

Raadsmededeling

Datum	1 december 2025	Nr.	RMD25-0041
Van	Het college van B&W	Contactpersoon:	mevrouw Y.W. Theunis
Aan	De raads- en burgerleden	Email:	y.theunis@bergenopzoom.nl

Portefeuillehouder(s) Dhr. J.A.A. Pals

Onderwerp	Planontwikkeling Ernst Casimirweg 1 te Halsteren, transformatie Vrijkomende Agrarische Bebouwing	Doel	☒ Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens ☐ Zienswijzen/wensen en bedenkingen
-----------	--	------	--

Mededeling

Graag vernemen wij uw mening over het volgende:

- Planontwikkeling Ernst Casimirweg 1 te Halsteren, transformatie Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

Inleiding

De eigenaren van twee percelen aan de Ernst Casimirweg 1 te Halsteren hebben medewerking gevraagd aan de gemeente om voor deze locatie te komen tot herbestemming van een vrijkomend agrarisch bedrijf naar 'Wonen' met nevenfuncties, ondergeschikt aan de woonbestemming.

Omdat het voorgestelde planconcept niet past binnen het geldende bestemmingsplan 'Herstel West-Brabantse Waterlinie', onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom, is een ontwerpwijziging Omgevingsplan opgesteld. De uitgangspunten, de benodigde planologische procedure en afspraken over het kostenverhaal zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze is inmiddels door de eigenaren (hierna te noemen: initiatiefnemer) ondertekend.

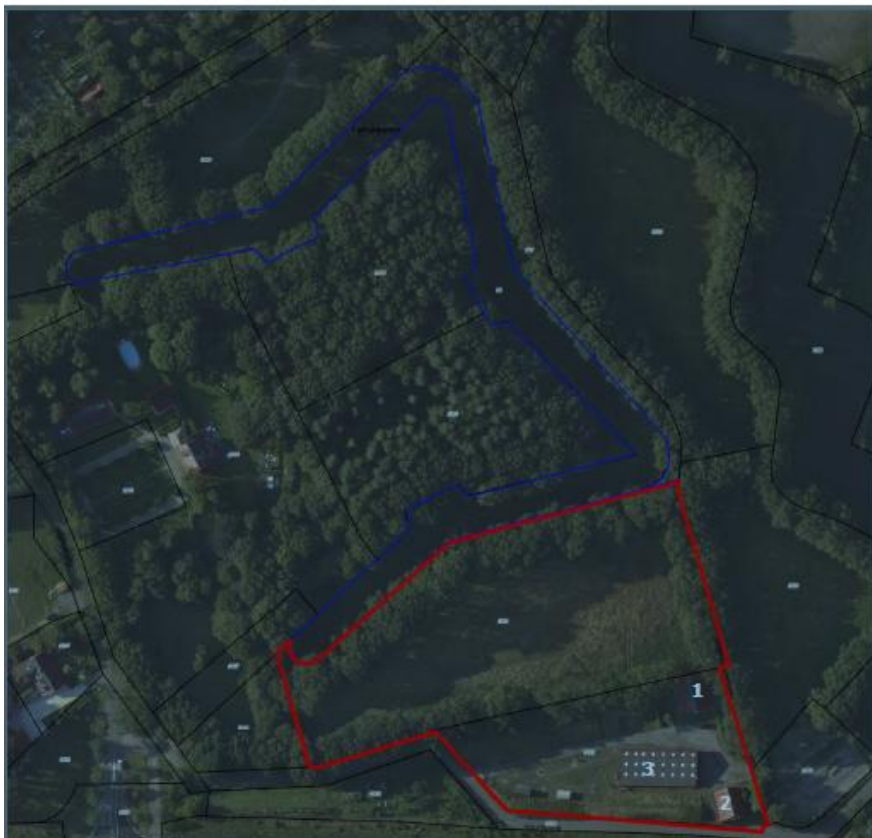
Het wijzigen van het Omgevingsplan is de bevoegdheid van uw raad. Via deze raadsmededeling peilen wij uw gevoelens over de planontwikkeling.

Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de Randweg Noord, net buiten de bebouwde kom van Bergen op Zoom. De locatie is gelegen tussen de kernen Bergen op Zoom en Halsteren.

Het plangebied bestaat uit twee percelen die eigendom zijn van initiatiefnemer en is met rood omkaderd op Afbeelding 1.

Het zuidelijk gelegen perceel is bestemd als 'Agrarisch' met een bedrijfswoning, een (voormalige) stierenstal en een schuur, respectievelijk nummers 1,2 en 3 op Afbeelding 1. Het noordelijk gelegen perceel is een open weiland, bestemd als 'Natuur' en maakt deel uit van het Rijksmonument de West-Brabantse Waterlinie.



Afbeelding 1: Uitsnede plangebied

Beoogde situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de agrarische functie ter plaatse van het plangebied naar een woonfunctie met nevenactiviteiten die ondergeschikt zijn aan deze woonfunctie. Het noordelijk gelegen perceel wordt betrokken om de ontwikkeling landschappelijk in te passen en voor de invulling van de wateropgave. Het plan is vertaald in de bij het ontwerp behorende motivering, verbeelding en planregels (als bijlagen opgenomen).

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog georganiseerd om de buurt te informeren over zijn plannen en om gevoelens/zorgen e.d. op te halen. Deze dialoog heeft op 29 maart jl. plaatsgevonden waarbij de initiatiefnemer zijn plannen aan de buurt heeft gepresenteerd. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt (als bijlage opgenomen). De gemeente was hier als toehoorder bij aanwezig. De omgevingsdialoog laat zien dat er positief op de plannen wordt gereageerd.

Raadsmededeling

Standpunt college

Ons college staat positief tegenover de voorgestelde planontwikkeling. De voorgestelde herbestemming zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de kwaliteit van het landschap, door middel van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, de sloop van overvloedige bebouwing en het behoud en mogelijk herstel van de cultuurhistorisch waardevolle stierenstal.

Het conceptontwerp is afgestemd met de Provincie Noord-Brabant en de Provincie staat positief tegenover de planontwikkeling. Daarnaast is het conceptontwerp voorgelegd aan de relevante ketenpartners (Waterschap, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Leidingbeheerders, Veiligheidsregio, Omgevingsdienst etc.). De naar voren gebrachte aandachtspunten zijn verwerkt in het nu voorliggende ontwerp en worden meegenomen in de procedure voor de vaststelling van het plan.

Het planconcept sluit aan bij het beleid en de randvoorwaarden zoals deze voor VAB-ontwikkelingen als hier aan de orde zijn opgenomen in de gemeentelijke Visie Buitengebied voor het deelgebied 'De Bossen en heide'.

TAM-IMRO

In het verleden werden dergelijke planontwikkelingen gefaciliteerd middels het opstellen van een bestemmingsplan op maat (postzegelplan). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 beschikken gemeentes over een Omgevingsplan van rechtswege. Dit tijdelijke Omgevingsplan bestaat uit alle gemeentelijke bestemmingsplannen en de vanuit het Rijk overgekomen regels (Bruidsschat).

Gemeentes hebben tot 2032 de tijd om een gebiedsdekkend Omgevingsplan op te stellen dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. Om gemeentes de mogelijkheid te geven om in de opstartfase (tot 1 januari 2026) ontwikkelingen te faciliteren, waarvoor het Omgevingsplan moet worden gewijzigd zonder dat al helemaal moet worden voldaan aan de eisen van de Omgevingswet, heeft het Rijk de zogenaamde TAM-IMRO geïntroduceerd. Deze tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) zorgt er kort gezegd voor dat er een wijziging van het Omgevingsplan kan worden voorbereid op basis van de 'oude' systematiek (IMRO) zoals deze werd toegepast onder de Wet ruimtelijke ordening. Het is wenselijk om de herbestemming van het vrijgekomen agrarisch bedrijf en de daaraan verbonden verbetering van de kwaliteit van het landschap op korte termijn te realiseren. Er is daarom gekozen om het plan op te stellen conform TAM-IMRO. Om nog gebruik te kunnen maken van deze regeling moest er uiterlijk vóór 1 januari 2026 een ontwerpwijziging ter inzage worden gelegd. Hieraan is voldaan doordat de ontwerpwijziging met ingang van 11 december 2025 ter inzage is gegaan.

Vervolg

De gevoelens van de raad worden gepeild via deze raadsmededeling.

De ontwerpwijziging Omgevingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is het voor een ieder mogelijk zienswijzen naar voren te brengen. Deelnemers aan de omgevingsdialoog en bewoners en gebruikers in de directe nabijheid van het plangebied zijn per brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging.

Ingediende zienswijzen alsmede de gevoelens van de raad worden betrokken bij het komende voorstel inzake de vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan. Wij hopen u dit voorstel in het tweede kwartaal 2026 te kunnen aanbieden.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn, als onderdeel van deze raadsmededeling, bijgevoegd:

Motivering omgevingsplan Ernst Casimirweg 1 (incl. 9 bijlagen)
Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Ernst Casimirweg 1 Verbeelding
Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Ernst Casimirweg 1 Regels
Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Ernst Casimirweg 1 bijlage Regels

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,



mr. C.G. Jacobs

burgemeester,



drs. M. Mulder MSc.