

T.b.v. buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Wat kunt u aanmelden met dit formulier

Uw gemeente of namens deze een omgevingsdienst, kan met behulp van dit formulier een verleende omgevingsvergunning aanmelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Het aanmelden van de omgevingsvergunning is vereist indien er sprake is van een vergunde activiteit die als geval is aangewezen in een daartoe genomen besluit door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS)in verband met ingesteld adviesrecht op grond van artikel 16.15a, onder d, Omgevingswet:

1. Er sprake is van een geval dat is aangewezen en benoemd in artikel 2 van het daartoe genomen besluit GS én waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt doorlopen;
2. Er sprake is van een geval dat is aangewezen en benoemd in artikel 2 van het daartoe genomen besluit door GS én waarvoor een ontheffing is gevraagd en verkregen als bedoeld in artikel 5.6 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
3. Er sprake is van een verleende BOPA die in overeenstemming is met de reactie van GS op een eerder (voor)overleg met betrekking tot de voorgenomen activiteit of aanvraag BOPA
4. Er sprake is van een verleende BOPA die niet in overeenstemming is met het advies van GS op een eerder verzoek met betrekking tot de aanvraag BOPA.

Richtlijnen:

Voor het zorgvuldig verwerken, beoordelen en in voorkomende gevallen te kunnen reageren op de door u toegezonden verleende omgevingsvergunning, hebben wij uiteraard tijd nodig. Afhankelijk van de aard en omvang van de verleende omgevingsvergunning kan dit de volledige wettelijk gegunde periode betreffen. Om die reden vragen wij u dan ook om tegelijkertijd met de bekendmaking van de verleende omgevingsvergunning ons de van toepassing zijnde documenten toe te sturen. Daarbij kunt u eventueel ook een link aangeven in een door u toe te voegen document, die leidt naar de vindplaats van deze informatie op een door u beheerde digitale voorziening. Ons verzoek is mede gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.43, lid 1, Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Wat gaat de provincie doen met uw aanmelding(en)

Na ontvangst van uw aanmelding ontvangt u altijd een verstuur- en ontvangstbevestiging van ons.

Op basis van het ingevulde formulier en de meegezonden documenten vindt een beoordeling plaats in relatie tot hoofdstuk 5 van de provinciale Omgevingsverordening. De grondslag voor de beoordeling van de verleende omgevingsvergunning BOPA is (mede) gelegen in het eerder in dit formulier genoemde besluit van GS.

Nadat wij uw verleende omgevingsvergunning hebben beoordeeld en er aanleiding bestaat om op grond van provinciale belangen te reageren op uw verleende omgevingsvergunning, dan zullen wij dat doen via de dan openstaande mogelijkheden en de daarvoor gestelde termijn(en).

Toelichting bij dit formulier

- Vragen voorzien van een *-teken zijn verplicht om in te vullen.
- Tekst voorzien van een ⓘ heeft een toelichting die verschijnt door met uw muis op de ⓘ te gaan staan.

Het invullen van het formulier maakt onderdeel uit van afspraken gemaakt met de provincie Noord-Brabant. U vult het formulier in namens het college van burgemeester en wethouders of omgevingsdienst. Het is daarom van belang dat u het formulier volledig en juist invult. Aan het invullen van het formulier kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor het volledig invullen van dit formulier heeft u in ieder geval nodig:

- Gegevens van de aanvraag BOPA
- Hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant, voor zover een toelichting op de evenwichtige verdeling van de functies gewenst is.

Vragen of contact

Heeft u nog vragen bij het invullen van het formulier of zijn er andere vragen dan kunt u contact opnemen met de provincie Noord-Brabant via e-mail PlanbegeleidingRO@brabant.nl of via het telefoonnummer: [redacted]

Verder >>

Gegevens gemeente

Gemeente: Bergen op Zoom

Correspondentieadres

Postcode: 4600 AA | Huis- of postbusnummer*: 35 | Huisnummertoevoeging:

Straatnaam: Postbus

Plaats: BERGEN OP ZOOM

Contactpersoon voor dit adviesverzoek

Aanspreektitel	Dhr.
Voorletter(s)	
Achternaam	
Telefoonnummer	
E-mailadres	

Verder >>

Wat wilt u aanmelden:

3. Verleende omgevingsvergunning die in overeenstemming is met de reactie van GS op een eerder (voor)overleg met betrekking tot de voorgenomen activiteit of aanvraag BOPA.

Wat is de naamgeving voor de BOPA
Beschrijf in maximaal 60 karakters de (aanvraag) BOPA (activiteit+locatie) die wij in onze reactie aan u kunnen gebruiken.

Verbouwen en uitbreiden hotel te Halsteren

Korte toelichting buitenplanse activiteit (BOPA) en kenmerk(en)
Toelichting:

De buitenplanse activiteit betreft het verbouwen en uitbreiden van een hotel aan Steenbergseweg 1, 4661 RJ te Halsteren

Verder >>

Heeft er na de positieve (schriftelijke) reactie van GS nog (nadere) afstemming plaatsgevonden met de provincie?

Ja

Geef aan met wie en een korte toelichting over welke aspecten

Het advies van Gedeputeerde Staten van 30 januari 2025, kenmerk C2348792/6068258 is verwerkt in de onderbouwing van het plan. Bij e-mailbericht van 25 maart 2025 is vanuit de Provincie, , advies ontvangen op het aangepaste plan, welk advies is verwerkt in de onderbouwing.

Is er sprake van aanvullende (formele) verslaglegging n.a.v. deze afstemming

Ja

Voeg deze toe bij de aanmelding en/of geef een verwijzing naar deze documenten in de toelichting

Toegevoegd zijn het advies van Gedeputeerde Staten van 30 januari 2025 en het e-mailbericht van aan de gemeente Bergen op Zoom d.d. 25 maart 2025. De aangepaste (ruimtelijke) onderbouwing (versie 27 maart 2025) is eveneens toegevoegd.

Is er sprake van een benodigde herbegrenzing?

Nee

Verder >>

Documenten toevoegen

Voeg hier de volgende documenten toe:

Verleende BOPA	104755020_10791975_U25-000295_Omgevingsvergunning_Steenbergseweg_1_te_Halsteren.PDF

Alle stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van uw verleende BOPA kunt u hieronder als bijlage toe voegen

Maximaal 10 bijlagen (geen ZIP-bestanden)
Let op, alleen zichtbare (dus aangevinkte bijlagen worden opgeslagen)

Omschrijving	Selecteer bijlage	Regel toevoegen
Advies Gedeputeerde Staten d.d. 30 januari 2025	104755020_10791976_Advies_m.b.t._aanvraag_BOPA_Steenbrgseweg_1.pdf	
E-mailbericht Provincie aan gemeente d.d. 25 maart 2025	104755020_10791977_Beoordeling_aangepaste_stukken_Hotel_De_Ram_door_Provincie.msg	
Onderbouwing BOPA Steenbergseweg 1, Halsteren (versie 27 maart 2025	104755020_10791978_20250327_Onderbouwing_BOPA_Steenbergseweg_1_Halsteren.pdf	

Dit formulier is verstuurd op 12-05-2025

Van	Provincie Noord-Brabant <provincie-noord-brabant>
Aan	Gemeente Bergen op Zoom <gemeente-bergen-op-zoom>
Onderwerp	**Verbouwen en uitbreiden hotel te Halsteren**
Ter attentie van	
Zaak identificatie	
Datum	31-01-2025 08:31:53

Geachte lezer,

zie in de bijlage het document behorende bij de door u gedane aanmelding inzake ruimtelijke plannen.

Met vriendelijke groet,

Provincie Noord-Brabant,
,
projectleider Uitvoering Omgevingswet

Bijlage:

- BergenOpZoomVerbouwenEnUitbreidenHotelHalsteren.pdf (86.15 kB)

Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

Datum
30 januari 2025
Ons kenmerk
C2348792/6068258
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
[redacted]
Telefoon
[redacted]
Email
[redacted]
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Advies m.b.t. aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit Verbouwen en uitbreiden hotel te Halsteren

Geacht college,

Op 20 december 2024 ontvingen wij uw verzoek om advies met betrekking tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit 'Verbouwen en uitbreiden hotel te Halsteren' (hierna: BOPA).

Uw verzoek is gebaseerd op ons besluit van 7 november 2023 waarmee wij op grond van artikel 16.15a, onder d en artikel 16.16 van de Omgevingswet, artikel 4.25, eerste lid, onder g en artikel 4.37 Omgevingsbesluit een aantal gevallen van provinciaal belang hebben aangewezen, en waarvoor in die gevallen advies aan ons gevraagd moet worden indien een omgevingsvergunning wordt verleend.

Volgens uw adviesverzoek is met deze aanvraag BOPA sprake van een geval waarop de instructieregels zoals opgenomen in:

- Artikel 5.56 (Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Artikel 5.78 (Niet-agrarische activiteit) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant als de gebruiksoppervlakte van de activiteit een omvang heeft van 1 hectare of meer.

van toepassing zijn.

Artikel 5.56 Ov
In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de ontwikkeling op basis van de Omgevingsverordening in Landelijk gebied is gelegen.

We verzoeken u daarbij aan te geven hoe de gemeente concreet aankijkt tegen de situering en waarden van de locatie in dit deel Landelijk gebied. Zoals de ligging in een kernrandzone, accenten in functies (natuur, recreatie e.d.), welke mogelijkheden er zijn voor omzetting en toevoeging functies en bestaande waarden.

Daarnaast verzoeken wij u nader te onderbouwen waarom de voorgenomen ontwikkeling past binnen de ontwikkelrichting van het gebied (artikel 5.56. eerste lid sub c, OV. Het gaat dan onder andere om de visie van gemeente op de toekomstige ontwikkelmogelijkheden van het gebied en de locatie, waarmee de omgevingskwaliteit te versterken.

Tevens verzoeken wij u hierbij ook om referenties aan het gemeentelijk beleid, met een duiding van de betekenis hiervan voor de locatie, op te nemen.
De nu nog vooral opgenomen algemene omschrijvingen zijn nog onvoldoende. We verzoeken u daarbij onder andere in te gaan om de duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Naast bovenstaande hebben wij nog de volgende opmerkingen, waarbij we u verzoeken deze mee te nemen.

Bedrijfswoning
In het plan, zoals deze nu aan ons is voorgelegd, wordt de mogelijkheid geboden om maximaal 1 bedrijfswoning te realiseren. Conform artikel 5.77, lid 3, Ov is er een mogelijkheid tot de bouw van een eerste bedrijfswoning.

Externe werking NNB
Ambtelijk is het plan in één van de laatste overleggen tussen provincie en gemeente besproken en geconcludeerd dat een uitwerking van enkele relevante werkingsgebieden aan de hand van de Omgevingsverordening ontbreekt; met beschrijving en eventueel een verbeelding.
Daarbij is specifiek aandacht gevraagd voor toelichting externe werking op nabij liggende NNB (artikel 5.31 Ov).

Hoewel in paragraaf 7.11 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan, verzoeken wij u het plan (ook) aan de hand van artikel 5.31 Ov te onderbouwen.

Ruimtelijke kwaliteit
De bijgevoegde landschappelijke inpassing is concreet uitgewerkt, met weliswaar een beperkte aanleg van enkele groenelementen binnen het bouwblok waarop het hotel wordt herbouwd.

Omdat het voor dit initiatief niet gaat om een functiewijziging en/of uitbreiding bouwblok -het betreft alleen een vergroting van de bouwmassa- kan de inpassing van dergelijke categorie-1 ontwikkeling 'beperkt' zijn.

Echter, het is wel noodzakelijk om in de onderbouwing een nadere toelichting te geven op deze invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap; zoals die is vereist voor elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast zal ook de realisatie en instandhouding nog geborgd moeten worden (artikel 5.11 Ov).

Daarnaast verzoeken wij u ook in te gaan op paragraaf 5.1.2. van de Omgevingsverordening (o.a. artikel 5.8 zorgvuldig ruimtegebruik).

Datum
30 januari 2025
Ons kenmerk
C2348792/6068258

Advies
De voorliggende aanvraag BOPA is in ieder geval (deels) in strijd met de instructieregels voor het omgevingsplan zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: instructieregels ten aanzien van de in dit advies beschreven onderdeel of onderdelen.
Op basis van artikel 8.0b Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) ontstaat daardoor de grondslag waarop u de aangevraagde BOPA verplicht moet weigeren. Gelet op de overwegingen in ons advies zien wij echter mogelijkheden om het beoogde initiatief waarop de aanvraag BOPA zich richt alsnog in overeenstemming te brengen met de instructieregels. Als dat volgens uw (nadere) beoordeling tot de mogelijkheden behoort, adviseren wij u hierover in overleg te treden met de aanvrager.

Mocht ons advies aanleiding geven tot vragen of opmerkingen, dan zijn wij graag bereid tot nader overleg

Toezenden besluit
Wij vinden het belangrijk om op termijn te evalueren hoe de instelling van het adviesrecht heeft gewerkt. Het is daarvoor nodig om te beschikken over de besluiten met betrekking tot omgevingsvergunningen voor de BOPA die als geval zijn aangewezen. Om die reden verzoeken wij u het besluit met betrekking tot onderhavige omgevingsvergunning voor de BOPA via het daartoe door ons vastgestelde e-formulier aan ons toe te zenden.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



projectleider uitvoering Omgevingswet

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

From: [redacted] <[redacted]>
Sent: dinsdag 25 maart 2025 13:24:35
To: [redacted]
Cc:
Subject: Hotel De Ram

Beste [redacted],

We hebben de aangepaste stukken m.b.t. de ontwikkeling bij hotel De Ram beoordeeld.

We hebben nog enkele opmerkingen; zie hieronder. Inmiddels is over dit plan veel contact geweest; we verzoeken jullie in het vervolg plannen in een vroeg stadium op alle onderdelen zorgvuldig uit te werken.

T.a.v. de landschappelijke inpassing het volgende

De vereiste reguliere landschappelijke inpassing is voldoende uitgewerkt, zoals de vorige keer al aangegeven helaas wel erg minimaal, maar in de theorie van Afsprakenkader kan dit op deze wijze.

Op pagina 8 onder artikel 5.11 ontbreekt alleen nog steeds benoeming van het Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant. Verzoek is om deze alsnog op te nemen:
Gaat alleen om heel kort de toepassing van Afsprakenkader aan te geven:
voorziene ontwikkeling is op basis hiervan te zien als een categorie 1-ontwikkeling,
waardoor de inpassing van de ontwikkeling van het hotel …. etc.

Realiseren van de wateropgave:
We verzoeken jullie aan te geven of dit nog ergens moet worden vastgelegd. De onderbouwing zegt nu dat nader te bezien waar een waterelement te realiseren. Niet i.k.v. inpassingsplan e.v. aangegeven.

Daarnaast is er nog steeds enige onduidelijkheid m.b.t. de bedrijfswoning. Er wordt er 1 gerealiseerd. Is deze nu alleen planologisch toegestaan, of is er nu ook al fysiek een bedrijfswoning aanwezig. Graag aanvullen in de toelichting.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] – [redacted]

Sitebureau Hollandse Waterlinies

HOLLANDSE WATERLINIES
UNESCO WERELDERFGOED

Brabantlaan 1 | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch / Archimedeslaan 6 | Postbus 406 | 3500 AK Utrecht | E. [redacted]

Meer informatie? Bezoek onze website: https://partners.hollandsewaterlinies.nl/nl/bescherming

Het Sitebureau Hollandse Waterlinies is een samenwerking van de linieprovincies Noord-Holland, Utrecht, Gelderland & Noord-Brabant.

Provincie Noord-Brabant
Brabantlaan 1 | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch
073 6812812 | Contactformulier | Brabant.nl

Meer weten over de provincie Noord-Brabant?
Laatste editieBrabant Magazineof volg op Instagram!