AAN de raad van de gemeente Bergen op Zoom
T.a.v. de griffier

VAN Pieter van der Woerd
Advocaat
TELEFOON +31 88 253 5466
E-MAIL pvanderwoerd@akd.nl

POSTADRES Postbus 4302
3006 AH Rotterdam
WEBSITE www.akd.nl

DATUM 8 oktober 2026
ONDERWERP Inspraakreactie Hotel De Nieuwe Ram

Geachte leden van de raad,

Inleiding

Hartelijk dank voor de gelegenheid om kort het woord tot u te richten over het verbouwen en uitbreiden van hotel De Nieuwe Ram aan de Steenbergseweg 1 in Halsteren. Het college heeft hiervoor op 9 mei 2025 een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (‘BOPA’) en een technische bouwactiviteit verleend.

De hoogte en het volume van het bouwplan zijn in samenspraak met de gemeente en met in achtneming van de specifieke kenmerken van de locatie tot stand gekomen en de aanvraag ging gepaard met een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing.

Het college heeft de BOPA-aanvraag met alle daarbij behorende documenten beoordeeld op een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (‘ETFAL’). Op alle relevante aspecten viel de beoordeling positief uit, reden waarom het college de vergunning heeft verleend.

De rechtbank Zeeland - West-Brabant heeft op 22 juni 2026 geoordeeld dat het college niet bevoegd was om te beslissen op de aanvraag zonder bindend advies van uw raad. Met het alsnog vragen van advies wordt dit vermeende gebrek hersteld. In dat kader wil ik graag enkele zaken aan u voorhouden.

In Nederland wordt de praktijk uitgevoerd door AKD N.V., statutair gevestigd in Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de algemene voorwaarden van AKD N.V. van toepassing die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 30/2025 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op https://www.akd.eu/.

Geen bindend advies nodig

In de eerste plaats houd ik uw raad voor dat er op basis van de door uw raad vastgestelde lijst met BOPA's waarvoor bindend advies van uw raad benodigd is eigenlijk helemaal geen juridische grondslag bestaat voor het bindend advies. De relevante passage van die lijst voeg ik bij deze bijdrage (**bijlage**).

De rechtbank heeft weliswaar beoordeeld of sprake is van een op de lijst genoemd geval (uitbreiden van een gebouw waarbij met meer dan 20% van één of meer maten als genoemd in het omgevingsplan wordt afgeweken), maar heeft verzuimd een belangrijke voorvraag te beantwoorden.

Op die bindend advies-lijst staat namelijk dat binnen stedelijk gebied alleen bindend advies moet worden gevraagd voor de daar genoemde gevallen als vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet het geval *niet* onder de zogenoemde 'kruimellijst' als bedoeld in artikel 4 bijlage II Bor (oud) viel.

Dat doet het echter wel. Artikel 4, eerste lid, van Bijlage II noemt namelijk 'een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan'. Onder die definitie valt op grond van artikel 1 van bijlage II bij het Bor ook de uitbreiding van het hoofdgebouw, waarvan bij hotel De Nieuwe Ram onmiskenbaar sprake is. De relevante bepalingen voeg ik bij deze bijdrage (**bijlage**).

Ik verzoek u namens de heer Geers dan ook onder verwijzing naar onderdeel 1.2 van het raadsvoorstel te besluiten dat een bindend advies in dit geval niet nodig is.

Waarop heeft het advies betrekking?

Mocht u anders besluiten, dan vraag ik uw aandacht voor het volgende.

De rechtbank heeft geoordeeld dat het bouwplan alleen voor wat betreft de hoogte in strijd is met het omgevingsplan (daarop ziet de BOPA), zodat het bindend advies van uw raad uitsluitend daarop betrekking kan hebben. Concreet gaat het om een hoogte van 22 meter waar op grond van het omgevingsplan maximaal 7 meter is toegestaan. De andere aspecten van het bouwplan, evenals het beoogde gebruik als tijdelijke opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen, passen binnen het omgevingsplan.

Het is u op basis van de stukken ongetwijfeld bekend dat in bezwaar ook andere onderwerpen naar voren zijn gebracht. Die onderwerpen nemen zowel het college als de heer Geers uiterst serieus en daarover zal de bezwaarschriftencommissie, en daarna het college, zich buigen. Die onderwerpen worden hoe dus dan ook betrokken bij de nieuwe beslissing op bezwaar. Zoals is beschreven in het raadsvoorstel biedt de Omgevingswet uw raad evenwel geen ruimte om die andere onderwerpen bij uw bindend advies te betrekken, wat u inhoudelijk ook van die onderwerpen moge vinden.

Bouwhoogte en ETFAL

Zoals u in de stukken hebt of zal kunnen lezen, is het ontwerp van het gebouw zorgvuldig afgestemd op de omgeving. Het gebouw wordt weliswaar 22 meter hoog, maar die bouwhoogte is zorgvuldig afgewogen in samenspraak met de stedenbouwkundige en volledig afgestemd op de omgeving.

Het gebouw is zo ontworpen dat het naadloos opgaat in de omliggende bomen en het bosrijke gebied. Er wordt bovendien voldoende afstand gehouden tot omliggende bebouwing, waarmee de impact op de directe omgeving beperkt is. Ook de horizontale gevelindeling is zo gekozen dat de visuele impact van die hoogte wordt beperkt. Daarmee integreert het gebouw op een natuurlijke manier in de omgeving. Ook worden er bomen van een aanzienlijke maat en leeftijd aangeplant op het voorterrein om de groenstructuur rondom het hotel te versterken. Middels 3D-visualisaties heeft de architect dat voor eenieder inzichtelijk gemaakt. Die visualisaties zijn zowel met omwonenden als met uw raad gedeeld.

Het plan is vervolgens beoordeeld door de gemeentelijke stedenbouwkundige en akkoord bevonden. Ook vanuit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is positief geadviseerd.

Tot slot is van belang om te beseffen dat in de directe omgeving al diverse hoogbouw aanwezig is en die als passend wordt ervaren. Ter illustratie wijs ik op het appartementencomplex aan de Hortensialaan met een maximale bouwhoogte van 20 meter en op de locatie van Carwash de Schans aan de Steenbergseweg, waar op grond van het omgevingsplan maximaal 13 meter hoog mag worden gebouwd.

Ik verzoek u namens de heer Geers dan ook om, als u meent dat bindend advies moet worden gegeven, in te stemmen met het raadsvoorstel en positief te adviseren over het bouwplan.

Met vriendelijke groet,

Pieter van der Woerd
Advocaat
AKD

BIJLAGE

Lijst met gevallen waarvoor advies en instemming van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 16.15a sub b

Wanneer het college van burgemeester en wethouders voornemens is een positief besluit te nemen over een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarbij op grond van artikel 16.65 Omgevingswet de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) van toepassing is of kan worden verklaard, is een advies met instemming vereist in de volgende gevallen:

Binnen stedelijk gebied, indien vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet het geval niet onder de zogenoemde 'kruimellijst' als bedoeld in artikel 4 bijlage II Bor (oud) viel, in geval dat:

- het gaat om het oprichten of uitbreiden van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een hoogte van meer dan 15 meter of met een hoogte van meer dan 20 meter indien het een lichtmast betreft;

- het gaat om het oprichten of uitbreiden van een gebouw, waarbij met meer dan 20% van één of meer maten als opgenomen in het omgevingsplan wordt afgeweken;

- het een zonnepark, windmolenpark of andere vorm van commerciële energieopwekking betreft, tenzij het om minder dan 10 zonnepanelen of zonnepanelen op platte daken gaat;

- het gaat om woningbouw of omvorming naar wonen, met inbegrip van bijgebouwen, dat niet passend is binnen de indicatie van de woningvoorraad van de gemeente;

- het gaat om het wijzigen van gebruik van onbebouwde gronden ten behoeve van bouwen;

- het een activiteit betreft waarbij de omgevingswaarden aanzienlijk worden overschreden;

- sprake is van een toename van stikstofdepositie waardoor intern en/of extern salderen noodzakelijk is.

Bijlage II bij het Bor

Artikel 1
[Regeling vervallen per 01-01-2024]

1. In deze bijlage wordt verstaan onder:

(…)
bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

Artikel 4
[Regeling vervallen per 01-01-2024]

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,

b. de oppervlakte niet meer dan 150 m^2;