

Raadsmededeling

Datum	9 december 2025	Nr.	RMD25-0042
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 Schansbaan 75, Bergen op Zoom, omzetten van agrarisch naar wonen	Doel	☒ Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens ☐ Zienswijzen/wensen en bedenkingen
-----------	---	------	--

Mededeling

Graag vernemen wij uw mening over het volgende:

- Planontwikkeling Schansbaan 75, Bergen op Zoom, omzetten van agrarisch naar wonen

Aanleiding

Het college heeft ingestemd met de wijziging van het omgevingsplan aan de Schansbaan 75 te Bergen op Zoom om de 'voormalige' agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning om te zetten en ontwikkeling van natuur te realiseren op de kadastrale percelen sectie L nr. 692 en 743, plaatselijk bekend als Schansbaan 75 te Bergen op Zoom. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bedrijfsmatige opstallen te saneren. De bestaande bedrijfswoning zal behouden blijven. Na sloop van de bestaande bedrijfsmatige opstallen worden nieuwe bijgebouwen planologisch mogelijk gemaakt.

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost 2020', onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan 'Gemeente Bergen op Zoom'. Daarom is een ontwerpwijziging Omgevingsplan opgesteld.

Ons college heeft op 9 december 2025 ingestemd met het in procedure brengen van de ontwerpwijziging Omgevingsplan. De vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan is de bevoegdheid van uw raad. Via deze raadsmededeling peilen wij uw gevoelens over de ontwerpwijziging Omgevingsplan.

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Schansbaan 75 te Bergen op Zoom. Het plangebied is gelegen tussen de kernen Halsteren en Heerle. Daarnaast is de locatie gelegen op een afstand van circa 2,7 kilometer ten noorden van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Brabantse Wal. Ten westen van het plangebied, op circa 300 meter, is de snelweg A4 gelegen.

De locatie aan de Schansbaan 75 betreft een voormalig melkveehouderijbedrijf. Het plangebied kent conform het vigerende planologische regime een agrarische bestemming. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van ruim 1,1 hectare. Op het perceel zijn de voormalige agrarische bedrijfswoning en voormalige agrarische opstallen aanwezig. Het plangebied wordt ontsloten door middel van een verharde inrit op de Schansbaan.



*Luchtfoto plangebied aan de Schansbaan. Het plangebied is met rood omlijnd.
Bron: Kragten*

Standpunt college

Het college staat positief tegenover dit initiatief vanwege de volgende redenen:

Het plan is passend binnen de Omgevingsvisie en de Visie Buitengebied van Bergen op Zoom

Het planvoornemen betreft de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en de ontwikkeling van natuur. Hiermee wordt aangesloten bij de opgave om vrijkomende agrarische bedrijven zorgvuldig te transformeren. Het landschappelijk karakter van de locatie blijft behouden en wordt door landschappelijke inpassing verder versterkt. De ontwikkeling is passend binnen het coulissenlandschap en sluit daarmee aan bij zowel de Omgevingsvisie Bergen op Zoom als de Visie Buitengebied Bergen op Zoom koersdocument.

Het plan is passend binnen de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant

Het initiatief voldoet aan de regels die gesteld zijn in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Bij dit initiatief is er sprake van zorgvuldig ruimte gebruik, omdat het initiatief een functie verandering van een bestaand bouwperceel betreft. Verouderde gebouwen worden verwijderd. Er wordt nieuwe bebouwing toegevoegd met een kleinere oppervlakte.

Raadsmededeling

Door deze ontwikkeling wordt er een milieubelastende activiteit verwijderd uit de omgeving

Het saneren van de stallen en het vastleggen van de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' in het omgevingsplan betekent dat het in de toekomst niet meer mogelijk is om agrarische activiteiten uit te oefenen op locatie. Dit heeft een positief effect op de Natura-2000 gebieden de Brabantse Wal en de Markiezaten. Natura-2000 gebied de Brabantse Wal ligt op 2,7 kilometer, Natura-2000 gebied de Markiezaten ligt op nog geen 5,5 kilometer van Schansbaan 75.

De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast

Er wordt bijgedragen aan het behoud en versterken van het coulissenlandschap door bijvoorbeeld de populierenstructuur langs de Schansbaan door te zetten en het toepassen van onderbroken bosplantsoen aan de buitenranden van het perceel. Met het ontwikkelen van de nieuwe natuurontwikkeling wordt bijgedragen aan ontwikkeling van het 'Halsters Laag'. Hierbij zal ook ruimte en aandacht komen voor water, met het oog op de ontwikkeling van Natte Natuurparel in het 'Halsters Laag'.

De omgeving kan zich vinden in de plannen van dit initiatief

Het initiatief is positief ontvangen door de omgeving en bij de uitwerking is rekening gehouden met de aspecten die naar voren kwamen uit de omgevingsdialoog. Het plan omvat een kwalitatief goede invulling van de betreffende locatie.

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 bestemmingsplan 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 / procedure

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 voorstel inzake de vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan.

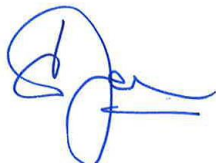
Bijlagen

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

1. Motivering inclusief bijlagen Schansbaan 75 te Bergen op Zoom
2. Regels inclusief bijlagen Schansbaan 75 te Bergen op Zoom
3. Verbeelding Schansbaan 75 te Bergen op Zoom

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

secretaris,



mr. C.G. Jacobs

burgemeester,



drs. M. Mulder MSc.