

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Wethouder A.F.M. Siebelink

Medeportefeuillehouders: N.v.t.

Directie Ruimte en Economie

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vergunningverlening (ROV)

Programma: Programma 10 - Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing

Zaaknummer: 4133814

Documentnummer: 4134030

Onderwerp: Omgevingsplanwijziging Heimolen 41

Voorgesteld besluit

1. De 'Nota van Commentaar' (bijlage A), waarin de reactie op de ingediende zienswijzen is vervat, vast te stellen.
2. De 'Nota ambtshalve wijzigingen' (bijlage B) vast te stellen.
3. Met inachtneming van de wijzigingen, voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, de omgevingsplanwijziging 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Heimolen 41', als vervat in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.0748.TAM001-0301, gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

De gemeenteraad wordt voorgesteld om de omgevingsplanwijziging 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Heimolen 41' gewijzigd vast te stellen. Met de vaststelling van deze omgevingsplanwijziging wordt voor de locatie aan de Heimolen 41 een transformatie mogelijk gemaakt van een melkveehouderij naar een hoogwaardig paardensportcentrum met nevenactiviteiten. De ontwerp wijziging heeft vanaf 11 december 2025 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden schriftelijk dan wel mondelinge zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar worden gemaakt. Er zijn 10 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de Nota van Commentaar (Bijlage A) samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Op onderdelen leiden de zienswijzen tot aanpassing van het plan. Verder worden ambtshalve enkele aanpassingen voorgesteld. Deze ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van ambtshalve wijzigingen (Bijlage B). Met inachtneming hiervan wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Melkveehouderij Millstream, gelegen aan de Heimolen 41 in Bergen op Zoom, neemt deel aan de zogenaamde Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv+-regeling). Dit is een subsidieregeling voor veehouders die willen stoppen met hun bedrijf. De regeling staat open voor veehouders die landelijk de meeste stikstofneerslag veroorzaken op Natura 2000-gebieden en



daarmee onderdeel zijn van de aanpak piekbelasting. Door deze maatregel daalt de stikstofneerslag op kwetsbare natuurgebieden. De natuur krijgt hierdoor weer ruimte voor herstel. Deelname is niet vrijblijvend. Het betekent dat het melkveebedrijf een traject ingaat waarin er afstand gedaan moet worden van de vergunningen voor het houden van vee en tot sanering van stallen moet worden overgaan. Het melkvee is inmiddels al enige tijd afgevoerd en de bestaande bebouwing behorende bij de melkveehouderij is (grotendeels) gesaneerd.

De eigenaar wil graag op de locatie door met een ander bedrijfsconcept en heeft medewerking gevraagd aan de gemeente om voor deze locatie te komen tot in een hoogwaardig paardensportcentrum voor opleiding, instructie en africhting van paarden ten behoeve van eventing (vorm van paardensport) met een aantal nevenactiviteiten (dierenkliniek, verblijfsvoorzieningen, ondersteunende horeca en ondergeschikte detailhandel). Onderdeel van het concept is de mogelijkheid om gedurende het jaar enkele paardensport gerelateerde evenementen te kunnen houden. Naast de paardensport blijft de onderneming net zoals nu al het geval is actief op het gebied van agrarisch natuurbeheer. Dit vindt plaats in samenwerking met Brabants Landschap en wordt naar de toekomst toe verder geïntensiveerd.

Omdat het voorgestelde planconcept niet past binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost 2020', onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom, is een wijziging van het Omgevingsplan noodzakelijk.

In een eerder stadium heeft het college via raadsmededeling RMD24-0012 uw gevoelens gepeild over de beoogde planontwikkeling. Uit de Commissievergadering van 11 september 2024 bleek waardering voor de plannen en is bij de verdere planuitwerking aandacht gevraagd voor een goede inpassing van de activiteiten.

De eigenaar heeft zijn plannen de afgelopen periode verder uitgewerkt, heeft de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd en de ontwerp wijziging Omgevingsplan opgesteld. Dit ontwerp is tot stand gekomen in afstemming met de provincie en andere relevante ketenpartners. De middels de gevoerde omgevingsdialoog verkregen input vanuit de buurt is meegenomen en betrokken bij de uitwerking. Zo krijgen de percelen welke het dichtst bij de nabijgelegen woningen liggen een extensief karakter en is het gebruik van communicatiesystemen (headsets) tijdens trainingsactiviteiten verplicht zodat geluiduitstraling wordt beperkt. De landschappelijke inpassing is mede afgestemd met de eigenaren van de aangrenzende percelen. Ook zijn er nadrukkelijke voorwaarden verbonden aan de paardensport gerelateerde evenementen.

De ontwerp wijziging heeft vanaf 11 december 2025 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden schriftelijk dan wel mondelinge zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar worden gemaakt. Er zijn 10 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. Verwezen wordt naar Bijlage A Nota van Commentaar.

De procedure is nu in de fase gekomen waarin de gemeenteraad met inachtneming van de ingediende zienswijzen moet beslissen over de vaststelling van de omgevingsplanwijziging. Het wijzigen van het Omgevingsplan is de bevoegdheid van uw raad.

Beoogd effect

De transformatie levert een belangrijke bijdrage aan het verminderen van stikstofdepositie op het overbelaste Natura2000-gebied De Brabantse Wal. Er is sprake van aanzienlijke afname in depositie, namelijk 86,8% ten opzichte van de situatie ten tijde van de melkveehouderij. Verder is relevant dat de ondernemer een grote bijdrage levert aan de Groenblauwe Gebiedsgerichte Aanpak (GGA-doelstellingen) van de Brabantse Wal.



Met het vaststellen van de Omgevingsplanwijziging wordt de transformatie van de melkveehouderij naar een hoogwaardig paardensportcentrum met nevenactiviteiten aan de Heimolen 41 planologisch mogelijk gemaakt. Hiermee ontstaat een juridische regeling voor de toegestane activiteiten en de hierbij behorende gebruiks- en bouwmogelijkheden, waarbij rekening is gehouden met te beschermen waarden en de inpasbaarheid van de activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies van locaties. De opgestelde planologische regeling voorziet hierin.

Argumenten

1.1 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

De ontwerpwijziging heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het voor een ieder mogelijk zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Er zijn 10 zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien. Wij verwijzen hiervoor de Nota van Commentaar zoals opgenomen als bijlage A bij dit voorstel. Hieruit blijkt dat de zienswijzen op onderdelen hebben geleid tot aanpassing / verduidelijking van het plan. Voor het overige hebben wij beargumenteerd waarom ze niet hebben geleid tot een aanpassing van het plan.

2.1 Ten opzichte van het ontwerpplan worden enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld

Ambtshalve zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd. Dit betreft met name technische aanpassingen in de regels. Daarnaast zijn de motivering van het plan en de daarbij behorende onderzoeken waar nodig geactualiseerd. Verder wordt hierin een aanpassing voorgesteld die voortkomt uit een nagekomen reactie vanuit enkele buurtbewoners. Nu deze reactie ruim buiten de termijn voor het indienen van een zienswijze is ontvangen, is deze niet opgenomen in de Nota van Commentaar. Er is bezien of de inhoud aanleiding is om aanpassingen voor te stellen. Dit is opgenomen bij de Ambtshalve wijzigingen. De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in bijlage B bij het raadsvoorstel.

3.1 Het plan is afgestemd met de betrokken partijen

Het plan is afgestemd met de Provincie Noord-Brabant en de zij staat positief tegenover de planontwikkeling. Daarnaast is het conceptontwerp voorgelegd aan de relevante vooroverleg- en ketenpartners (Waterschap, Leidingbeheerders, Veiligheidsregio, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant).

3.2 Het plan toont aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De voorgestelde planwijziging zorgt voor een afname van stikstofdepositie en draagt op deze wijze bij aan het herstel van Natura2000-gebied de Brabantse Wal. Het plan toont aan dat gelet op beleid, (milieu)omgevingsaspecten en uitvoerbaarheid wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.3 Het ontwerpplan is vóór 1 januari 2026 ter inzage gelegd en kan daardoor met toepassing van de TAM-IMRO worden vastgesteld

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 beschikken alle gemeentes over een Omgevingsplan van rechtswege. Dit tijdelijke Omgevingsplan bestaat uit alle gemeentelijke bestemmingsplannen en de regels die vanuit het Rijk zijn overgekomen (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. Dit heet dan een TAM-Omgevingsplan. Om nog gebruik te kunnen maken van deze regeling en het TAM-



Omgevingsplan te kunnen vaststellen, moest er uiterlijk vóór 1 januari 2026 een ontwerpwijziging ter inzage worden gelegd. Aan dit wettelijk vereiste is voldaan.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

3.1 *Zorgen over inpasbaarheid en onduidelijkheid over bedrijfsconcept*

Gezien de ingediende zienswijzen blijven er vanuit de directe omgeving zorgen bestaan over de inpasbaarheid van de ontwikkeling. Wij menen dat in het nu voorliggende plan inzichtelijk is gemaakt wat het bedrijfsconcept omvat. Ook zijn de effecten hiervan in beeld gebracht. De opgestelde regeling borgt dat er sprake is en blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Belangrijk is om in dit kader ook aandacht te houden voor de effecten die de inmiddels opgeheven melkveehouderij voor de omgeving met zich meebracht.

3.2 *Tegen het besluit tot vaststelling van het plan kan beroep worden ingesteld*

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit tot vaststelling van het plan in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd en is onder meer afgesproken dat de risico's voor nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Participatie

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd om de buurt te informeren over zijn plannen en om gevoelens, zorgen e.d. op te halen. Een verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen bij de motivering van het plan (bijlage 8). In het onderhavige plan is onder meer op de volgende wijze rekening gehouden met de naar voren gebrachte punten:

- De percelen welke het dichtst bij de nabij gelegen woningen liggen mogen enkel extensief worden gebruikt, dus geen publieksaantrekkende functie. Dit is ook geborgd in de regels;
- Borging van het gebruik van communicatiesystemen tussen trainer en ruiters bij trainingsactiviteiten om geluidsuitstraling naar de omgeving te voorkomen;
- Duidelijke beschrijving van de toegestane activiteiten en uitsluiting van zaken die niet gewenst zijn;
- De landschappelijke inpassing is afgestemd met de perceelseigenaren die hieraan grenzen;
- Er is een gedetailleerde regeling opgenomen voor de paardensport gerelateerde evenementen, waarin het aantal (maximaal 8), het maximum aantal bezoekers (250), gebruik van geluidsinstallatie (maximaal 3 van de 8 evenementen), maximale geluidsniveaus (gelijk aan de normen die geldt voor kleinschalige evenementen zoals beschreven in de APV) is opgenomen;
- Het geschatte aantal vervoersbewegingen in de toekomstige situatie is in beeld gebracht en afgezet tegen de vervoersbewegingen ten tijde van de melkveehouderij. Daaruit blijkt dat het aantal zware vervoersbewegingen (landbouwverkeer) aanzienlijk afneemt en dat het aantal lichte vervoersbewegingen (auto's) toeneemt. Al met al is er sprake van een beperkte toename waarbij de capaciteit van de weg (Heimolen) niet wordt overschreden.

De ingediende zienswijzen hebben op verschillende punten tot verdere aanpassing van het plan geleid. Verwezen wordt naar hetgeen hierover is opgenomen in de bijgevoegde Nota van Commentaar (Bijlage A).



Vervolg

Na vaststelling van de Omgevingsplanwijziging wordt deze op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan tegen de vaststelling door belanghebbenden beroep worden ingesteld en eventueel ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Omgevingsplanwijziging treedt in beginsel inwerking vier weken na publicatie.

Communicatie

De indieners van zienswijzen zijn per brief op de hoogte gesteld van onderhavig raadsvoorstel en zijn gewezen op de mogelijkheid om in te spreken tijdens de beeldvormende vergadering. Het besluit tot vaststelling van de Omgevingsplanwijziging wordt bekendgemaakt door publicatie in de Bergen op Zoomse Bode en het Gemeenteblad. Het plan wordt digitaal ontsloten via de landelijke voorziening 'Regels-op-de-kaart'. Indieners van zienswijzen informeren wij per brief over dit besluit, waarbij zij gewezen worden op de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

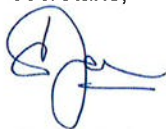
Bijlagen

1. Bijlage A 'Nota van Commentaar' en Bijlage B 'Nota ambtshalve wijzigingen'
2. Ingediende zienswijzen
3. Ingediende zienswijzen geanonimiseerd
4. TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Heimolen 41 bestaande uit:
 - 4a. Verbeelding
 - 4b. Regels
 - 4c. Motivering
 - 4d. Bijlagen motivering
 - 4e. Bijlagen bij regels

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

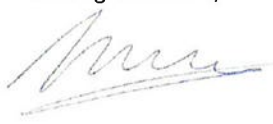
Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,



mr. C.G. Jacobs

De burgemeester,



drs. M. Mulder MSc



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van .. met onderwerp Omgevingsplanwijziging Heimolen 41,

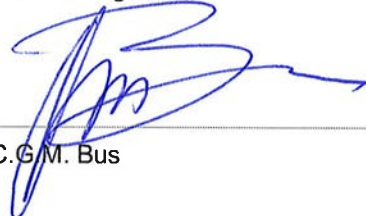
gelet op de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht:

BESLUIT:

1. De 'Nota van Commentaar' (bijlage A), waarin de reactie op de ingediende zienwijzen is vervat, vast te stellen.
2. De 'Nota ambtshalve wijzigingen' (bijlage B) vast te stellen.
3. Met inachtneming van de wijzigingen, voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, de omgevingsplanwijziging 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Heimolen 41', als vervat in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.0748.TAM001-0301, gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 24 september 2026,

De interim griffier,


C.G.M. Bus

De voorzitter,


drs. M. Mulder MSc.

