

Jansen & v/d Luijtgaarden /advocaten

Gemeenteraad Bergen op Zoom
t.a.v. mevrouw [REDACTED]
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

mr. U.D. (Dicle) Çolak
mr. M.C.J. (Mennó) Heinen
mr. A.P.E. (Arno) de Brouwer *
mr. M. (Martijn) Houweling **
mr. H.A. (Huib) van der Hout **
mr. B.P.J.H. (Barry) van de Luijtgaarden **

* Lid Vereniging van Bouwrecht Advocaten (VBR-A)
** Lid Nederlandse Vereniging van Strafrechtadvocaten (NVSA)

Bovendonk 11a +31(0)165 55 42 00
Postbus 3373 info@jl-advocaten.nl
4700 GJ Roosendaal jl-advocaten.nl

Uitsluitend per e-mail: griffie@bergenopzoom.nl

Roosendaal, 30 juli 2021

Onze referentie : [REDACTED] advies – 20218547
Uw referentie : Bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020

Geachte gemeenteraad,

Cliënten, de heer en mevrouw [REDACTED] wonende te Roosendaal, maken gaarne gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de schriftelijke reactie van het college naar aanleiding van de inspraakreactie op 1 juli jl. tijdens de beeldvormende vergadering met betrekking tot het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020.

Cliënten zijn eigenaar van een perceel gelegen aan de Schansbaan [REDACTED] te Bergen op Zoom welk perceel in het plangebied is gelegen.

Het perceel betreft een bosperceel met daarop enkele voorzieningen.

Het is voor cliënten niet te bevatten dat een bosperceel niet de bestemming bos krijgt maar de bestemming natuur omdat dat een bredere bestemming is die aansluit op mogelijke wijzigingen van het natuurbeheerplan. Een dergelijk uitgangspunt past niet bij een consoliderend bestemmingsplan waarin per definitie niet op toekomstige wijzigingen wordt geanticipeerd.

Het college stelt dat in feite de houtproductie besloten ligt in artikel 11.1 sub a van de planregels. Dit artikel luidt:

*“11.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische kenmerken en waarden
vanwege de ligging binnen het Natuur Netwerk Brabant’.*

Nu gaat het hier om een bosperceel. De ecologische kenmerken en waarden zijn derhalve bekend. Het ontwerpbestemmingsplan kent ook de bestemming ‘Bos’. Om de ecologische kenmerken en waarden te beschermen, bos in dit geval, ligt het dan voor de hand om de bestemming ‘Bos’ toe te wijzen aan het perceel van cliënten.

Dat men het Natuur Netwerk Brabant volgt om vervolgens bij het beheertype ‘droog bos met productie’ niet de bestemming ‘Bos’ toe te passen maar ‘Natuur’ is volstrekt onlogisch en naar mening van cliënten ook onjuist.

Het college stelt dat de bestemming ‘Bos’ verwijderd is omdat het zou kunnen insinueren dat ruimer gebruik mogelijk is. Ook dit valt niet te begrijpen. Bos is immers bos.

Het college stelt dan wel steeds dat alles onder artikel 11.1 sub a van de planregels valt maar dat geldt ook voor de bestemming ‘Bos’.

Dat de bestemming ‘Bos’ enkel aan het Klimbos is toegekend is onjuist. Er zijn nog steeds een paar perceeltjes te vinden op de plankaart met de bestemming bos. Bovendien, de bestemming ‘Bos’ ligt maar gedeeltelijk over het Klimbos heen dat immers naar het zuiden loopt (vanaf de kruising Balsedreef/Boslustweg) en niet naar het westen tot tegen Villa Heidetuin.

Het standpunt van het College komt er op neer dat artikel 11.1 sub a concreter zou zijn dan de bestemming ‘Bos’. Het College stelt dan nog dat mogelijk in de toekomst een aanduiding anders kan worden geïnterpreteerd door bijvoorbeeld opvolgende medewerkers. Men is dus bang dat toekomstige medewerkers iets anders verstaan onder de aanduiding ‘Bos’ dan hoe men daar nu tegenaan kijkt. Dat is volstrekt onlogisch! En bovendien, als men een dergelijke

verwarring al verwacht dan dient men het bestemmingsplan duidelijker te maken! Door in dit geval concreet de bestemming 'Bos' op te nemen voor het perceel van cliënten.

Dat er bij het Klimbos sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan maakt dit niet anders. Ook het bestemmingsplan voor de Schansbaan 100 is immers onherroepelijk (sinds 2003).

De stelling dat ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2003 er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan is gelet op het bovenstaande volstrekt onjuist.

Voorts is bekend dat in het verleden enkele vergunningen voor het oprichten van een gebouw en bouwwerken zijn verleend onder het huidige bestemmingsplan. Bebouwing die is gerealiseerd en volledig legaal is.

In een consoliderend bestemmingsplan dienen de bouwvlakken van deze bouwwerken opgenomen te worden. Dat er in het verleden geen bouwvlakken zijn toegekend komt omdat de bebouwing met een (toen nog) bouwvergunning is gerealiseerd. Er is geen postzegelplan voor gemaakt. Pas bij een bestemmingsplanwijziging worden dergelijke projecten op de plankaart ingetekend.

Het college weigert dit echter krampachtig. Of de bebouwing nu kleinschalig is of niet maakt daarbij niet uit. Het gaat hier immers om bouwwerken. Zoals het huidige bestemmingsplan bepaald in planregel 1 lid 16 is elke bouwconstructie van enige omvang een bouwwerk. Hiervan is in onderhavige kwestie sprake.

Tot slot wat dit onderwerp betreft stelt het college dat het opnemen van een bouwvlak in strijd zou zijn met het verbod van nieuwvestiging. Dit is niet juist. Van vestiging is geen sprake (er wordt niets gevestigd immers) en van een nieuwe situatie is ook geen sprake aangezien de bebouwing er al jaren, compleet met vergunning, aanwezig is.

Kortom, er staat reeds een bouwwerk. Het onderhoud van het bos is intensief om welke reden cliënten hebben verzocht een recreatiewoning aanwezig te mogen hebben. Het gaat dan enkel op het gebruik. Een gebouw op zich is immers in het verleden reeds toegestaan. Cliënten blijven dan ook van mening dat de aanduiding 'recreatiewoning' op zijn plaats zou zijn.

Daarbij komt dat de gemeente vanuit de WOZ cliënten jaarlijks een beschikking oplegt waarbij de huidige bebouwing reeds als een recreatiewoning wordt gewaardeerd en navenant ook wordt aangeslagen waarbij de taxatie is gebaseerd op nabije ‘echte’ recreatiewoningen. Ook is er een huisnummer en postcode toegekend, heeft de gemeente een rioolaansluiting op het perceel gemaakt en zijn alle nutsvoorzieningen aanwezig, dit alles met instemming van de gemeente.

Op dit moment is ‘recreatief medegebruik’ mogelijk en onder het nieuwe plan wordt dit ‘extensief recreatief medegebruik’. In het nieuwe plan zijn dit twee aparte bepalingen/begrippen. Het college doet thans voorkomen alsof er geen verschil is in beide definities. Indien dat het geval is dan vragen cliënten zich af waarom er dan wel twee definities in het ontwerp plan zijn opgenomen:

1.57 extensief recreatief medegebruik: die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, waarbij het aantal recreanten per hectare beperkt is, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

1.123 recreatief medegebruik: die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

Anders dan het college stelt zijn deze twee definities niet gelijk. Er wordt gesteld dat openluchtrecreatie niet is gedefinieerd. Dat hoeft ook niet nu dit begrip niet anders opgevat kan worden dan het recreëren in de openlucht. Zie bijvoorbeeld de uitleg in de Van Dale. Indien een bepaald begrip in een bestemmingsplan niet wordt gedefinieerd dan wordt immers aansluiting gezocht bij het normale taalgebruik.

Het college tracht nu te stellen dat in het huidige bestemmingsplan de begrippen ‘extensief recreatief medegebruik’ en ‘recreatief medegebruik’ door elkaar worden gebruikt. Daarvan is natuurlijk geen sprake en het als een slordigheid neerzetten is dan ook niet correct.

Bovendien, thans zijn beide begrippen in het bestemmingsplan opgenomen. Uit niets blijkt dat

er thans een andere uitleg aan deze begrippen gegeven dient te worden dan in het huidige bestemmingsplan. Het onderscheid is daarmee een gegeven.

Recreatief medegebruik biedt ruimere mogelijkheden dan extensief recreatief medegebruik. Recreatief medegebruik is niet beperkt tot vormen van natuurvriendelijke recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur en landschapsbeleving. Recreatief medegebruik is iedere vorm van openluchtrecreatie zolang het maar ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik. Een duidelijk verschil derhalve.

Recreatie in de openlucht is niet beperkt tot fietsen, wandelen en picknicken zoals het college stelt.

De opmerking van het college dat feitelijk beide begrippen op hetzelfde neer komen is volstrekt onjuist zoals hierboven is uiteengezet.

De suggestie om 'openluchtrecreatie' in de definitie van 'extensief recreatief medegebruik' op te nemen is niet te volgen. Dan nog wordt de definitie niet gelijk. Bovendien is het vreemd om te trachten twee begrippen die in het bestemmingsplan worden gehanteerd een zoveel mogelijk gelijke definitie te geven.

Nu er gekozen is voor twee soorten recreatief medegebruik betekent dit dat deze per definitie niet gelijk zijn. Het recreatief medegebruik is wel degelijk ruimer dan het extensief recreatief medegebruik. Ook hierin ligt een belang van cliënten om de bestemming 'Bos' op hun perceel van toepassing te verklaren en daarmee ook de subbestemming 'recreatief medegebruik' zoals dat onder het huidige bestemmingsplan ook het geval is.

Kortom, cliënten handhaven hun verzoek aan hun perceel de bestemming 'Bos' toe te kennen met de aanduiding 'recreatiewoning'.

Dank voor uw aandacht.

Met vriendelijke groet,

A.P.E. de Brouwer