



RVB25-0073

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Heimolen 79"
Nummer voorstel : RVB25-0073
Datum voorstel : 21-10-2025
Portefeuillehouder(s) : Dhr. J.G.P. van Aken
Contactpersoon : mevrouw Y.W. Theunis
Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling en Vergunningverlening
Contactpersoon Email : y.theunis@bergenopzoom.nl
Programmanummer en -naam : 4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

1. In te stemmen met de nota van zienswijze en hiermee de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en over te nemen, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. Het bestemmingsplan "Heimolen 79, Bergen op Zoom" met IMRO-code NL.IMRO.0748.BP0268-0201, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Type voorstel:

- ☒ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☐	☒
Financiële consequenties	☐	☒
Gevolgen voor de schuldenlast	☐	☒
Inspraakverordening van toepassing	☐	☒

Communicatieparagraaf:

Omgevingsdialoog

Er is een omgevingsdialoog uitgevoerd door de initiatiefnemers. Hierbij is er uitvoerig gesproken over de plannen en eventuele terughoudendheid vanuit de buurt besproken en is het plan daar waar nodig op aangepast.

Communicatie tijdens de procedure

Tijdens het proces hebben belanghebbenden tijdens de terinzagelegging de mogelijkheid gekregen om zienswijzen in te dienen tegen het vaststellen van het bestemmingsplan. Er is in deze periode één zienswijze binnengekomen. Deze is ongegrond verklaard en gaf aanleiding tot aanpassing van het plan.

Vervolg

Na vaststelling krijgen de indieners van zienswijzen een kopie van het raadsbesluit toegezonden en worden zij gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Afhankelijk van een eventuele voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan na publicatie in werking.

Samenvatting:

Op 15 december 2022 stemde het college in met het ontwerp bestemmingsplan "Heimolen 79, Bergen op Zoom" voor het ontwikkelen van één ruimte-voor-ruimte woning, globaal gelegen tussen Heimolen 77 en 81. Waarna het ontwerpplan met ingang van 15 december 2022 tot en met 26 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage is gelegd. Het bestemmingsplan kan nog onder het oude recht vastgesteld worden, omdat het nog als ontwerp ter inzage ligt. De gemeenteraad is hiermee ook nog bevoegd om het plan vast te stellen.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1.	Toelichting – Heimolen 79 Bergen op Zoom (inclusief bijlagen)	Bijgevoegd
2.	Regels - Heimolen 79 Bergen op Zoom	Bijgevoegd
3.	Verbeelding - Heimolen 79 Bergen op Zoom	Bijgevoegd
4.	Bijlage A Nota van zienswijzen - Heimolen 79 Bergen op Zoom	Bijgevoegd



RVB25-0073

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 27-11-2025

Nummer : RVB25-0073

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Heimolen 79"

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijze en hiermee de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en over te nemen, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. Het bestemmingsplan "Heimolen 79, Bergen op Zoom" met IMRO-code NL.IMRO.0748.BP0268-0201, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Op 15 december 2022 stemde het college in met het ontwerp bestemmingsplan "Heimolen 79, Bergen op Zoom" voor het ontwikkelen van één ruimte-voor-ruimte woning, globaal gelegen tussen Heimolen 77 en 81. Waarna het ontwerpplan met ingang van 15 december 2022 tot en met 26 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage is gelegd. In de ter inzage periode ontvingen wij één zienswijze over dit plan.

Het plan heeft enige tijd stilgelegen omdat de zienswijze leiden tot aanpassingen, die besproken moesten worden met verschillende instanties. Nu is het bestemmingsplan klaar om vastgesteld te worden. Volgens Artikel 4.6 van de Omgevingswet mag een ontwerpbestemmingsplan dat vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, nog vast gesteld worden onder het oude recht.

De locatie aan de Heimolen is gelegen binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan "Buitengebied Oost 2020" en is sprake van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'. Het toevoegen van een woning past niet rechtstreeks binnen het vigerende bestemmingsplan.

Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar Bijlage A Nota van Commentaar. De zienswijze heeft op onderdelen tot aanpassing van het plan geleid. Deze zijn nu in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan verwerkt. Op grond van deze Nota van commentaar stellen wij u voor de zienswijze volledig gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijziging is opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan. Ter plaatse van de haagbeuken wordt op de gehele westelijke grens de donkergroene strook (nieuw te plantenknip- en scheerhaag) gewijzigd in een lichtgroene strook (bestaande knip- en scheerhaag te behouden).



RVB25-0073

Raadsvoorstel

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het bestemmingsplan 'Heimolen 79, Bergen op Zoom' geldt als de planologische borging om een nieuwe woning te realiseren op deze locatie.

Uitwerking voorstel

Plangebied

Het plangebied aan de Heimolen is gelegen ten zuidoosten van Bergen op Zoom in de richting van Huijbergen, in het oosten van buurtschap Heimolen. Het buurtschap bestaat uit vrijstaande woningen aan zowel de oost-, zuid- en westkant van het plan. In de bestaande situatie is sprake van agrarische gronden binnen het plangebied. Het plangebied is georiënteerd op de weg Heimolen en wordt hierop ontsloten. Het perceel is gelegen tussen de woningen Heimolen 77 en 81, op het kadastrale perceel sectie N nr. 527



Beleidsmatige inpassing binnen provinciale en gemeentelijke kaders

Het initiatief betreft de ontwikkeling van één ruimte-voor-ruimte woning in het buitengebied van Bergen op Zoom, gelegen aan de Heimolen tussen huisnummers 77 en 81. De ontwikkeling sluit aan bij het provinciale ruimte-voor-ruimte beleid, dat voorziet in de sanering van voormalige agrarische bebouwing ten gunste van woningbouw op een zorgvuldig gekozen locatie. Hiermee wordt leegstand van agrarisch vastgoed tegengegaan en wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.



RVB25-0073

Raadsvoorstel

Verantwoorde landschappelijke inpassing

Hoewel de locatie op dit moment de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' heeft, is met een ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat de nieuwe woning landschappelijk zorgvuldig kan worden ingepast. De situering van de woning tussen bestaande bebouwing aan de Heimolen zorgt voor een logische afronding van het bebouwingslint. Door toepassing van landschappelijke inpassingmaatregelen (zoals hagen, erfbeplanting en passende architectuur) wordt het open karakter en de kwaliteit van het landschap behouden en versterkt.

Beperkte milieugevolgen en goede omgevingskwaliteit

De ontwikkeling betreft één woning en heeft daardoor een beperkte ruimtelijke impact. Uit milieuonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van geur, bodem, stikstofdepositie of ecologie. Daarmee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing elders

De bouwtitel wordt mogelijk gemaakt door de sloop van voormalige agrarische bebouwing op een andere locatie, conform het ruimte-voor-ruimte principe. Dit leidt tot een kwalitatieve verbetering van het landschap op de slooplocatie, waarmee een regionale kwaliteitswinst wordt gerealiseerd.

Geen strijd met belangen van derden of gemeentelijke ontwikkeling

Er is sprake van een solitaire woningontwikkeling die geen belemmering vormt voor bestaande of toekomstige agrarische functies, noch voor gemeentelijke uitbreidingsplannen of infrastructuur. Bovendien is er in de omgeving reeds sprake van verspreide bewoning, waarmee de woning past binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

Juridisch-planologische borging via bestemmingsplanherziening

Aangezien de beoogde ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Oost 2020", is een partiële herziening noodzakelijk. Het bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische borging van de woningontwikkeling, inclusief landschappelijke inpassing en bouwvlakbeperking, waarmee ongewenste neveneffecten worden voorkomen.

Consequenties van het voorstel

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt er een nieuwe woning toegestaan aan de Heimolen 79 te Bergen op Zoom.

Duurzaamheid

De woning wordt gerealiseerd volgens de bestaande duurzaamheidseisen.



RVB25-0073

Raadsvoorstel

Risico paragraaf

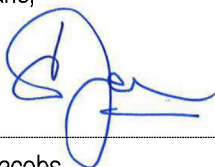
Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten	X			
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak	X			
3. Imago gemeente	X			
4. Algemene en externe omgeving	X			
5. Veiligheid	X			
6. Financiën	X			
7. Juridisch		X		
8. Planning	X			
9. Kwaliteit uitvoering	x			
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners	x			

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

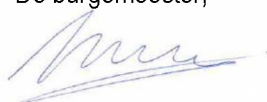
Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,



mr. C.G. Jacobs

De burgemeester,



drs. M. Mulder MSc.



RVB25-0073

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 21 oktober 2025, nr. RVB25-0073;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de nota van zienswijze en hiermee de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en over te nemen, weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. Het bestemmingsplan "Heimolen 79, Bergen op Zoom" met IMRO-code NL.IMRO.0748.BP0268-0201, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 november 2025

De griffier,

De voorzitter,

drs. E.P.M. van der Meer

drs. M. Mulder MSc.

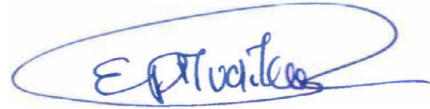
Transactiebewijs iBabs digitale handtekening

Meer, L. (Lenneke) van der

L.vanderMeer@bergenopzoom.nl

27-11-2025 19:52

f3c67746083890f751ea6dd5eff4057c28c83e1c7f63c0ced4bb8e74d98dfbd4

A handwritten signature in blue ink, enclosed in a blue oval. The signature appears to be 'L. van der Meer'.

Mulder, M. (Margo)

m.mulder@bergenopzoom.nl

11-28-2025 09:28

6df18e1cc4f4c51fd914b15fa06c146b4018c33eb829077b8748ceae199c52ba

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line.