. Noorder Kreekweg 2;
5. Noorder Kreekweg 3;
6. Noorder Kreekweg 4;
7. Ruigevelden 13a;
8. Ruigevelden 17b;
9. Ruigevelden 19;
10. Slikkenburgseweg 2;
11. Slikkenburgseweg 4;
12. Slikkenburgseweg 8;
13. Slotweg 17;
14. Tholenseweg 12;
15. Tholenseweg 18
16. Tholenseweg 20;
17. Tholenseweg 22;
18. Tholenseweg 26;
19. Tholenseweg 37;
20. Zoekweg 75
21. Zoekweg 77;
22. Zuider Kreekweg 1;
23. Zuider Kreekweg 2;
24. Zuider Kreekweg 2b;
25. Zuider Kreekweg 3;
26. Zuider Kreekweg 4.

In onderhavig bestemmingsplan worden uitsluitend bestaande, legaal opgerichte bedrijfswoningen juridisch-planologisch juist geregeld. Er worden geen nieuwe bedrijfswoningen aan het buitengebied toegevoegd of mogelijk gemaakt waar deze voorheen niet gebouwd konden worden.

Aanpassing in onderhavig reparatieplan:

Voor bovengenoemde percelen is de aanduiding ‘bedrijfswoning’ opgenomen op de verbeelding. Voorstaande betreft de enige aanpassing op het bestemmingsplan “Buitengebied Noord 1^e Herziening” voor het overige blijven de regels ongewijzigd.

3. BELEIDS- EN MILIEUASPECTEN

Voorliggend bestemmingsplan betreft een Reparatieplan waarin de juridische-planologische situatie van diverse percelen in het buitengebied van de gemeente Bergen op Zoom worden 'gerepareerd'. Deze aanpassingen zijn van geringe omvang en sorteren geen (significante) effecten ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen; ze maken geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk op grond waarvan toetsing aan de beleids- en milieuaspecten noodzakelijk is. De beleids- en milieuaspecten en planologische aspecten hoeven derhalve niet nader te worden onderbouwd c.q. onderzocht. Volledigheidshalve wordt voor deze beleidsmatige onderbouwing verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied Noord", zoals vastgesteld op 14 april 2014.

4. JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 Algemeen

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP 2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

4.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende regels,*

Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel ‘Begrippen’ waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is ‘Wijze van meten’ waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.

2. *Bestemmingsregels*

In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard.

3. *Algemene regels*

In dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.

4. *Overgangs- en slotregels*

Binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

4.3 Verbeelding

Ter plaatse van de 26 adressen zoals benoemd in paragraaf 1.2, wordt aan de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Openheid’ met bouwvlak de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ toegevoegd. Voor het overige zijn de vigerende dubbelbestemmingen en gebieds- en functieaanduidingen overgenomen uit het bestemmingsplan “Buitengebied Noord 1^e Herziening”.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Bergen op Zoom verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. In dit geval is er geen sprake van een nieuw bouwplan, maar worden er uitsluitend gebreken in de juridisch-planologische situatie hersteld. Een exploitatieplan is dan ook niet verplicht. De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan komen gezien de aard van het plan voor rekening van de gemeente.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn de overlegpartners om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Noord, 1^{ste} herziening'.

De provincie Noord-Brabant heeft het plan bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Zij concluderen dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Ook het Waterschap Brabantse Delta is gevraagd een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geven zij een positief wateradvies.

Zienswijzen

Het ontwerpplan heeft vanaf donderdag 4 augustus 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Beide zienswijzen willen de bestemming wijzigen in 'Wonen'. Dit wordt echter niet gehonoreerd, omdat het niet mogelijk is om nieuwe (burger)woningen toe te voegen in het buitengebied (o.a. op basis van provinciaal beleid) en onderhavig bestemmingsplan uitsluitend de reparatie betreft ten aanzien van de aanduiding 'bedrijfswoning', welke voor 26 adressen niet is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Noord 1^e Herziening". De zienswijzen geven verder geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Voorstaande houdt in dat onderhavig reparatieplan ongewijzigd wordt vastgesteld.